



## RESPONSABILITE SUITE EVENEMENT CLIMAT

-----  
Par didier 06480

J'ai vendu un appartement le 9 janvier 2025 dans une maison de village à Tourrettes-sur-Loup.

J'étais assuré pour mon appartement en PNO.

Concernant les parties communes, Il n'y a jamais eu de syndic ni d'ASL pour l'immeuble de 2 siècles, qui comprend plusieurs appartements et un local commercial. Aucun quo-propiétaire n'a fait de démarche en ce sens.

Le 16 octobre 2024, un événement climatique à créer des infiltrations d'eau au niveau de la toiture dans un local commercial en dessous et au-dessus de mon appartement.

Lors de la vente de mon appartement en janvier 2025, je n'étais pas au courant de ce sinistre.

Au mois de septembre 2025 je reçois un courrier recommandé d'un expert de l'assurance de la propriétaire des murs du local commercial pour un rendez-vous d'expertise contradictoire avec les copropriétaires.

Je me suis rendu sur place et j'apprends qu'un devis avait été réalisé ainsi qu'un deuxième mais visiblement après la vente de mon appartement.

Aujourd'hui, on me demande de participer au financement des travaux.

Or, j'essaye de me renseigner. Je comprends que je suis responsable à la date de l'évènement : 16 octobre 2024, sauf qu'ayant vendu l'appartement le 9 janvier 2025, dois-je supporter le coût des travaux dans la mesure ou aucune décision, aucun devis n'a été retenu, validé et signé avant la vente de mon appartement ? ou bien le nouveau propriétaire doit être responsable du paiement des travaux ?

J'insiste sur le fait que je suis mis au courant du problème 11 mois après l'évènement et 9 mois après la vente de mon appartement.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour ? Merci ?

Sans syndic votre copropriété n'est pas gérée selon la loi.

Il est probable qu'aucune assurance n'ait été souscrite pour cet immeuble capable d'indemniser les victimes, toutefois consultez votre PNO. Il n'est peut être pas trop tard pour déclarer le sinistre.

Toutefois la réparation de l'origine du DDE n'est pas pris en charge, sauf arrêté de catastrophe naturelle.

Vous avez vendu et l'acquéreur a accepté la situation.

L'acte de vente peut vous protéger des recours selon sa rédaction.

Interrogez votre notaire.

-----  
Par didier 06480

Merci à vous

Le pno ne couvre pas

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

L'immeuble est très probablement soumis au statut de la copropriété et il doit y avoir un état descriptif de division et un règlement de copropriété auquel il faut se référer pour déterminer quelles sont les parties communes et les parties privatives ainsi que les quotes-parts de chacun.

La toiture est à n'en pas douter une partie commune et le syndicat des copropriétaires responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes.

Comme il n'y a de syndic et que le syndicat n'a pas de représentant, l'assureur des locaux sinistrés s'adresse directement aux copropriétaires.

Comme vous n'êtes plus copropriétaire, c'est au nouveau copropriétaire, l'acquéreur de votre appartement, que devrait s'adresser l'assureur des locaux sinistrés par les infiltrations provenant de la toiture.

Mais votre acquéreur a une action récursoire à votre encontre. C'est l'acte de vente qui détermine quelles sont vos responsabilités à l'égard de votre acquéreur. Selon les clauses classiques des actes de vente, l'acquéreur a pris possession de l'immeuble en l'état où il était lors de la conclusion de l'avant-contrat, compromis de vente ou promesse unilatérale, en renonçant à la garantie des vices cachés par le vendeur. La date qui vous importe n'est pas celle de l'acte authentique du 9 janvier 2025 mais celle de l'avant-contrat. A-t-il été conclu avant ou après le 16 octobre 2024 ?

-----  
Par didier 06480

Le compromis a été signé en juillet 2024  
Merci pour votre aide