



## Sondage destructif dans l'appartement

-----  
Par Sannazzarotiti

Bonjour à tous,

Je suis propriétaire d'un appartement des années 70. Il y a pas mal de soucis concernant les colonnes d'évacuations (fait parti du commun).

Le 14 novembre, le Conseil Syndical c'est réunion et à décider avec la présence d'un maitre d'uvre, de faire un repérage d'amiante. Pour cela, ils veulent faire entre 6 et 10 sondages destructif autour des colonnes, qui sont encastrés dans les murs. Ils veulent donc détruire des petits bout en haut et en bas de chacune d'entre elle.

Je trouve ça étrange qu'on puisse venir "détruire" mon appartement fraîchement rénové, sans qu'il y ait eu un vote lors de l'AG. Puis-je m'y opposé ? Sachant en plus que les sondages ont lieu dans mon cas en Janvier, en semaine, entre 9h et 12h et 13h et 18h.

Petite question qui s'éloigne un peu du juridique mais, à votre avis, est-ce logique de tester CHAQUES colonnes en HAUT et en BAS dans CHAQUES appartement ? Ca me parait un petit peu trop.

Cordialement,

Sanna

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous n'avez pas à accepter une telle intrusion décidée uniquement par le Conseil Syndical.

Il faut un vote en AG.

Quelques extraites de l'article 9 de la loi de 1965 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000039313535]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000039313535[/url]

Les travaux supposant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires concernés au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

II.-Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient.

III.-Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Le diagnostic "amiante" est obligatoire pour les parties communes si l'immeuble est construit avant le 1er juillet 1997 ou si des travaux sont prévus (code du travail).

-----  
Par Sannazzarotiti

Bonjour yapasdequoi,

Lors de l'AG, il avait bien été voté le choix du maitre d'uvre et le budget pour une étude de présence d'amiante. Cependant à aucun moment il n'était précisé que cette étude entrainerait des destructions dans les parties privatives de l'immeuble.

Est-ce que dans ce contexte, l'article 9 que vous citez s'applique toujours ?

Cordialement,  
Sanna

-----  
Par yapasdequoi

L'article 9 est d'ordre public.

Il ne s'agit pas de "destruction" il s'agit d'un sondage, et la remise en état (= reboucher+peindre) est à la charge de la copropriété : demandez (courrier RAR au syndic) une indemnisation ou la remise en état par l'entreprise.

Pour quelle raison a été votée cette recherche d'amiante ?

-----  
Par Sannazzarotiti

Merci pour ces précieuses informations.

La recherche d'amiante était un prérequis des maitres d'ouvrages. Tout ceux qui ont répondu à l'appel d'offre refusait de faire des travaux ou même d'établir un devis en cas sans cette recherche préalable.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Sana,

Je confirme que le diagnostic amiante (DAAT) ainsi que celui du plomb sont obligatoires avant travaux d'où le 'AT'. Ils doivent même être inclus lors de la demande de devis, par exemple, la présence d'amiante pouvant imposer une protection spécifique des intervenants, voire même des méthodes d'intervention différentes.

En général, il y a peu de chance que vos colonnes montantes aient été construites avec des règles différentes en bas, en haut et au milieu. Donc, faire un sondage au niveau de chaque appartement me paraît totalement superflu.

Dans les copropriétés anciennes, l'amiante était fréquemment mélangée, à la poignée, avec les mortiers ou enduits pour joints divers, comme le joint de dilatation entre blocs.

Normalement, la société chargée des sondages intervient avec un "réparateur" qui 'bouche' les trous, et pas n'importe comment selon les matériaux traversés.

Une fois le principe voté par l'AG, une réunion a lieu avec le maître d'oeuvre pour décider du nombre de points de sondage, le coût accepté par l'AG étant exprimé par point.

Selon les résultats, il peut être décidé d'approfondir certaines zones. Evidemment, les parties de constructions non concernées par les travaux n'ont pas besoin d'être testées et moins on y touche, moins l'amiante potentielle ne pourra être dispersée dans l'air.

-----  
Par Sannazzarotiti

Bonjour AGeorges et merci pour votre intervention.

La réunion a eu lieu lors du conseil syndical dont je parle dans mon post initial. Je pense que cette réunion ayant eu lieu, il n'y a plus de recours pour limiter le nombre de sondages peut être exagéré et pour discuter de cette histoire de "réparateur" ?

-----  
Par AGeorges

Sanna,

La décision a été prise en AG. La réunion avec le CS, au plus probable totalement incompetent sur les notions de présence d'amiante, n'est qu'une formalité. Le maître d'oeuvre précise le projet de DAAT, tout au plus serait-il possible de limiter le nombre de points de contrôle si un conseiller s'y connaissait un peu dans ce domaine (comme pour votre remarque, que j'approuve, sur l'inutilité de tester à chaque étage).

J'ai eu ça chez moi, les testeurs s'y sont repris à deux fois, la première n'ayant pas été assez précise. Il y a eu des interventions sur les toits avec des aspects d'étanchéité et pas moins de 8 personnes sont montées, ceux qui prennent les "carottes" et ceux qui bouchent après, dans la foulée.

Ceci dit, votre problème est un peu différent car il s'agirait des colonnes montantes. Ces colonnes sont à usage multiple, évacuation des eaux de pluies, des eaux usées et alimentation en eau, gaz et électricité. La partie électricité appartient à Enedis (!).

Il peut aussi y avoir une partie vide-ordures.

En principe, à tous les étages, il y a des regards, que vous n'êtes pas supposé boucher. Ceci devrait être indiqué dans le règlement de copropriété. Mais comme il vous a été dit, vous ne pouvez pas empêcher d'y accéder. Si vous les avez masqués, enlèvement et réparation peuvent être mis à votre charge, puisque contraire au RdC et à l'article 9.

Il y a donc quelques aspects curieux. Pourquoi faudrait-il casser une portion de mur pour accéder à la colonne montante alors qu'il suffit de passer par les regards ? Pourquoi faire ça à chaque étage, en haut et en bas, alors que le haut d'un étage est tout près du bas de l'étage supérieur ?

Soit ce peut être pour augmenter la note ... soit parce qu'un conseiller incompetent a fait une suggestion un peu idiote (pas si rare chez moi).

En tous cas, votre seule possibilité est de passer par le Syndic et de rédiger une LRAR en posant ce type de questions. Mais il est peu probable que vous puissiez empêcher quoi que ce soit. Peut-être en étant absent au moment des travaux ?

Avez-vous un autre appartement à côté du vôtre donnant sur la même colonne montante ?

-----  
Par Sannazzarotiti

AGeorges,

Il ne s'agit que des colonnes d'évacuations d'eaux (donc descendante) à différents endroits : SdB, Cuisine, Toilette. Ces colonnes sont dans le mur, derrière un coffrage en placo.

Je vais tenter d'avoir le syndic en ces périodes de fêtes et voir ce qu'il se dit.

Merci pour vos suggestions

-----  
Par AGeorges

Sanna,

Le bon vocabulaire peut être Colonne de Chute. Mais le principe reste le même, avec des trappes de visite ..., dispositif mis en place avec l'immeuble, et dont les principes de fabrication sont les mêmes de haut en bas. Je ne vois aucune raison 'valide' pour avoir besoin de vérifier la présence d'amiante DEUX fois par étage, à chaque étage.

Si vous avez un toit-terrasse, il peut aussi y avoir un conduit d'évacuation des eaux pluviales.

-----  
Par yapasdequoi

Ces colonnes sont dans le mur, derrière un coffrage en placo.

C'est sans doute là que le bât blesse... Pour faire "joli" vous ou vos prédécesseurs auraient coffré sans laisser l'accès aux canalisations ? Le regard d'origine ayant disparu, la remise en état du coffrage risque d'être à votre charge. Relisez le règlement de copropriété pour vérifier.