Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Achat appartement decouverte

Par Mouton14000

Bonjour,

J'ai acheté un appartement et, en voulant mettre à nu le plafond, je suis tombé sur une poutre et des solives qui avaient été attaquées par des insectes. Mais j'ai vu que des solives de renfort avaient été doublées. J'ai abattu une cloison non porteuse dans cet appartement. Mon voisin du dessus a constaté un affaissement de son plancher de 1 cm. J'ai arrêté mes travaux et fait venir le syndic. Ils ont décidé de me faire arrêter les travaux et de faire poser des étais dans mon appartement (pose dans 3 jours, car la personne mandatée n'avait pas de salarié pour venir le faire avant) le temps de faire passer un cabinet de maîtrise d'?uvre et un architecte.

De mon côté, j'ai fait passer un expert en bâtiment ce vendredi, et pour lui, il n'y avait rien de bien grave. En effet, la poutre a été attaquée, mais c'est normal dans ce genre d'attaque, et elle reste en bon état et en bonne épaisseur. Il préconise un traitement parasitaire et éventuellement de mettre un IPN en dessous de la poutre. J'en ai informé de suite le syndic, qui me dit que non, ça ne marche pas comme ça, qu'elle a un architecte et un maître d'?uvre, qu'elle va les faire passer et organiser une assemblée générale extraordinaire pour faire voter les réparations.

Je précise que je suis majoritaire dans la copropriété. Déjà, a-t-elle le droit de mandater des personnes à nos frais pour mettre des étais ? Je lui ai demandé de déclarer le sinistre pour que je puisse toucher une indemnité de perte d'exploitation le temps que je ne puisse plus rentrer dans mon appartement. Elle me répond que c'est à moi de déclarer à mon assurance et non à celle de la copropriété.

À mon avis, elle n'en a rien à faire, et elle ne prend pas en compte le fait que j'ai fait passer un professionnel en bâtiment et construction. Que faire ?

Par Nihilscio

Bonjour,

A moins de clauses différentes dans le règlement de copropriété, les poutres sont des parties communes dont la copropriété est responsable. Il est donc normal que l'affaire soit gérée par le syndic et que ce soit le syndic qui désigne les intervenants. Que vous soyez majoritaire n'y change rien. Au contraire même, votre nombre de voix est limité à la moitié des voix de tous les copropriétaires.

Les travaux sont à la charge de la copropriété. Vous avez peut-être néanmoins une part de responsabilité qui pourrait vous obliger à rembourser à la copropriété tout ou partie du coût des travaux. Cela se discute et pourrait faire l'objet d'un contentieux. Dans un vieux bâtiment dont la structure est en partie en bois, les cloisons, même supposées non porteuses, participent plus ou moins à la bonne tenue de l'ensemble ce qui peut expliquer que le plancher se soit légèrement affaissé après que vous avez abattu une cloison.

L'indisponibilité de votre appartement due aux travaux qui sont de la responsabilité de la copropriété vous donne droit à une indemnité de la copropriété. Mais si vous avez une responsabilité dans les désordres, vous devez à l'inverse une indemnité à la copropriété. C'est à estimer sur rapport d'expert.

Les responsabilités civiles du syndicat et de la vôtre étant en cause, il y a matière à ce que vous et le syndicat déclariez un sinistre à vos assureurs respectifs.

Par Mouton14000

Bonjour,

Je précise que l'affaisement de 1 cm à été constaté sur une période de 6 mois. Rien ne prouve que c'est au moment d'abattre la cloison ou bien même si c'est elle qui aurait pour provoquer ça. A savoir aussi que l'appartement du dessus

à été renové (peut etre trop lourd?)J'ai plusieurs appartements dans la copropriété et tous sans exception font la flêche au niveau du centre. C'est des choses normale.

Bien à vous

Par Nihilscio

Je n'affirme rien.

Il n'est pas du tout évident qu'il y ait un lien de causalité entre la suppression d'une cloison et l'affaissement du plancher constaté après cette suppression mais émettre l'hypothèse qu'il y en a un n'est pas complètement idiot.

Par Mouton14000

Je comprends, mais du coup selon le syndic comme c'est de la vetusté l'assurance ne fonctionnera pas pour l'attaque de vriettes sur les poutres. Pour les pertes d'exploitation est ce que les assurances peuvent fonctionner?car aujourd'hui j'ai stoppé les travaux le temps que le syndic face des devis pour réparer et faire une AG mais en attendant je ne peux pas finir les travaux et donc louer l'appartement.