



Structure défaillante plafond studio/ Poutres partie commune

Par Lancelot

Bonjour,

Dans un studio que je loue, une large fissure surveillée, depuis 2019 par l'architecte de l'immeuble signale désormais un défaut majeur dans la structure du plafond. A la mi-février un premier sondage destructif a révélé la fragilité des poutres (partie commune) sous plafond (ce n'est pas un faux plafond. Le 24 avril, sont prévus d'autres sondages sur toute la surface du plafond, et la pose d'étais de stabilité. Préalablement, il me faudra ôter le ballon d'eau chaude, les parois de douche et les placards hauts du coin cuisine pour libérer l'accès au plafond, et trouver où entreposer ces éléments: à mes frais.

Ma locataire, excédée a décidé de déménager le 21 avril: je perds un revenu précieux.

Le Syndic et le Conseil syndical effrayés par les sommes à payer pour les travaux de structure qui se profilent (et tous les frais annexes: architecte, ingénieur structure, AG extraordinaire, réfection des poutres...) affirme que le studio reste habitable. Manière de me signifier que la copropriété n'a pas à prendre en charge le paiement de mes loyers.

QUESTIONS:

- Des photos post-sondages du studio seront-elles suffisantes pour démontrer que le logement est devenu inhabitable?
- Les poutres sous plafond étant une partie commune, ai-je le droit d'exiger que la copropriété m'indemnise aussi longtemps que le logement restera inhabitable (des mois et des mois, car le suivi est très déficient)? Une lettre de ma locataires forcée de partir sera-t-elle suffisante?

Mille mercis pour vos analyses et recommandations!

Par yapasdequoi

Bonjour,

Y a-t-il un arrêté de péril ? C'est probablement la seule manière d'obtenir de la copropriété un vote en urgence de ces travaux de réfection !

Contactez la mairie.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16104]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16104
[/url]

Votre locataire ne peut évidemment pas habiter sans eau chaude, sans douche, etc ! Même en imaginant qu'il n'y a pas de danger immédiat.

Le CS ou le syndic n'ont pas de pouvoir de décision. Par contre ils ont un pouvoir de "faire trainer indéfiniment"... Ce qu'il faut évidemment éviter.

Lors de l'AG qui votera ces travaux, vous pourrez faire valoir votre préjudice selon l'article 9 de la loi 65-557.

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. En cas de privation totale temporaire de jouissance du lot, l'assemblée générale accorde au copropriétaire qui en fait la demande une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.

L'indemnité provisionnelle ou définitive due à la suite de la réalisation de travaux d'intérêt collectif est à la charge du syndicat des copropriétaires. Elle est répartie en proportion de la participation de chacun des copropriétaires au coût des travaux.

Par Lancelot

Bonsoir, et mille mercis reconnaissants pour vos commentaires.

Non, il n'y a pas d'arrêté de péril. 4 appartements ont déjà subi le même problème que moi, mais dans deux cas, les nouveaux propriétaires ont engagé des travaux et abattu volontairement leur faux plafond sans demander l'autorisation

de notre architecte, révélant le piteux état des poutres ? parties communes. La copropriété a dû prendre en charge la totalité des coûts.

Pour ma part, je n'ai fait que signaler, en 2019, la grosse fissure évolutive de mon studio en obtenant qu'elle soit surveillée (jauge posée par l'architecte, contrôlée 1 fois par an ; 2 fois en 2023), les parties prenantes restant sourdes à mon inquiétude.

Devant la perspective d'un studio sens dessus dessous après les sondages du 24 avril, ma locataire se voit forcée de quitter son studio (21 avri)!

Le Syndic, peu enclin à faire face à la grosse dépense qui s'annonce déclare obstinément que « l'appartement restera habitable » : privé d'eau chaude, parois de douche enlevées, plafond défoncé et recouvert de plastic, étais en soutien des poutres?

Mes demandes d'accélération des étapes restent lettres mortes : 1er sondage mi-février, 2èmes sondages fin avril. Suivront l'intervention d'un ingénieur structure, son diagnostic et ses recommandations, une AG extraordinaire ou ordinaire, le vote des travaux, les appels de fonds, l'engagement des travaux, la remise en état du studio : me voilà paralysée par des attentes insupportables de plusieurs mois, sans visibilité, validées par un Syndic et un CS réfractaires, et par un architecte à leur solde qui me dit : "je ne dispose pas du planning des intervenants".

L'article 9 de la loi 65-557 est rassurant ; mais vous savez, mon préjudice ne va pas se limiter aux 3 ou 4 mois des travaux effectifs en fin de parcours ; il démarre le 21 avril, au départ forcé de ma locataire, qui me prive de mon revenu locatif. Alors que faire ? Quels sont mes droits ?

Je songe à me faire accompagner par un avocat spécialiste de l'immobilier qui démontrerait, textes de loi à l'appui - et si le droit est de mon côté, que plus on fait traîner l'affaire, plus le montant des indemnités à me verser seront importantes : peut-être une telle perspective encouragerait-elle les parties prenantes à accélérer le rythme des interventions ? Qu'en pensez-vous ?

Avec mes remerciements à tous ceux qui peuvent m'éclairer !

Par yapasdequoi

Oui, consultez un avocat !

Il semble que votre syndic et aussi le CS outrepassent largement leurs pouvoirs de décisions : c'est légalement l'AG qui peut leur imposer les mesures à prendre et les travaux à réaliser.

Et d'autre part pensez à prendre une assurance contre les vacances locatives.

Pour info les critères du logement décent qui semblent échapper à votre syndic :

[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000217471>][url=<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000217471>]

Par yapasdequoi

Je continue à recommander une inspection par la mairie en vue d'un arrêté de péril qui permettrait de faire voter les travaux à la majorité de l'article 24b, si le 24a ne suffit pas à décider les récalcitrants.

Et je ne comprend pas la passivité de votre syndic qui a en général plutôt intérêt à faire voter des travaux sur lesquels il reçoit des honoraires....

Par Nihilscio

Bonjour,

Je songe à me faire accompagner par un avocat spécialiste de l'immobilier
C'est en effet ce qu'il y a de mieux à faire.

Il résulte de l'article 9 que vous avez cité que le syndicat des copropriétaires vous doit une indemnisation correspondant au préjudice que vous subissez.

Il est indéniable que votre studio est pour l'instant inhabitable.

Le montant du préjudice est celui de la valeur locative du studio.