



Domage suite installation SPA appartement du dessus

Par kalooc

Bonjour,
Residant de temps en temps dans un appartement situé en résidence de vacances, l'appartement du dessus a été vendu en 2022 et le nouveau propriétaire a fait des travaux importants, en quasi totalité lui même. Il a notamment installé un SPA.

L'objet de ma demande porte sur l'installation du SPA . Il l'a installé sans avis d'expert ni accord de qui que ce soit. Deux fissures sont apparues chez nous (en plus d'un dégât des eaux lors de l'installation), et plusieurs personnes m'ont indiqué que les chapes ne sont pas prévues pour supporter ce poids, sans qu'elles puissent se prétendre non plus expertes sur ce bâtiment.

Je commence à craindre pour l'intégrité de mon appartement et les risques encourus.

Quelle est la bonne démarche à suivre : s'adresser au syndic ? La consommation d'eau est également un sujet car l'eau est commune à la copropriété et cet appartement vide son SPA tous les 2 jours aux frais de la copropriété.

En vous remerciant pour vos conseils

Par AGeorges

Bonsoir Kalooc,

Bien sûr, résidence de vacances = Copropriété = Syndic.

Le voisin du dessus, réalisant des travaux 'lourds' devait demander l'accord du Syndic et ce dernier aurait fait appel à "l'architecte de l'immeuble" pour tout valider (ou refuser).

Une autorisation AG pouvait aussi être nécessaire, en cas de modification de parties communes.

Si vous avez déjà eu un dégât des eaux, pourquoi ne pas avoir réagi à l'époque ?

Il faut sans doute exiger du Syndic de faire venir un expert ou un architecte qui analysera vos fissures. Si tout l'appartement du dessus se retrouve chez vous, vos prochaines vacances seront compromises.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous déclaré le sinistre à votre assureur ? C'est la première chose à faire pour le dégât des eaux mais aussi pour les fissures.

D'autre part il est important d'alerter le syndic au sujet des fissures, et de le tenir au courant du dégât des eaux qui même privatif peut avoir des conséquences sur les parties communes.

Pour la consommation d'eau, vous devriez proposer à la prochaine AG l'installation de compteurs d'eau individuels. Cette décision relève de l'article 250).

Sauf si ils ont tous mis un spa (!) les autres copropriétaires devraient approuver.

PS : Cette résidence est-elle bien une copropriété ?

Par kalooc

merci pour vos retours, le dégât des eaux a été déclaré ce mois de septembre à l'assurance, c'est tout récent. Le dossier est en instruction. J'ai alerté le syndic sur ce SPA il y a une quinzaine de jours. Je me demandais s'il fallait que j'en fasse plus (recommandé etc...).

Il y a une copropriété et le sujet des compteurs individuels a été un serpent de mer aux AG pendant des années et un très gros représentant de propriétaire votait contre en mettant en avant l'absence de retour sur invest. Aujourd'hui ça passerait peut être plus facilement, ce dernier ayant quitté la résidence.

Par Henriri

Hello !

Kalocc il vaut mieux renouveler par LRAR votre signalement de fissures pouvant être causées par la surcharge du plancher de votre voisin du dessus du fait de sa création d'un SPA sans éventuelle évaluation des contraintes sur la structure du bâtiment par un spécialiste... et signaler ces fissures à votre assureur (pourquoi pas avec copie de la LRAR).

A+

Par AGEorges

Bonjour Kalloc

le sujet des compteurs individuels a été un serpent de mer aux AG

La pose de ces compteurs est obligatoire depuis 23 ans environ.

(article 93 loi SRU du 13 décembre 2000)

En l'absence de compteurs, la répartition en tantièmes est utilisée. Un habitant seul de grand appartement payera plus que les 4 habitants d'un petit qui consomment certainement beaucoup plus. Il n'est pas possible de distinguer l'eau commune de l'eau privée. Profitez-en pour voir si votre gestionnaire de l'eau peut vous proposer la facturation individuelle, ceci fait partie des recommandations gouvernementales.

En plus, si votre Syndic n'est pas trop attentif ou a un mauvais logiciel, il peut y avoir des erreurs de gestion.

Par yapasdequoi

L'obligation d'individualisation pour la consommation d'eau s'applique pour les nouvelles constructions.
Pour les anciennes constructions... c'est "dès lors que le propriétaire en fait la demande" .

Il faut donc un vote en AG pour que le syndic puisse procéder à la mise en place de compteurs individuels d'eau.
Il est vivement conseillé de voter en même temps un forfait "dissuasif" pour le copropriétaire qui refuserait l'installation ou la réparation de son compteur.