



Copropriété - Expertise judiciaire pour nuisances de différentes natures

Par **Geogeo**, le **01/10/2023** à **16:41**

Bonjour,

Je suis président du conseil syndical de ma copropriété.

Les copropriétaires subissent des nuisances en provenance d'un commerce situé au RDC de notre immeuble.

Les nuisances sont de plusieurs types:

- sonores (bruits d'impact, bruits de machines, bruits de comportement)
- olfactives (mauvaise extraction des odeurs de friture, mauvaise isolation: le commerce a retiré ses fenêtres et par conséquent les odeurs s'évacuent directement dans la cour de l'immeuble)

En parallèle, le commerce a violé plusieurs points du règlement de copropriété, notamment:

- il a installé ses conteneurs poubelles dans la cour sans autorisation
- il a fait des travaux sur parties communes sans autorisation

Ces violations sont sources de nuisances supplémentaires

Enfin, nous avons un problème d'infiltration d'eau dans les caves situées sous ce commerce. Un rapport d'expert datant de 2018 indiquait que ces infiltrations provenaient bien du commerce et qu'elles mettaient en danger la structure de l'immeuble.

Nous envisageons de demander une expertise judiciaire.

Nous voulons avoir une expertise acoustique pour mesurer les nuisances sonores.

Mais nous ne savons pas comment traiter les autres problèmes (nuisances olfactives, risque d'incendie si mauvaise extraction, danger pour la structure de l'immeuble, non-respect du règlement de copro...)

Les nuisances sonores affectent les copropriétaires dans leurs parties privatives (chambre, salon, etc...) et nuisent à leur sommeil. On imaginait donc partir sur une procédure à titre individuel, sans le syndicat des copro.

QUESTIONS:

Les autres problèmes (olfactif, étanchéité, respect du règlement...) peuvent-ils être abordés au sein de la même procédure que les nuisances sonores?

Le syndicat des copropriétaires doit-il impérativement être partie prenante à la procédure? Auquel cas, cela doit-il être en tant que demandeur ou en tant que défendeur?

Existe-t-il une autre voie que la voie judiciaire pour obtenir que des travaux soient réalisés pour consolider la structure de l'immeuble et mettre fin aux infiltrations d'eau? Auquel cas nous pourrions nous contenter d'une expertise qui ne porterait que sur les nuisances sonores et olfactives...

Par **Pierrepaulejean**, le **01/10/2023 à 18:59**

bonjour

le syndic doit d'abord adresser un courrier en RAR au propriétaire du lot pour le mettre en demeure de.....(vous listez tous les problèmes)

Par **miyako**, le **01/10/2023 à 20:29**

Bonsoir,.

Il faut que le syndic de l'immeuble avec le syndicat co pro envoie une mise en demeure recommandée AR à l'exploitant du commerce et également au bailleur .

Cela ne suffira vraisemblablement pas .

Le mieux serait de faire une expertise par un expert indépendant ,avec convocation de l'exploitant du commerce ,et du propriétaire des murs .De cette manière l'expertise aura une réelle valeur juridique ,si l'exploitant ne vient pas ,il faudra lui communiquer le rapport .Ce serait encore mieux ,si un commissaire de justice (huissier) pouvait être présent ,il pourrait

faire un constat avec photos et acter l'avis de l'expert ainsi que les déclarations de l'exploitant.

Il faut éviter une expertise judiciaire ,procédure très longue et coûteuse pendant ce temps on ne peut rien faire.

Cordialement

Par **Pierrepauljean**, le **01/10/2023** à **21:34**

@miyako: le syndic n'a aucun lien de droit avec le locataire!

Par **miyako**, le **01/10/2023** à **22:01**

Bonsoir

[quote]

Je suis président du conseil syndical de ma copropriété.[/quote]

Geogeo est co propriétaire,le bailleur c'est celui du commerce.

Cordialement