



Ouverture mur séparatif de lots sans accord AG

Par **VUPILLA Gilles**, le **22/07/2017** à **21:13**

Bonjour Maître,

Pour résumer : mon voisin (semi-professionnel) du dessus a ouvert un mur séparatif de lots sans autorisation d'AG, sans étude, en se basant sur une jurisprudence rendant privatif un mur séparatif de lots quand celui-ci ne serait pas porteur. L'ouverture du mur en parpaings pleins de 15cm, en liaison directe avec une structure assez complexe de l'immeuble, laissait présager des désordres, ce qui n'a pas manqué d'arriver. Si ajoutent une opacité totale sur ses travaux, quelques insultes, une absence d'assurance et une certaine complicité et quelques erreurs du syndic.

Une expertise judiciaire a eu lieu à ma demande avec de nombreuses irrégularités et à ma surprise, sans analyse technique objective. L'expert semble avoir pris d'office la position de ne pas faire remettre en état la structure de l'immeuble compte tenu de la relative gravité et apparente à ce jour de mes dégâts et ce malgré des PV d'huissier avant et après travaux et une aggravation rapide. Je m'attends à un rapport d'expertise bloquant tous mes recours et en particulier sur l'importance structurelle de ce mur et les conséquences présentes et à venir. J'en suis réduit à faire faire des études techniques coûteuses pour justifier mes actions, études qui auraient dû, d'ailleurs, être faites par mon voisin avant travaux.

Que me conseillez-vous ?

Par **Jerome BERNS**, le **28/08/2017** à **03:08**

Bonsoir,

Un mur séparatif entre deux lots est nécessairement une partie commune; il ne peut être ouvert par un copropriétaire quand bien même il serait propriétaire des deux lots jouxtant le mur.

Pour ce qui est de l'expertise, l'expert doit selon sa mission certainement vérifier s'il y a des désordres liés à l'intervention sur le mur et en chiffrer les remises en état.

Par **VUPILLA Gilles**, le **28/08/2017** à **10:37**

Bonjour

Merci pour cette réponse. Je suis bien d'accord. J'avais même pris la précaution de faire

rappeler en AG par un courrier d'avocat que le mur séparatif de lots est bien une partie commune selon le règlement de copropriété. Cependant la partie adverse invoque une jurisprudence les dispensant d'un accord AG.

L'expert judiciaire ne m'aide pas. Il constate des fissures mais refuse d'en attribuer la responsabilité aux travaux de mon voisin malgré les PVs d'huissier, le rapport de mon assurance et une certaine évidence. Il a une interprétation très restrictive de sa mission définie par le Tribunal en particulier il refuse de prendre en compte ses propres constatations lors de l'expertise, la perte d'étanchéité de la dalle refaite un an auparavant apparaissant au fil des jours (à noter que c'est un remplaçant, il n'avait pas reçu le dossier de la partie adverse lors de l'expertise ; il a raté l'envoi de ses dires etc...)

Il demande que je finance un sapiteur structure même pour des raisonnements relativement simples du niveau d'un expert

Questions :

Validité de la jurisprudence sur ce sujet ?

Que faut-il faire vis-à-vis du manque de neutralité de l'expert ?

Tapez votre texte ici pour répondre ...

Par **Jerome BERNs**, le **28/08/2017** à **14:18**

Cher Monsieur,

Sauf une stipulation contraire du règlement intérieur, en application de l'article 7 de la loi de 1965, un mur en parpaing (gros oeuvre) est présumé partie commune, quand bien même il séparerait deux lots privatifs appartenant à la même personne.

A toutes fins utiles, l'autorisation de faire des travaux sur une partie commune relève de l'article 25 de la loi. La jurisprudence dont il est fait état est certainement une décision qui a relevé que la cloison séparative n'était pas en parpaing et donc ne relevait pas des parties commune, mais des parties privatives; à toutes fins utiles, un mur en parpaing (gros oeuvre) qui traverse votre propre lot est une partie commune. Avez vous les références de l'arrêt?

Je pense que l'expertise judiciaire que vous avez diligentée a mis en cause le syndicat, le copropriétaire indélicat; je vous conseille en outre de mettre en cause le syndic à titre personnel, puisque sa responsabilité peut être engagée; Il faut alors faire désigner un mandataire ad'hoc pour représenter le syndicat dans le cadre de cette mesure d'expertise, puisqu'il existe un conflit d'intérêt entre le syndicat et le syndic qui peut voir sa responsabilité engagée.

Si l'expert demande l'intervention d'un sapiteur c'est certainement un ingénieur béton, pour faire vérifier la solidité de l'ouvrage; cela semble être bon signe.

Par **VUPILLA Gilles**, le **29/08/2017** à **18:04**

Bonjour Monsieur,

Merci pour votre réponse qui m'a remonté le moral !

En effet je ne rencontre que des experts protégeant leurs intérêts (payer le moins possible) car malheureusement les deux parties ont la même assurance et le syndic n'avait pas assuré

l'immeuble au moment des faits. Or il semble que ce soit au plaignant d'apporter la preuve de la cause des dégâts (il y a une totale inversion) et quand un de mes arguments est imparable, il est soit occulté, soit mensongé ou disqualifié car venant du plaignant (je suis ingénieur structure à la retraite). J'en suis à me demander si je dois arrêter les frais de toutes ces expertises, faire un dernier constat d'huissier de mes dégâts (à évolution rapide) pointant sur l'inexactitude des raisonnements opposés et de me défendre seulement sur le non-respect de la loi et du règlement de copropriété qui sont des faits.

J'ai des craintes pour le sapiteur ; en effet, les travaux étant réalisés, l'expert judiciaire refuse déjà par anticipation toute nouvelle étude, or c'est précisément ce que n'a pas fait mon voisin avant ses travaux.

Nota : je n'ai pas les ref de la jurisprudence invoquée par mon voisin.

Mon voisin et le SDC sont bien mis en cause mais pas le syndic à titre personnel. Merci du conseil. L'AG a donné le quitus au syndic, donc il me semble dégagé de sa responsabilité.

Votre avis me serait toujours très utile.

Cordialement

Par **Jerome BERNES**, le **29/08/2017 à 18:36**

Gardez mes coordonnées en cas de besoin
jbernsavocat@gmail.com

Par **VUPILLA Gilles**, le **29/08/2017 à 20:47**

Merci pour tout.

Je garde vos coordonnées au cas où.

Cordialement

Par **VUPILLA Gilles**, le **29/08/2017 à 20:47**

Merci pour tout.

Je garde vos coordonnées au cas où.

Cordialement