



responsabilité d'un propriétaire pour travaux causant des dommages aux parties communes

Par **jojim**, le **12/08/2020** à **18:33**

Bonjour

Un appartement du 4ème étage présentait une dégradation de la charpente porteuse en plancher haut.

Selon la propriétaire du 4ème le problème provient d'une ancienne rénovation dans l'appartement du dessus.

Une visite de l'architecte de l'appartement du dessus (5ème) effectuée le 15 février 2019 a décelé : " le plancher a été rehaussé de 15 cm par la mise en oeuvre de plusieurs couches de chape de ciment, moquettes, tomettes".

Un bureau d'études a été mandaté . Pour faire un constat réel de l'état de la charpente du plancher du R+5 il a demandé une dépose complète des sols et cloisons de cet appartement.

Le 20 Juillet 2020 son constat décrit : "au 5ème étage, la structure poutres et solives présente des dégradations au droit des pièces humides cuisine/s de bains, dues à différents travaux réalisés dans cet appartements à différentes époques. Les sols ont été surchargés de plusieurs couches de chapes ciment,tomettes, parquets, moquettes sans précautions".

D'autre part au niveau de l'appartement du dessous: "le plafond plâtre du séjour a été modifié sans respecter les normes et règles de l'art". "Une poutre, à l'aplomb d'une cloison séparative parallèle à la façade rue,en mauvais état, fissurée,comprenant une confortation structurelle non conforme aux règle de l'art et qu'il convient de reprendre".

Il est proposé un premier devis avec réfection des plafonds du bas qui n'étaient pas aux normes de même que la poutres; une réfection totale du plancher du haut qui pourtant est désigné dans le constat comme la cause de toutes les dégradations.

L'ensemble , travaux, honoraires architecte et syndic, constats, risque d'atteindre les 45000 euros.

Nous ne sommes que deux opposants et n'aurons pas la majorité lors de l'assemblée du 10 septembre prochain.

Le propriétaire du 5ème semble avoir acheté cet appartement après les travaux en cause , est-il responsable de l'état de cet appartement et comment se retourner contre lui? Dans la négative ou s'arrête la réfection de son appartement?

De même faut-il participer à la réfection des plâtres et de la poutre qui n'avaient pas été correctement réalisées dans l'appartement du dessous?

Le plancher et le plafond sont ils tous deux des parties communes?

Le syndic n'est-il pas tenu de souscrire une assurance dommages concernant les parties communes?

Avec mes remerciements pour votre expertise. Bien cordialement.

Par **youris**, le **12/08/2020** à **19:00**

bonjour,

le syndicat des copropriétaires est effectivement assurés pour certains risques mais sans doute pas pour des travaux exécutés par un copropriétaire dans ses parties privatives mais ayant entraîné des dommages sur des parties communes.

je doute que l'assurance de votre copropriété prenne en charge la réparation des dommages causés par les travaux d'un copropriétaire sur les parties communes.

le syndicat a déjà deux problèmes:

- déterminer le copropriétaire fautif.
- déterminer la date des travaux pour une éventuelle prescription.

c'est votre R.C. qui détermine les parties communes et celles qui sont privatives .

il appartiendra à votre A.G. de déterminer la prise en charge des travaux pour réparer les dommages qui menacent la solidité de votre immeuble.

si votre A.G. vote ces travaux à la majorité prévue, et que vous n'êtes pas d'accord, vous devrez contester cette résolution auprès du tribunal judiciaire dans le délai prévu.

salutations

Par **Yukiko**, le **12/08/2020** à **23:02**

Bonjour,

Il est de la responsabilité du syndicat de maintenir les parties communes en bon état de

conservation surtout lorsque cet entretien conditionne la sécurité des habitants de l'immeuble et la jouissance des lots de copropriété.

Dans le principe, il n'est pas possible de s'opposer à de tels travaux de conservation même si la responsabilité des désordres est imputable à un ou plusieurs copropriétaires. En un tel cas, le syndicat doit engager les travaux mais il a une action récursoire contre les responsables. Les causes des désordres étant multiples et, tout au moins pour certaines, anciennes, déterminer les responsabilités sera difficile et certaines actions sont probablement prescrites.

Il y a quelques points sur lesquels il y a lieu de discuter et quelques questions auxquelles il faudrait pouvoir répondre.

Parmi les éléments affectés, lesquels sont privatifs et lesquels sont communs ?

De quand date la copropriété ?

De quand datent les différents travaux et aménagements causes de désordres, notamment les chapes de ciment ? Ont-ils été autorisés par l'assemblée générale ?

dépose complète des sols et cloisons de cet appartement.

Cet appartement sera inhabitable pendant un certain temps et son propriétaire devra être indemnisé.

dégradations au droit des pièces humides cuisine/s de bains

Le propriétaire de l'appartement en question devra aménager à ses frais une étanchéité du sol qui préserve les poutres et solives d'infiltrations d'eau.

couches de chapes ciment, tomettes, parquets, moquettes accumulées sans précautions

Si ces couches sont privatives, ce qui n'est pas certain en ce qui concerne les chapes de ciment, elles doivent être retirées aux frais du propriétaire de l'appartement, à moins d'autorisation donnée par l'assemblée générale.

plafond plâtre du séjour a été modifié sans respecter les normes et règles de l'art

Cela a-t-il une incidence sur la bonne conservation de l'immeuble ? J'en doute.

réfection des plafonds du bas : probablement très contestable

la poutre : probablement de la responsabilité du syndicat et nécessaire

réfection totale du plancher du haut : faire la part de ce qui est commun et de ce qui est privatif.

[quote]Le syndic n'est-il pas tenu de souscrire une assurance dommages concernant les parties communes?[/quote]

Le syndicat doit être assuré en responsabilité civile. Une assurance dommages-ouvrages est à souscrire lorsque sont entrepris des travaux objets de la garantie décennale des constructeurs.

Par **jojim**, le **13/08/2020** à **11:15**

Merci beaucoup à tous deux pour ces précisions.

Pour répondre à vos questions : le règlement de copropriété en ma possession date du 27 Septembre 1962, l'immeuble est du 17ème siècle.

La chape de ciment n'est pas une partie commune ,d'autant plus "que le plancher a été rehaussé de 15 cm pour assurer les pentes nécessaires à l'évacuation des effluents des pièces humides ,cuisine et salle de bain" .Al'origine il y avait plusieurs chambres indépendantes qui ont été réunies.

REGLEMENT DE COPROPRIETE :

- " il est interdit de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance" ce qui semble évident ,mais comme vous l'évoquez comment connaître la date des travaux et l'éventuelle prescription. page 18

- parties communes : "le gros oeuvre des planchers, les hourdis de ce dernier (*mais non compris les lambourdes, le parquet, ou tout autre revêtement formant sol, ni le lattis en tout autre matériau sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond*". page 14

sont exclus : "*les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot*"

"d'une façon générale toutes les choses et parties qui sont affectées à l'usage exclusif d'une des parties privées".

- parties privées :

- "*le plancher de l'appartement ,les cloisons intérieures avec leurs portes, les portes palières, toutes les canalisations intérieures, les installations sanitaires*". page 16

- "*le plafond attaché aux poutres du plancher de l'appartement supérieur, et en général tout ce qui est inclus à l'intérieur de l'appartement*" page 16.

B. DEVIS :

Il est difficile de faire la part de ce qui incombe à la copropriété ou aux 2 propriétaires concernés.

-Appartement du bas :

1 .Cuisine : *plafond suspendu(exclu des parties communes)* type coupe-feux prêt à peindre

2. Salon : *plafond avec lambourdes apparentes (exclues dans le règlement de c.), prêt à peindre, utilisation de matériaux acoustiques(confort pour le propriétaire mais non prévu dans le règlement)* Coût : 3675 HT.

- Actions préalables à la réfection du sol porteur :

1 .Réfection des évacuations(*privé ?*) pour raccordement au collecteurfaçon d'une attente pour les eaux vannes et de 2 attentes pour les eaux usées, corps principal en fonte :

culotte de raccordement 4 m de canalisation, raccords SMU inox(*privé?*) :949.80 e

résiliant acoustique de type Armacell fermé avec armaflex (confort, pas d'origine) : 361.20 e HT

main d'oeuvre (idem) : 850.00 e HT

2. reprise provisoire de *l'électricité(privée?)* par mise sous gaine des fils passant par le plafond : 123.90 e HT

3 . finition de la mise à nu des sols : dépose, coltinage et évacuation de 2m3 d gravats reste 4m2 de sol non purgé nettoyage général (*sols à casser qui n'étaient pas conformes par accumulation de couches successives*) : 1575 e HT

4. Traitement fongicide des poutres et solives :1947.75 HT

5 . Reprise des 4 solives très endommagées : renforts en fer platavec tiges filetées traversantes. :966 e HT

6 . Reprise de la porte d'entrée et du linteau et façon d'une marche pour rattraper le nouveau niveau du plancher afin d'avoir un seul niveau dans l'appartement: 1291 e

(Le plancher existant avait différents niveaux est il à charge de la copropriété de le restaurer à l'horizontal?)

- Façon d'un plancher sur un seul niveau avec reprise du nouveau niveau par augmentation du niveau de seuil :

Il devient très difficile de faire la différence entre ce qui est prévu dans le règlement de copropriété (- parties communes : "le gros oeuvre des planchers les hourdis de ce dernier (mais non compris les lambourdes,le parquet,ou tout autre revêtement formant sol,ni le lattis en tout autre matériau sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond". page 14) et les travaux prévus :

Membrane d'étanchéité respirante (non prévue dans les parties communes) 1500 e

Remplissage des vides entre solives par des billes 1600 e

Pose isolant acoustique et thermique (non prévu) 850 e

Pose 5 poteaux de soutien carré 1200 e

Façon et fourniture d'un sol en plancher(s'il s'agit d'un revêtement sur la structure restaurée il ne devrait pas se trouver dans les frais de copropriété) collaborant de type cofrastra de 40 : cales en bois, engravement périphérique, bacs acier cofrastra, dalle sur cofrastra en béton léger polysprêt 500 fibré. On ne parle plus d'hourdis.

Puis-je par LRAR demander au syndic que les devis à voter soient présentés détaillés avec

uniquement les travaux incombant à la copropriété selon le règlement de copropriété.

J'ai bien l'impression que les 2 propriétaires bénéficient de rénovation de leurs appartement bien supérieures à leurs états d'origine

Merci de l'attention que vous voudrez bien porter à ce problème bien compliqué pour un amateur.

Bien cordialement.

PS en italique les problèmes qui m'interrogent.

Par **Yukiko**, le **13/08/2020** à **12:37**

En ce qui concerne les planchers et plafonds, je comprends que ne sont parties communes que les poutres, les solives et les hourdis, tout le reste étant partie partie privative.

Ne sont imputables à la collectivité des copropriétaires que les 4 et 5 et le linteau dans le 6,.

[quote]

Le plancher existant avait différents niveaux est il à charge de la copropriété de le restaurer à l'horizontal?

[/quote]

Ce qui est à la charge de la copropriété est la restauration ou le remplacement des hourdis dont on peut penser qu'ils étaient tous au même niveau à l'origine, cela dépendant de la position des poutres et solives.

Le nouveau plancher collaborant sous forme de bac acier et dalle béton légère vient en remplacement du gros œuvre d'origine et donc à la charge de la collectivité.

Membrane d'étanchéité respirante : on peut admettre que ce soit une amélioration apportée sur les parties communes, mais alors décision spécifique à prendre.

[quote]

Puis-je par LRAR demander au syndic que les devis à voter soient présentés détaillés avec uniquement les travaux incombant à la copropriété selon le règlement de copropriété.

[/quote]

Oui, et vous préciserez que sinon vous contesterez la décision de travaux qui porte en grande partie sur des éléments de nature privative.

Par **miyako**, le **13/08/2020** à **19:01**

Bonsoir,

vu la complexité de la situation, vous avez intérêt à consulter un avocat spécialiste avant toute contestation et surtout à demander avec précision la procédure à suivre **et les frais**. En cas de contestation, le tribunal nommera un expert ce qui compliquera les choses, car durant l'expertise, tous les travaux seront suspendus et la procédure risque d'être longue et coûteuse. Dans ce beau pays de France, malheureusement la justice est très longue et les procédures très coûteuses. Donc prudence. En tout cas bon courage.

Amicalement vôtre

suji KENZO

Par **Yukiko**, le **13/08/2020** à **19:50**

Ce qui semble transparaître est que la restauration de l'immeuble n'a été étudiée que sous les aspects techniques sans considération des spécificités du régime de la copropriété. Le conseil syndical est peut-être passif ou complètement dépassé. Les conseils d'une association d'assistance aux copropriétaires pourraient être utiles.

Par **jojim**, le **14/08/2020** à **07:36**

Bonjour,

Merci infiniment à tous deux d'avoir pris de votre temps pour me conseiller très judicieusement sur ce problème épineux qui dépasse mes compétences.

Un dernier point : vous évoquez la possibilité de faire supporter la démolition du plancher au propriétaire du dessus.

Par ailleurs vous avez souligné la difficulté de le mettre en cause dans sa responsabilité dans l'origine du sinistre : date des travaux, prescription, etc ...

Comment pourrions nous expliquer cette différence de situation.

L'idée d'une association de copropriétaires est excellente.

Bien à vous.

Par **Yukiko**, le **14/08/2020** à **12:31**

Selon le règlement de copropriété, seules sont parties communes les poutres, solives et hourdis. Le reste, notamment parquets ou carrelages, et aussi chapes de ciment, est privatif. Dès lors que ces divers éléments nuisent à la bonne conservation de l'immeuble, notamment les chapes de ciment en raison de leur poids, le copropriétaire doit les retirer à moins qu'il n'y ait eu autorisation explicite de l'assemblée générale. C'est au copropriétaire concerné

d'apporter la preuve d'une telle autorisation. Le cas de ce qui a été ajouté antérieurement à la création de la copropriété s'analyse de façon analogue. Les droits et obligations des copropriétaires sont définis par le règlement de copropriété qui est le contrat initial passé entre les premiers copropriétaires qui s'engagent à ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et donc à ne pas compromettre la solidité de l'immeuble. Si, au moment de la création de la copropriété, des éléments privatifs présents dans un lot étaient incompatibles avec la bonne conservation de l'immeuble et que cette présence n'était pas explicitement autorisée par le règlement de copropriété, il y avait, dès la création de la copropriété, manquement au règlement de copropriété et une obligation de mise en conformité qui s'est transmise aux propriétaires successifs des lots concernés.

Il ne s'agit pas véritablement d'un sinistre mais d'un état général de dégradation d'un immeuble très ancien dans lequel des travaux de restauration sont nécessaires. Je doute qu'un lien de causalité direct puisse être établi en toute certitude entre l'état actuel de l'immeuble et les faits imputables à certains copropriétaires. Imposer à un copropriétaire de supprimer des charges excessives sur la structure de l'immeuble est une chose, affirmer qu'une certaine dégradation de cette structure est due uniquement à la présence de ces charges excessive et non à une vétusté toute naturelle en est une autre.

Par **jojim**, le **14/08/2020** à **15:49**

Bonjour,

Merci de cette réponse qui montre clairement la différence entre la responsabilité entraînant l'obligation du propriétaire d'enlever cette chape de ciment privative et la difficulté d'apporter la preuve qu'elle serait responsable des dommages.

Comme conseillé, je me suis inscrit au syndicat de défense des copropriétaires, mais j'attends leur contact, je vous tiendrai au courant de leurs avis.

Je continue de rédiger ma lettre au syndic.

Vous m'avez bien orienté sur certains travaux d'ordre privatif.

Il me reste quelques doutes sur :

Actions préalables à la réfection du sol porteur :

>1 .Réfection des évacuationsé pour raccordement au collecteur façon d'une attente pour les eaux vannes et de 2 attentes pour les eaux usées, corps principal en fonte :

culotte de raccordement 4 m de canalisation, raccords SMU inox :949.80 e

résilient acoustique de type Armacell fermé avec armaflex : 361.20 e HT

main d'oeuvre : 850.00 e HT

2. reprise provisoire de *l'électricité* par mise sous gaine des fils passant par le plafond :
123.90 e HT au 4ème

3 . finition de la mise à nu des sols : dépose, coltinage et évacuation de 2m3 d gravats
reste 4m2 de sol non purgé nettoyage général 1575 e HT.

Bien à vous.

.

-

Par **miyako**, le **14/08/2020** à **22:08**

Bonsoir,

En plus du règlement de co propriété, il y a aussi l'épineuse question du permis de construire obligatoire pour de telles transformations, même sur des parties privatives. En matière de permis de construire, il n'y a pas de prescription sur des recours entre particuliers. La prescription est uniquement sur le pénal et l'administratif. A voir également avec votre association de co propriétaires qui saura vous dire exactement ce qu'il faut faire.

Amicalement vôtre

suji KENZO

Par **Yukiko**, le **15/08/2020** à **00:09**

Avant de démolir les sols existants, il faut prendre des dispositions provisoires sur les tuyauteries qui les traversent et les conduites électriques. Ces actions étant nécessitées uniquement par la réfection du sol porteur, elles sont imputables à la copropriété bien que les éléments sur lesquels elles portent soient privatifs.

Ces réfections ne nécessitent aucune autorisation d'urbanisme.

[quote]En matière de permis de construire, il n'y a pas de prescription sur des recours entre particuliers.[/quote]

???? Phrase qui n'a aucun sens.

Par **miyako**, le **15/08/2020** à **10:52**

Bonjour,

Excusez moi ,J'ai voulu simplement dire qu'en l'absence d'un permis de construire obligatoire ,les tiers (co-propriétaires,syndic) ne sont pas concernés par les prescriptions pénales et administratives et peuvent ester en justice afin d'obliger le co propriétaire responsable à faire régulariser sa situation.**Sous couvert de partie privative ,on ne peut pas faire n'importe quoi chez soit.** Les travaux faits tels que décrits,étaient soumis à permis de construire.

En l'occurrence ,il y a eu d'importants travaux sur les planchers d' un lot privatif ,la question se pose donc de savoir si il y a eu un permis de construire pour les dits travaux.

Amicalement vôtre

suji KENZO

Par Yukiko, le 15/08/2020 à 12:08

Les travaux sur construction existante soumis à permis de construire sont indiqués à l'article R 421-14 du code de l'urbanisme. Ni les travaux exécutés dans le passé ni ceux actuellement en projet n'entrent dans le champ de cet article parce qu'ils ne créent pas de surface de plancher et qu'ils ne modifient pas la structure porteuse de l'immeuble, et que, de toute façon, ils ne sont pas accompagnés d'un changement de destination de l'immeuble.

Ils pourraient néanmoins entrer dans le champ de l'article R 421-16 mais rien ne laisse supposer qu'il s'agisse d'un immeuble inscrit au titre des monuments historiques.

Les tiers, en présence d'une infraction aux règles d'urbanisme, ne sont pas admis à ester en justice pour ce motif. Tout ce qu'ils peuvent faire est d'informer les autorités judiciaires ou administratives compétentes qui donneront la suite qu'elles voudront bien donner à supposer que les actions civile ou pénale dont elles disposent ne soient pas prescrites.

Les tiers n'ont à l'égard d'une personne ayant entrepris des travaux de construction qu'une action pour troubles de voisinage qui s'exerce hors de toute considération d'autorisation administrative.

Dans le cas présent, les questions qui peuvent se poser aussi bien sur les travaux passés que sur les travaux en projet ne le sont qu'au regard des règles de la copropriété.

Par miyako, le 16/08/2020 à 13:14

Bonjour,

L'article R 421-14 (d), parle de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses.

Les travaux effectués sur le plancher du 5e sont des travaux de gros oeuvre qui touchent aux éléments structurels du bâtiment.

Il fallait 2 choses : a/l'autorisation de la co propriété b/un permis de construire .

- Le rapport de l'expertise architecte du 20 juillet 2020 mentionne des atteintes au plancher par pose de ciment et autres matériaux divers ,une poutre très altérées ,le plafond du 4e rafistolé .Le tout par des travaux non conformes aux règles de l'art.Ce qui confirme la première visite de l'architecte en date du 15 fevrier 2019 qui a constaté un réhaussement du plancher de 15 cm au 5e

Le tout ,sans garantie décennale et sans entreprise .Bref du grand bricolage . Aucune assurance et l'assurance de la co propriété ne couvriront de tels travaux faits d'une manière illicite.

Il y a bien trouble anormal de voisinage de la part du co propriétaire du 5e qui aurait du vérifier ,lors de la visite avant la vente ,avec un architecte, l'état exacte de l'appartement . Il y a vice caché ,mais c'est le proprétaire actuel qui doit assurer la responsabilité et c'est à lui qu'incombe les travaux .

Le délais de prescription part à partir du 20 juillet 2020 pour ce qui est de l'action en trouble anormal de voisinage. Quelque soit le contenu du règlement de co propriété,le syndicat de co propriété peut agir contre le co-proprétaire du 5é . voir les arrêts cass.civ. 11mai 2017 n°16-14339// vice versa un co propriétaire ou même un locataire peut agir contre le syndicat 12 fevrier 1992n°89-1927//

C'est bien pourquoi JOJIM a bien raison de faire intervenir son association et de demander l'aide d'un avocat spécialisé et il faut faire une action groupée avec d'autres co propriétaires . Les travaux doivent être supportés par le 5e étage et par le 4é étage ?Pas par l'ensemble de la co-propriété ,il s'agit de parties privatives qui mettent en danger l'ensemble.

Amicalement vôtre

suji KENZO

Par Yukiko, le 16/08/2020 à 19:44

En ce qui concerne le permis de construire, les dispositions du code de l'urbanisme qui s'appliquent en l'espèce ne sont pas celle du d) de l'article R 421-14 mais celle du c) du même article : **Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28.**

A supposer qu'il y ait modification des structures porteuses, ce qui est très discutable, il n'y a pas de changement dans la destination de l'immeuble et il n'y a donc pas matière à demander un permis de construire.

Le d) porte sur les opérations de restauration immobilière au sens de l'article L 313-4. Soit une telle restauration immobilière est conduite dans le cadre d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur élaboré conjointement par l'Etat et l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu, soit elle fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique spécifique faite par l'autorité administrative compétente. Rien ne laisse supposer que les travaux prévus doivent se faire dans un tel contexte. Il s'agit simplement de gros travaux à entreprendre dans le cadre purement privé de la gestion d'une copropriété.

On peut qualifier les désordres observés sur le gros œuvre de l'immeuble comme des troubles anormaux de voisinage ainsi que mentionné dans l'arrêt de la cour de cassation du 11 mai 2017, n°16-14339 . C'est un peu curieux et l'on peut comprendre que la cour d'appel ait tiqué, mais comme a répondu en substance la cour de cassation, il ne s'agit pas de jouer sur les mots mais de déterminer qui est responsable de quoi. Admettons donc le trouble de voisinage. Ce trouble dure depuis très longtemps, une cinquantaine d'année vraisemblablement, voire plus. Il faut le faire cesser et c'est de la responsabilité des copropriétaires actuels. C'est bien ce que j'ai dit dans mes interventions précédentes et c'est pourquoi l'enlèvement des diverses couches de matériaux divers déposées sur les planchers, plus particulièrement celui des chapes de ciment, est à la charge des propriétaires des appartements concernés.

Cependant, déterminer la responsabilité des dégradations observées est une toute autre affaire. Pour exiger d'une personne qu'elle répare un dommage, il faut prouver le dommage, un fait dont cette personne est l'auteur et un lien de causalité direct entre ce fait et le dommage. Il faut en outre que l'action en réparation ne soit pas prescrite. En l'espèce, c'est impossible. Est-ce le poids de la chape qui a dégradé la structure porteuse ? En partie, certainement, mais dans quelle proportion ? Impossible à dire. Il y a certainement aussi d'autres causes. Il est impossible de prétendre que, sans la pose de la chape, la structure serait comme neuve. L'immeuble a été construit sous Louis XIV. Il a eu le temps de vieillir et il faut de temps en temps en restaurer certaines parties, c'est tout naturel. Ce n'est pas le dernier propriétaire qui est responsable de tout le vieillissement. On ne peut, au maximum, lui demander réparation que pour les fautes commises au cours des vingt dernières années. C'est ce qui résulte de l'article 2232 du code civil : *Le report du point de départ, la suspension ou l'interruption de la prescription ne peut avoir pour effet de porter le délai de la prescription extinctive au-delà de vingt ans à compter du jour de la naissance du droit.* Pour ces raisons, la pose des nouveaux planchers doit être à la charge de l'ensemble des copropriétaires.

Par **miyako**, le **16/08/2020** à **21:13**

bonsoir,

Je crois que tout a été bien expliqué par nos différentes interventions, en tout cas ce n'est pas une affaire simple. Pour moi ce débat a été très constructif, et dans un esprit serein.

A présent, Jojim possède de nombreux éléments pour pouvoir consulter son association et examiner avec les juristes et avocats spécialisés quels sont ses recours possibles.

Amicalement vôtre

suji KENZO

Par **jojim**, le **17/08/2020** à **18:25**

Bonjour

Je suis très reconnaissant pour vos explications et très admiratif devant leur clareté , je ne pensais pas que le code de la copropriété pouvait être si complexe.

A votre avis, les travaux du plafond du dessous peuvent-ils être rendus nécessaires par la recherche des atteintes à la structure.

Amicalement.

Par **Yukiko**, le **17/08/2020** à **18:42**

[quote]A votre avis, les travaux du plafond du dessous peuvent-ils être rendus nécessaires par la recherche des atteintes à la structure.[/quote]

Je ne comprends pas bien la question. Je suppose que l'architecte a bien travaillé et que les travaux se justifient. Il ne fait pas de doute que si un plafond menace de s'écrouler, il faut faire quelque chose. La difficulté est de déterminer qui paie quoi.

[quote]je ne pensais pas que le code de la copropriété pouvait être si complexe.[/quote]
Ce sont les règles du régime de la copropriété conjugué avec les principes de base des obligations du code civil. Dans le principe, ce n'est pas très compliqué, mais, en pratique, déterminer les responsabilités de chacun peut se révéler délicat.

Par **Visiteur**, le **17/08/2020** à **19:21**

Bonjour tout le monde

Suji nous dit

[quote]

Pour moi ce débat a été très constructif ,et dans un esprit serein.[/quote]

Rien ne peut faire plus plaisir, voilà exactement comment les forums devraient tourner.

Analyse et réponses centrées sur la question posée, sans divergence et en cordiale confraternité.

Par **jojim**, le **17/08/2020** à **20:13**

Je me demandais si l'étude des dégâts de la structure porteuse pouvait entraîner la démolition partielle du plafond auquel cas je pense que sa réfection de ce plafond incomberait la copropriété.

Peut-on évaluer l'état de cette structure uniquement en enlevant la chape du dessus.?

Comme le plafond d'origine avait été décrit de mauvaise qualité

Désolé, cela devient un problème de maçonnerie , peut-être hors sujet.

Amicalement.

Par **Yukiko**, le **17/08/2020** à **22:30**

[quote]

Je me demandais si l'étude des dégâts de la structure porteuse pouvait entraîner la démolition partielle du plafond auquel cas je pense que sa réfection de ce plafond incomberait la copropriété.

[/quote]

Oui, mais cela se discute. S'il est de mauvaise qualité et vétuste et donc à changer de toute façon, il peut être laissé aux frais du copropriétaire. Le projet devrait être discuté avec le conseil syndical, les deux copropriétaires directement concernés, l'architecte et le syndic avant d'être présenté à l'assemblée générale. D'un côté on laisse à la charge du copropriétaire concerné des frais qui devraient être supportés par la copropriété, mais d'un autre côté la copropriété remet à neuf un plancher dont il est en partie responsable de la dégradation. Il faut parvenir à un compromis sur des bases raisonnables sans tomber dans l'illusion qu'on peut à l'euro près calculer mathématiquement ce qui revient à chacun.

[quote]

Peut-on évaluer l'état de cette structure uniquement en enlevant la chape du dessus.?

[/quote]

Apparemment l'architecte s'en est fait une bonne idée. Il connaît l'immeuble et c'est son métier. Moi, je n'ai pas vu l'immeuble et je ne suis pas architecte. Je me garderais bien de répondre. J'ai compris que plutôt que de refaire totalement ou partiellement le plancher d'origine constitué de poutres, solives et hourdis, il a préféré recourir à une technique moderne d'une dalle en béton légère coulée sur un bac en acier. C'est probablement plus performant et moins coûteux qu'une réfection à l'identique.

Par **irys**, le **29/04/2021** à **04:37**

Bonjour, ma réponse à certaines questions arrivent peut être tardivement

je suis actuellement copropriétaire sinistré, risque d'effondrement du sol en 02/2020.

Pour faire l'étude du poids de la chape de mon appartement et du plancher massif coté jour, l'expert en ossature a demandé des ouvertures partiels de 50/50 à deux endroits dans mon appartement afin d'étudier le poids (surcharge éventuelle).

Pour ce qui est des travaux effectués dans votre appartement, si vous pouvez justifier qu'aucun travaux a été fait par vous vous n'êtes pas responsable. j'ai acheté mon appartement il y a 5 ans les anciens proprio ont été propriétaires pendant plus de 10 ans sans travaux déclarés donc je ne suis pas responsable. Mais effectivement, le moindre travaux que vous souhaitez envisager dans votre appartement, en exagérant, un simple changement de revêtement de sol (moquette, parquet flottant, démolissant d'un simple cloisonnant sans porteuse, vous devez n'avertir votre syndic. Suivant l'importance il fera venir un architecte ou autre pour vous couvrir en cas de sinistre, et par conséquent ils se couvrent également.

Pour ma part, je suis toujours dans l'attente, le bilan final de l'expert ossature vient juste d'être rendu. il a été transmis à nos assurances. respectives. Pour faire court, dossier très complexe avec beaucoup d'intervenants, une poutre a cédé suite à une réparation aléatoire qui a été "mariée" dans les années 1996 à la création de la copropriété par ??? certainement le service technique d'une banque ou entreprise disparue, compte rendu réclamé mais jamais transmis..... la décennale ne peut être appliquée. Le syndic n'a aucun document archivé, puisqu'il ne possède que les 2/3 dernières années seulement.... Qui est responsable dans ce cas ? la banque n'est elle pas en tort si elle ne peut communiquer aucun compte rendu ? Ne doit elle pas superviser les travaux effectués dans leurs locaux ? surtout si elle ne possède aucun compte rendu et assurance RC de l'entreprise qui aurait dû signaler ce désordre au niveau des poutres au lieu de poser du BA 15, pare-feu et j'en passe (clim gaine électrique, faux plafond en laissant des liteaux placo défectueux etc) plusieurs bennes ont dû être utilisées pour accéder au plafond pour le diagnostic.

Le montant des dégâts occasionnés dans mon appartement s'élève à 40 000€ pour l'instant aucun lien n'a été reconnu avec le sinistre. affaissement carrelage, fissures au sol dans toutes les pièces d'eau, l'hygrométrie a déformé mes parquets massifs (joints de plus d'1cm, placo décollé des chambranles des portes, plan de cuisine plus à niveau avec fissures faïence etc.

Qui est responsable de l'origine du sinistre vis à vis de cette poutre ? L'artisan ou autre inconnu, la banque, le syndic ? ou malheureusement la copropriété ? quelle galère

J'ai déjà contacté des associations, avocat, assurance, expert d'assuré etc mais je suis à court d'idée et plus d'énergie, voilà plus d'1 an que je me bats....

Merci à tous ceux qui prendront le temps de me lire malgré la complexité de mon dossier.

cordialement

Par **beatles**, le **29/04/2021** à **11:12**

Bonjour,

Cour de cassation ; 11 mai 2017 ; pourvoi n° 16-14655 :

[quote]

Vu le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui de trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 17 décembre 2015), que M. X...a entrepris des travaux d'abattage de cloisons dans l'appartement dont il était propriétaire et qu'il a vendu, le 26 septembre 2008, à M. Z...; que, se plaignant de l'affaissement de son plancher consécutif à ces travaux, M. Y..., propriétaire de l'appartement situé au-dessus, a assigné M. Z... en paiement de sommes, à titre de dommages-intérêts, sur le fondement du trouble anormal de voisinage ;

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt constate qu'il résulte des expertises que la cause principale des désordres affectant l'appartement de M. Y... réside dans le décroissement de l'appartement du rez-de-chaussée et retient que son action est mal dirigée contre M. Z... puisque c'est son auteur, M. X..., qui est à l'origine des désordres et doit répondre, en sa qualité de maître de l'ouvrage, de l'ensemble des conséquences dommageables provoquées par les travaux qu'il a entrepris ;

Qu'en statuant ainsi, alors que M. Z..., actuel propriétaire des biens, était responsable de plein droit des troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage constatés dans le fonds voisin, la cour d'appel a violé le principe susvisé ;

[/quote]

Que les dégâts soient causés par des travaux à l'étage supérieur ou inférieur c'est considéré comme un [trouble anormal de voisinage](#) qui doit être dirigé contre le copropriétaire actuel pour les parties privatives :

[quote]

QUE sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité et d'intérêt à agir, M Z... soutient que les désordres tenant à l'affaissement du plancher partie commune, l'action ne pouvait être engagée que par le syndicat des copropriétaires qui n'est pas dans la cause ; qu'or, il convient de constater que la demande porte sur la réparation des dommages subis par les parties privatives de M Y..., non sur les parties communes de l'immeuble ; qu'en conséquence, seul celui-ci a qualité à les formuler ;

[/quote]

Pour les parties communes c'est le syndicat qui doit se retourner contre le copropriétaire actuel (<https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/atteinte-parties-communes-action-justice-8681.htm>).

Cdt.