



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 **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 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(*privé?*) :949.80 e

résilient 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 polypsrêt 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 **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 **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 **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 évacuations 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 **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 **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 **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 **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 **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'inspecteur 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 apportement, en exagérant, un simple changement de revêtement de sol (moquette, parquet flottant, démolissant d'un simple cloisant sans porteuse, vous devez n'avertir votre syndic. Suivant l'importance il fera venir un architecte ou autre pour vous servir 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 linteaux 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 (jours de plus d'1cm, placo décollé des chambranes 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 décloisonnement 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.