



Sinistre sur plancher bois

Par **Lsyndic**, le **21/02/2011** à **22:36**

Bonjour,

Dans mon immeuble, nous avons été touché par un affaissement de plancher. Cet affaissement s'est produit à la suite de multiples dégâts des eaux dans l'appartement situé en partie supérieure. Voici mes questions:

- Est ce que le propriétaire à l'origine des multiples "DDE" peut voir sa responsabilité engagée par le syndicat des copropriétaires pour manquement à son obligation d'entretien de son logement et être condamné à réparer le plancher à ces frais? (bien que le plancher constitue une partie commune?)

- quels sont les leviers d'action du syndic en amont du problème d'affaissement de plancher? En effet, la déclaration de multiples dégâts des eaux peuvent alerter le syndic sur l'état de vétuste du logement du propriétaire incriminé. Le syndic a-t-il un pouvoir concernant l'entretien des parties privatives? (peut-il avertir le copropriétaire de l'hypothétique détérioration d'une partie commune du fait de son manque d'entretien?)

D'avance merci

Par **simonne**, le **21/03/2011** à **22:32**

bonsoir

Etant expert en structure, il ne peut pas y avoir de relation entre un dégât des eaux de l'étage supérieur et votre plancher.

Par contre, on retrouve ce phénomène d'affaissement lorsque l'étage inférieur au votre a réalisé des modifications de structure importantes comme suppression de murs de soutien ou suppression de poteaux

Je vous encourage à vérifier ce point.

Concernant le dégât des eaux de l'étage supérieur il est sans doute lié à un affaissement de structure similaire au votre dû à la suppression des éléments porteurs de votre voisin du dessous lorsque ses tuyaux passent dans les sols.

Ces deux points peuvent et sont généralement liés
N'hésitez pas si vous avez d'autres questions

sincères salutations

Par **PCARLI**, le **22/03/2011** à **06:06**

[citation]Dans mon immeuble, nous avons été touché par un affaissement de plancher[/citation]

Avons-nous bien compris ? Il s'agit bien du plancher de l'appartement inondé ?

Si tel est le cas, votre question appelle une réponse positive MAIS vous aurez deux problèmes :

1°) De frais d'expertise pour prouver que l'affaissement est dû à ces inondations et non à la vétusté

2°) de solvabilité :

a) du propriétaire responsable de l'inondation : voyez s'il a une assurance dégâts des eaux

b) du syndic : s'il est professionnel, il est obligatoirement assuré "responsabilité civile professionnelle" pour une éventuelle négligence à surveiller les parties communes.

Cordialement

Par **simonne**, le **23/03/2011** à **13:52**

Bonjour

une petite précision car je pense ne pas avoir très bien compris, est ce l'appartement qui a subi des dégâts des eaux qui a un problème d'affaissement de plancher dans votre immeuble ou bien l'appartement situé en dessous de celui ci ?

Afin de vous répondre plus précisément, il me faudrait cette information
merci

Par **simonne**, le **27/03/2011** à **17:00**

Bonjour

je reviens vers vous concernant votre problème de plancher dans votre immeuble
Les planchers et les plafonds sont des parties communes, et l'entretien et la réparation de ceux ci sont à la charge de la copropriété et de l'assurance de celle ci, le copropriétaire ne peut voir sa responsabilité engagée sur le maintien en état des parties communes
c est surtout au syndic qu'incombe cette responsabilité, il doit faire les déclarations nécessaires en cas de sinistre dans un immeuble et doit gérer également le suivi des travaux si cela en nécessite

D

savez vous si dans votre immeuble le syndic a fait sa déclaration auprès de son assureur concernant l'affaissement de plancher dans la partie supérieur dont vous parlez?
Merci

Par **simonne**, le **13/04/2011** à **13:23**

Bonjour
ou en êtes vous concernant les multiples dégâts des eaux que votre immeuble a subi entraînant des affaissements de planchers
avez vous eu satisfaction auprès des assurances de l'immeuble ou du propriétaire qui avait occasionné ces dégâts des eaux
merci par avance de votre réponse
Simone

Par **simonne**, le **23/05/2011** à **16:55**

Bonjour
Je reviens vers vous concernant vos différents problèmes d'affaissement dans votre copropriété.

Avez vous eu depuis, la visite d'un expert concernant les Degats des Eaux de la partie supérieure, il semble impossible qu'un dégat des eaux puisse être la cause d'un affaissement de plancher

Il est fort possible que certains éléments de l'étage situé en dessous aient été enlevé du style cloisons, solives ou murs porteurs.

Ceci explique dans le plus souvent les cas des affaissements de planchers car la structure est déstabilisée et le sol (plancher du dessus) ne repose plus sur les mêmes données initiales de construction

Je suis intéressée car j'ai eu des cas similaires à traiter et vos remarques m'apporteront quelques confirmations dans l'étude que je réalise sur ces différents cas

pouvez vous me dire l'année de construction de l'immeuble afin d'établir le schéma de la structure complète

merci
Simonne

Par **spidos**, le **12/03/2013** à **21:17**

Bonjour Simonne,

Je viens de lire cette chaîne de messages (qui date un peu) et vous semblez avoir rencontré

quelques cas, votre avis m'intéresse donc un cas qui m'arrive.

Xavier

Par **simonne**, le **17/03/2013 à 15:13**

Bonjour

effectivement j'ai rencontré un cas d'affaissement de plancher dans mon appartement et cela venait de l'affaissement des poutres (en parties communes)

Une des causes de l'affaissement était due à la suppression de cloisons à l'étage du dessous et l'autre partie due à un dégât des eaux dans le mur sous le sol et toujours en parties communes

Donc c'est le syndicat de copropriété qui a dû résoudre le problème et faire réaliser les réparations de la structure (soutien des poutres) et des parties privatives (fissures et raccord entre plinthes et plancher)

Tu as eu un souci identique ?

N'hésites pas si tu as des questions

Simonne

Par **spidos**, le **17/03/2013 à 21:43**

Dans mon cas, une analyse d'un professionnel a révélé qu'il y avait eu surcharge du plancher. Ce n'est pas chez moi, et comment dans ce cas déterminer quel est la cause: affaissement dû à surcharge, ou dû à la structure vieillissante? Bien sûr le Syndic n'a pas d'assurance pour cela, et la facture risque de faire très mal pour l'ensemble des copros et on va se renvoyer la balle...

Par **simonne**, le **27/03/2013 à 21:14**

Bonsoir. Pour ton information nous avons été obligés de lancer une procédure pour obtenir une expertise judiciaire car seule cette expertise est vraiment valable et reconnue (et utilisable) Sans cette expertise nous n'aurions pu faire réaliser les travaux de réparation en partie commune et privée par la copropriété car ils avaient tous voté contre lors de la dernière AGO. Dans un second temps la copropriété va se retourner contre les personnes responsables de l'affaissement (artisans propriétaire du dessous et assureur) ce qui va prendre un peu de temps

dans notre cas ce n'est pas de la vétusté mais bien des causes réelles et sérieuses dues à des suppressions de cloisons et en parallèle une fuite d'eau incrustée dans le sol qui a suinté depuis 10 ans

Bonne soirée

Par **HOODIA**, le **28/03/2013** à **10:17**

Vous allez devant une procédure longue et couteuse ,et, ceci car l'AG préfèrait faire la politique de l'autruche en remettant à plus tard (pour des questions d'argent?).

L'expert devrait voir si il y a eu suppression d'un mur porteur ou pas ...

La fuite d'eau de dix ans ,laisse songeur sur le coté réactif du syndic ,etdu CS.

Bon courage .

Par **simonne**, le **28/03/2013** à **10:37**

Merci nous allons etre patients

Par **CharlesHenri**, le **04/03/2014** à **15:34**

Le plancher de notre appartement s'est affessé de 15cm;ceci est dû à la vétusté de l'immeuble.Lors de l'AG de 2013,le syndic a proposé le vote suivant:voulez-vous partager les frais de réfection de ce plancher?Bien évidemment les copropriétaires non concernés ont voté non et on s'est retrouvé à 50% de oui et 50% de non.Le syndic a tranché en disant que le non l'emportait!!Ce type de vote est-il légal?Je croyais qu'un plancher et les poutres qui le soutiennent sont des parties communes.

En conclusion on a payé la totalité des frais!A-t-on un recours possible?

Merci de votre aide!

Par **volvert**, le **06/03/2014** à **09:37**

Ayant tout perdu à cause d'un accident de circulation je croule sous des dettes et cette situation s'est empiré avec les faux prêteurs,je me suis fait avoir plusieurs fois par ces indéclicats mais je ne me suis pas découragé vu ma situation,alors j'ai contacté Mr GOBERT celui dont tout le monde parle sur les forums .Mr Gobert m'a fait suivre des procédures sécurisées pour nous deux et 72 heures après j'ai fini par avoir les 25000€ .Si vous avez besoin d'un prêt honnête, sérieux et fiable voici son mail: scgobert@hotmail.fr

Par **pieton78**, le **09/03/2014** à **18:22**

Bonjour CharlesHenri,

Non ce vote n'est pas légale, mais la décision doit être contestée dans les deux mois de la réception du P-V. d'A-G.

Il fallait aller au TGI avec un avocat, et vous auriez eu raison. S'il est encore temps...

Par **mfbg2433**, le **01/01/2016** à **21:42**

Bonjour,

voici une histoire à peu près similaire :

je constate un décolllement de 4 carreaux du carrelage d'un studio dont je suis le propriétaire non occupant et que je loue en saisonnier. Le carrelage s'est un peu enfoncé. En dessous se trouve l'entrée de notre petit immeuble des années 1800 et classé. Dans cette entrée le plafond est doublé de faux plafond en lattes de bois donc on ne peut pas voir ce qu'il y a derrière. J'ai fait la déclaration au syndic qui en a avisé l'assurance. Pensez-vous que dans mon cas la responsabilité de la copropriété est indiscutable ? il n'y a pas eu de dégâts des eaux à ma connaissance (suis propriétaire depuis 4 ans); sous le carrelage doivent se trouver une poutre et du plancher mais qui va payer l'expert ? et qui va payer la réfection ?

Par **Maitre Olivier**, le **30/03/2018** à **15:03**

Bonjour

Je viens de subir un sinistre et j'ai besoin de conseils.

dans une vieille copropriété, je suis copropriétaire d'un appartement en RdC et mon voisin du dessus a son plancher qui s'affaisse. Un arrêté municipal a été rédigé par le service juridique de la mairie avec interdiction d'entrée chez moi et idem pour mon voisin, par mesure de sécurité (je dors donc à l'hotel). Un maçon, mandaté par la mairie et le syndic de copropriété, est intervenu pour "ouvrir" mon plafond et vois ce qui se passait. Premier verdict les poutres sont vieilles et pourries, donc le sol de mon voisin du dessus et de mon plafond menace de s'effondrer. Un expert a été mandaté par la mairie et il doit venir constaté dans quelques jours. Qui porte la responsabilité de la remise en oeuvre, mon assurance ? celle de mon voisin ? ou celle du Syndic de la copropriété ? (on me dit que les poutres sont des éléments structurels et de ce fait sont considérées comme communs à la copropriété) , pouvez-vous m'éclairer car je ne sais plus comment faire. Merci à vous

Par **Chaber**, le **30/03/2018** à **16:09**

bonjour

[citation](on me dit que les poutres sont des éléments structurels et de ce fait sont considérées comme communs à la copropriété[/citation]tout à fait exact

[citation]Qui porte la responsabilité de la remise en oeuvre, mon assurance ? celle de mon voisin ? ou celle du Syndic de la copropriété [/citation]

Il faudrait d'abord faire une déclaration aux assureurs.

Il n'est pas certain qu'ils interviennent, notamment celui de la copropriété, si les poutres ont pourries par vieillissement. Auquel cas la remise en état serait à la charge de la copropriété.

S'il y a eu des dégâts des eaux entraînant le délabrement des poutres, une prise en charge par l'assureur de la copropriété, sauf prescription biennale, pourrait être envisageable.

l'expert devrait être à même de juger de l'origine

Par **Maitre Olivier**, le **03/04/2018** à **12:45**

Bonjour
Merci pour votre réponse et vos informations
Cordialement

Par **Maitre Olivier**, le **17/04/2018** à **17:27**

Bonjour
Suite a mon message du 30/03 (voir plus haut) J'en sais un peu plus sur les conditions de prise en charge, les travaux vont bien être prit en charge par l'assurance du syndic (pour le vieillissement des poutres) et également par l'assurance de mon voisin du dessus car le vieillissement a été induit par un dégât des eaux il y a plusieurs années. Par contre me concernant, j'ai lors de mon emménagement retiré sur 1,50 mètres un mur de carreaux de plâtre qui d'après l'Expert soutenaient involontairement les poutres usagées (les poutres abîmées auraient fléchies et seraient venues au fil des années se "poser" sur les carreaux de plâtre) de ce fait j'aurais "accélérer" l'affaissement. A ce jour mon assurance et celle de mon voisin du dessus (on a la même compagnie d'assurance) me propose que de ne prendre que partiellement mon relogement pendant la période des travaux évalués à 6 mois, en prétextant que je suis partiellement responsable de ce qui arrive... Que dois-je faire ?
Merci pour vos réponses

Par **santaklaus**, le **18/04/2018** à **07:24**

Bonjour,

"Que dois-je faire ? "

Si à la suite des conclusions des 2 experts, vous n'êtes pas satisfait du rapport qu'ils ont rendu car il vous semble erroné, incomplet ou impartial et qu'il ne répond pas à la juste réparation du préjudice selon vous, il vous reste effectivement une possibilité : la contre-expertise.

Pour ce faire il vous faudra envoyer une LRAR à votre assureur dans laquelle vous l'informez de votre volonté de demander cette contre-expertise. Dans cette lettre n'hésitez pas à justifier les raisons de cette demande. Vous ferez alors appel à un expert de votre choix qui, en présence de l'expert de l'assureur, évaluera à son tour les dommages.

Cette contre-expertise sera à vos frais. Néanmoins il peut être prévu dans votre contrat une clause « honoraire d'expert », auquel cas les frais seront pris en charge par l'assureur dans la limite des montants prévus contractuellement.

Si les rapports d'expertise concordent il vous faudra vous plier à ces derniers. Si en revanche les deux experts ont des avis divergeant ceux-ci feront appel à un troisième expert. Les frais seront alors partagés entre votre assureur pour moitié, laissant une moitié à votre charge. Si

les deux experts ne tombent pas d'accord sur la nomination du troisième expert vous pourrez demander au président du TGI d'en désigner un.

Le rôle de ce troisième expert sera de départager les deux premiers experts, à la suite de son intervention le litige se réglera donc à l'amiable. Si vous n'obtenez toujours pas satisfaction il vous faudra alors vous tourner vers une juridiction. Vous pourrez alors obtenir une expertise judiciaire après une assignation en référé de votre assureur auprès du TGI.

SK

Par **Maitre Olivier**, le **18/04/2018** à **12:32**

Bonjour
Merci pour ces précieuses recommandations
Cordialement

Par **Indio**, le **10/05/2018** à **07:23**

Bonjour

J'ai un problème dans mon appartement. Quand j'ai commencé les travaux, on a découvert une poutre abîmée par des insectes à moitié. Un ingénieur d'étude est passé et a préconisé l'étalement provisoirement et puis le renforcement de. Le syndic bénévole des l'immeuble est venu mettre des étais depuis novembre 2017. Mais pour faire les travaux on ne voit plus personne, étant conscient de la négligence du syndic bénévole, j'ai fait faire des devis et j'ai proposé au syndic et à l'AG, ils ont voté non à la majorité. Et à cette même AG ils ont élu un syndic professionnel que je suis allée voir et qui a fait voter les travaux le 24 février 2018. Depuis toujours on a reçu des appels de fonds mais les travaux ne sont toujours pas commencé. Mais il y a un autre soucis, le fait qu'ils ont mis les étais depuis au moins 6 mois a affaibli mon plancher. Tout le plafond du dessin est retenu par les étais. Actuellement je voulais faire le carrelage mais le maçon m'informe qu'il faut faire un chape pour équilibrer le plancher.

Vu la mauvaise foi du syndic, est ce que je dois l'informer ?

Ou est ce que je peux faire intervenir un ingénieur bâtiment pour qu'il regarde d'où vient l'affaissement avant d'informer le syndic. Car je l'ai connais très bien, ils sont capables de faire intervenir un ingénieur qui dira le contraire.

Merci de votre réponse

Par **Napoglione**, le **09/11/2018** à **07:51**

Bonjour,

Je suis surpris de lire que les poutres / solives font partie des parties communes. Est-ce

toujours le cas?

Dans mon cas, l'appartement est au RDC et a subi un dégât des eaux par infiltrations successives depuis l'appartement supérieur. Lesquelles infiltrations ont débouchées sur la chute d'un morceau de faux plafond il y a 3 ans. Depuis, aucune expertise approfondie n'a été faite et les délais (2 ans) d'assurance pour la réparation du plafond sont caduques. Inhabité depuis 3 ans, il est en vente et je suis en cours de rédaction de compromis.

Merci,
Olivier

Par **Alex Wagner**, le **13/01/2019** à **13:59**

Bonjour,

J'ai également un soucis d'effondrement du sol de ma salle de bains, j'ai fait une déclaration de sinistre à mon assurance qui m'a demandé de faire intervenir un professionnel pour savoir d'où venait la cause. Le professionnel nous dit que les parties endommagées étaient le plancher (parties commune de la copro) et que cela provenait d'un ancien dégât des eaux.

J'ai acheté l'appartement il y a deux ans, aucun dégât des eaux, j'ai alors demandé aux anciens propriétaires du bas pour savoir si eux savaient quelque chose. L'ancienne propriétaire m'a dit; qu'en 2010, ma vendeuse a eu effectivement des soucis qui a du coup endommagés son plafond, et que la déclaration de sinistre ainsi que les réparations avaient été réalisées en 2011.

L'expert de mon assurance vient lundi. Est-ce possible de ne pas être indemnisé pour la rénovation de la sdb si l'expert confirme les faits en sachant que, pour réaliser les réparations, tout va être démoli ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **BonBonne**, le **24/09/2021** à **14:47**

Bonjour LegaVox,

J'ai acheté un commerce dans un vieux bâtiment que je souhaitais rénover et j'ai des interrogations sur la tenue des travaux et leurs prises en charge. Premièrement, j'ai exposé le projet (avec support de plan et visuel) à la copropriété d'une AG. Après l'accord obtenu, enthousiaste de m'installer, j'ai entrepris le sondage du plancher puis du plafond. Enlevant un échantillon de balatum sur mon sol, je me suis rendu compte que celui-ci était complètement pourri. Il était structuré d'un solivage bois plaqué cloué sur voûte brique chargée de sable alluvial (photo à l'appui). Si le solivage de la première partie 26m² (sur 47m²) de la structure a pu t'être conservé, la deuxième partie s'est désagrégée par le non-entretien de celle-ci. Elle a été évacuée.

La semaine suivante, j'ai entrepris d'enlever le lattis bois et plâtre du plafond qui était tout fissuré, rapiécé à la fibre de verre et par zone : du contre-plaqué de 5mm en sandwich... bref!! rien de bien propre. J'ai évacué tout ça...

Mes questions sont les suivantes :

01 - Puis-je demander à la prochaine AG une mise en conformité des parties communes soit plancher et plafond ? Une étude béton a été faite et la voûte peut supporter une dalle béton.

02 - Puis-je demander une mise en état du plafond (acoustique, coupe-feux) ?

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à vos réponses.

Bien cordialement

Thomas

Par **coproleclos**, le **24/09/2021** à **15:57**

Bonjour

En copropriété les planchers et plafonds font partie du gros oeuvre en tant que parties communes.

Mais les revêtements de ces parties communes à l'intérieur des parties privatives sont elles aussi parties privatives. C'est le cas par exemple d'une moquette ou d'un faux plafond.

Vous êtes le seul à savoir en ce qui concerne ce que vous avez évacué s'il s'agit d'un revêtement ou de la partie constitutive d'un plafond ou d'un plancher, ou des deux.

Par **youris**, le **24/09/2021** à **17:04**

bonjour,

de quand date ce bâtiment ?

vous pouvez demander la remise en état à la prochaine A.G. mais rien ne dit que les copropriétaires vont accepter cette dépense sans discussion.

Vous devrez présenter à l'A.G. un projet précis (architecte) et vous faire conseiller par un avocat, car il faudra déterminer les parties privatives et les parties communes.

salutations

Par **Galberti13480??**, le **07/02/2024** à **18:03**

Bonjour,

Suite à des fissures traversantes sur les cloisons de ma salle de bain , j'ai informé mon assurance, en signalant que en 2010, le voisin du dessous au RDC avait supprimé une cloison plus entresol, cette cloison étant au dessous de la cloison fissurée.

L'expertise avec l'assurance du Rdc à établir que les fissures étaient consécutives à un affaissement de plancher très localisé sous la sdb mais qu'il " n'était pas démontré la responsabilité du decloisonnement " ...plusieurs facteurs concomitants, vétusté, ancienneté des travaux...l'assurance à dégagé en touche.

Des témoins demandés par l'expert ayant bougé, le syndic a mandaté un BET qui a posé des étais et a fait un rapport des plus confus: pas d'affaissement de plancher, peut être un léger mouvement du bâti mais aucune cause ou origine des dégâts constatés. Par contre un chevetre trouvé affaissé. mais ce chevetre affaissé ne peut expliquer les dégâts et on ne voit aucun dommage sur les cloisons au dessus de celui ci..

Refus donc des assurances de prise en charge.

Le syndic a fait faire des plans de confortement au même BET, les travaux envisagés étant lourds : renforcement par IPN de l'ensemble des poutres sous sdb.

Je reste persuadé que la suppression de la cloison au-dessous est à l'origine des dégâts. On a demandé une contre expertise tripartite des assurances (rdc. Partie commune copropriété, moi au R+1) mais on n'a plus de nouvelles.

Que conseillez vous?

Par **youris**, le **07/02/2024** à **18:59**

bonjour,

les simples cloisons sont des parties privatives, elles n'interviennent pas dans la solidité de l'immeuble.

par contre, les murs porteurs sont des parties communes, pour modifier un mur porteur, il faut un projet précis d'un architecte et ensuite l'accord de l'A.G.

êtes-vous certain que ce que vous appelez cloison est bien une cloison et non un mur porteur ?.

Salutations

Par **Pierrepauljean**, le **07/02/2024** à **21:53**

bonjour

une simple cloison peut devenir porteuse selon la situation des appartements

à quel niveau était située cette cloison?

rez de chaussée, 1er étage ?

comien y a t il d'étages ?