



Travaux sur parties communes spéciales

Par **Lecachalot**, le **10/12/2011** à **17:02**

Bonjour,

Je suis propriétaire, en indivision avec ma sœur, d'un petit pavillon de deux étages (fin du XIXème) se trouvant sur une copropriété qui comprends deux autres immeubles. Ce pavillon est divisé en deux lots, qui nous appartiennent. Nous vendons l'appartement de ma mère au 1er, qui est en maison de retraite. L'acheteur a voulu examiner les poutres se trouvant sous le plancher là où ce plancher était gondolé, à un endroit qui supporte le poids d'une cloison supplémentaire, suite à la construction d'une salle de bain il y a 30 ans, et qui a de plus subi(s) une infiltration d'eau importante. Le plafond à l'étage du dessous, habité par ma soeur, est aussi très abîmé.

Une fois les lattes de parquet enlevées, il apparait que des poutres sont fissurées. L'artisan de notre acheteur propose un cerclage à 800 euros. Mais le syndic que j'ai prévenu, m'a demandé de contacter son architecte, qui a envoyé son charpentier spécialiste de ce genre de problème, qui veut incruster une barre de fer dans la poutre par en dessous, après étayage, et reboucher avec une résine. Je n'ai pas encore le devis, mais j'imagine que ce sera beaucoup plus cher. Le premier artisan, à qui j'ai fait part de ce deuxième avis, ne veut plus intervenir maintenant sans l'aval d'un "ingénieur béton", qu'il me propose de faire venir, pour une étude qui coûterait 600 euros. Je comprends qu'il veut se couvrir en cas de problème (et être couvert par son assurance). Je commence à me demander si j'ai bien fait d'avertir le syndic !

Je précise qu'il s'agit de parties communes spéciales, qui ne sont communes qu'aux deux lots dont nous sommes propriétaires ma sœur et moi en indivision (ces deux lots représentant la maison entière), et que la copropriété ne participe jamais aux coût des travaux que nous engageons sur ces parties.

Quelles sont les prérogatives du syndic et de son architecte ? Ai-je besoin de leur autorisation ? Ont-ils le pouvoir de m'imposer leur artisan et leur solution ?

Si j'accepte la proposition de l'artisan envoyé par l'architecte du syndic, je suppose que cet architecte assume la responsabilité légale.

D'un autre côté, je crains de me faire imposer des travaux coûteux qui ne seraient pas nécessaire. Pour pouvoir choisir moi-même un artisan, dois-je nécessairement me couvrir en faisant intervenir un ingénieur ? Est-ce que l'avis de quelques spécialistes (charpentiers) peut suffire ?

Merci d'avance

***Voir prioritairement si le règlement de co propriété oblige et impose , même pour les supposées " parties communes spéciales " , l ' intervention de l ' architecte syndical
Après tout , il s ' agit de la préservation de votre patrimoine , qui mérite mieux qu ' un " bricolage " décevant ou dangereux (gros oeuvre porteur) sur le long terme
On comprend la position du 1° artisan , et ses réserves actuelles quant à son obligation de résultat - garantie***

[citation]si j'ai bien fait d'avertir le syndic [/citation]

Oh que oui !

Quelles responsabilités seront engagées en cas de sinistre ultérieurement avéré ?