Image not found or type unknown

Travaux inachevés qui posent question

Par **HeyRicky**, le **12/06/2023** à **14:40**

Bonjour,

Je vous écris pour avoir vos conseils et recommandations concernant ma situation. Je suis propriétaire d'un appartement au 1er étage d'un immeuble de 1900 à Lyon. Au rez-de-chaussée, en dessous de mon appartement, se trouve un local commercial de la même surface au sol que mon appartement avec deux larges surfaces vitrées (l'appartement comme le local donnent sur un angle de rue).

Il y a un an, après un changement de locataire, je m'aperçois de gros travaux entamés dans ce local commercial:

Toutes les cloisons sont démolies (pas de mur porteurs)
Tous le faux plafond qui donnait une hauteur sous plafond de 2m20 environ et offrait une bonne isolation phonique avec mon appartement également démoli (on se retrouve avec un plafond de 4m5 donnant directement sur mon appartement
Le lattis est lui aussi en partie démoli, laissant apparaître les solives (parties communes dans notre règlement de copropriété) ainsi que mon plancher et par conséquent, l'isolation phonique et thermique largement détériorée

Je fais part de mon étonnement au syndic de tous ces travaux. Lui-même n'étant pas au courant, il contacte l'agence chargée de la location du local commercial. Celle-ci n'étant pas non plus au courant, fait arrêter les travaux prétextant du besoin d'un suivi d'architecte pour ce type de travaux. Les locataires ont depuis abandonnés leur idée et depuis fin avril 2022, tous les travaux ont été arrêtés. Le propriétaire a par ailleurs lancé une procédure contre les locataires puisqu'ils ont tout détruit du local commercial.

Pour ma part, je me suis retrouvé pendant l'hiver, avec un plancher gelé du fait de ces travaux inachevés. Par ailleurs, les bruits de la rue remontent jusque dans mon appartement par ce local qui est devenu une véritable caisse de résonnance.

Selon le syndic aucun travaux n'est prévu tant qu'il n'y a pas de nouveaux locataires.

Mes questions:

- Puis-je exiger que soit refait immédiatement le plafond du local commercial sous pretexte que:

> l'isolation thermique de mon appartement est particulièrement dégradée

> les solives ne sont maintenant plus protégées par le lattis et qu'une bonne partie du plafond et donc de mon parquet ne sont plus protégées du feu (il me semble que c'est une protection obligatoires contre le feu)

- Quelles démarches entameriez-vous? Auprès du syndic? L'agence qui loue le local est-elle responsable?

Merci à tous pour vos commentaires.

Par **Pierrepauljean**, le **12/06/2023** à **15:47**

bonjour

il faut vérifier dans votre RDC ce qui est défini en parties comunes

si la partie haute du plafond (situé sous vos lambourdes) est une partie commune, le syndic doit mettre en demeure le propriétaire de remettre en état les parties enlevées sans autorisation d'AG

le syndic a t il ait un courrier en RAR au propriétaire?

un constat par un commissaire de justice a t il été effectué ?

si oui, par qui ?

Par **miyako**, le **12/06/2023** à **17:36**

Bonjour,

[quote]
Selon le syndic aucun travaux n'est prévu tant qu'il n'y a pas de nouveaux locataires.[/quote]

C'est un peu trop facile de répondre de la sorte.Des travaux de cette empleure ne pouvait pas se faire sans l'accord du propriètaire en plus de celle de l' AG concernant les parties communes.

Ce que vous pourriez faire c'est faire faire à vos frais avancés ,une expertise des lieux avec convocation du syndic ,du président du conseil syndical du propriètaire et de l'agence (environ 1200€).L'expert déterminera avec prècision l'étendue des dégats et surtout si il n'y a pas danger imminent pour la structure de l'immeuble.Ce rapport pourra servir ultérieurement devant un tribunal,sans avoir recours à une expertise judiciaire beaucoup plus contraignante , coûteuse et lente .La prèsence d'un commisaire de justice (huissier de justice) renforcerait la valeur juridique de l'ensemble .(coût environ 400€). Si le rapport d'expert conclue à l'urgence

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

de travaux ,le syndic sera contraint d'agir rapidement.Essayez de voir avec le propriètaire du commerce si vous ne pouvez pas partager les frais ,et surtout si il autorise une expertise dans son local .C'est également son intéret si il veut trouver un nouveau locataire et poursuivre l'ancien.

Si vous avez une protection juridique essayez de voir si elle ne peut pas intervenir .

Cordialement

Par **HeyRicky**, le **15/06/2023** à **10:09**

Bonjour Pierrepauljean,

Merci pour votre message. Il me semble que seules les solives sont des parties communes. Or, celles-ci ont été découvertes de leur lattis qui assure une protection contre le feu. Je comptais faire entrer en compte ce critère pour réclamer à la copropriété la réfection du plafond afin d'assurer la protection contre le feu des solives. Je ne suis seulement pas certain des obligations en la matière. Qu'en pensez-vous?

Le syndic n'a pas fait de courrier RAR au propriétaire qui est lui victime des locataires qui ont tout détruit sans demander d'autorisation ni à l'agence immobilière qui loue le local, ni au propriétaire.

C'est le propriétaire qui a fait venir un expert pour constater les dégâts et se retourner contre les locataires.

En attendant de potentiels nouveaux locataires, rien d'autre n'est ou ne sera fait, sauf si intervention pertinente à l'aide de commentaires sur ce forum.

Par **Pierrepauljean**, le **15/06/2023** à **10:16**

peu importe qui a détruit ce plafond

le syndic doit faire un courrier en RAR au propriétaire c'est son seul interlocuteur

Par **HeyRicky**, le **15/06/2023** à **10:16**

Bonjour miyako,

Merci pour vos commentaires. En l'occurrance, des travaux les travaux n'ayant pas touché aux parties communes, il n'y avait pas d'obligation à consulter l'AG. En effet, les locataires n'ont "fait que" enlever toutes les cloisons ainsi que plafond suspendu et enlevé le lattis sur 1/4 de la surface du plafond.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Il n'y a donc à priori pas de danger imminent, simplement un "inconfort" thermique et phonique puisque une bonne partie de mon plancher communique directement avec le local au rez de chaussée aux larges vitrines d'une avenue passante.

Comme je l'explique plus haut, le propriétaire a fait réaliser une expertise pour lancer une procédure contre les locataires. Mais en attendant, rien d'autre n'est fait.

Les solives étant parties communes dans notre règlement de copropriété, je souhaitais faire valoir le fait qu'elles ne sont dorénavant plus protégées par le feu, afin de forcer à faire ces travaux de protection. Je n'ai cependant pas trouvé toutes les infos concernant des obligations de protections des solives contre le feu, et surtout j'ai des doutes d'un pouvoir contraignant dans cette situation.

Par **Pierrepauljean**, le **15/06/2023** à **10:22**

attention: des cloisons non porteuses au rez de chaussée peuvent le devenir en participant à la solidité des étages supérieurs

Par **Chaber**, le **15/06/2023** à **11:44**

Bonjour

[quote]
En l'occurrance, des travaux les travaux n'ayant pas touché aux parties communes, il n'y avait pas d'obligation à consulter l'AG. En effet, les locataires n'ont "fait que" enlever toutes les cloisons ainsi que plafond suspendu et enlevé le lattis sur 1/4 de la surface du plafond.

[/quote]
Entièrement d'accord. Lors du changement de locataire il est fréquent que ce denier modifie l'iaménagement ntérieur. La coproprité n'est pas concernée.

[quote]
Il n'y a donc à priori pas de danger imminent, simplement un "inconfort" thermique et phonique puisque une bonne partie de mon plancher communique directement avec le local au rez de chaussée aux larges vitrines d'une avenue passante.

[/quote]
oui mais à justifier

[quote]
Les solives étant parties communes dans notre règlement de copropriété, je souhaitais faire valoir le fait qu'elles ne sont dorénavant plus protégées par le feu,

[/quote]
aucun rapport. Un faux plafond n'a pas pouvoir d'gnifuger

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

[quote]
Comme je l'explique plus haut, le propriétaire a fait réaliser une expertise pour lancer une procédure contre les locataires. Mais en attendant, rien d'autre n'est fait

[/quote]
Une telle procédure peut durer longtemps et être inefficace si le locataire a cessé toute activité

Par **HeyRicky**, le **15/06/2023** à **11:59**

Chaber,

Merci pour votre retour.

[quote]

Les solives étant parties communes dans notre règlement de copropriété, je souhaitais faire valoir le fait qu'elles ne sont dorénavant plus protégées par le feu,

>> aucun rapport. Un faux plafond n'a pas pouvoir d'gnifuger

[/quote]
Dans le cas présent, il y a non seulement le plafond suspendu qui été détruit, mais aussi le lattis. Ce baculas lui représentait bien une protection anti-feu pour les poutres qu'il couvrait.

Les poutres/solives étant maintenant dénudées, il n'y a donc aucune protection contre le feu. Cette protection contre le feu d'1h minimum n'est elle pas obligatoire?

Par **Chaber**, le **16/06/2023** à **08:07**

un lattis n'est pas un coupe-feu

Par **HeyRicky**, le **16/06/2023** à **10:56**

Chaber

Je me suis peut-être mal exprimé. Dans ce cas, par lattis j'entendais plafond de plâte + lattis. L'ensemble constitue une protection contre le feu, c'était sa fonction initiale me semble-t-il.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Chaber**, le **17/06/2023** à **08:03**

bonjour

Un commerce doit être isolé d'un logement tiers qui lui est superposé au moyen d'un plancher coupe-feu de degré 1 heure (PE 6 § 1). Cette disposition n'est pas exigible si l'ERP n'accueille pas plus 19 personnes au titre du public et ne comporte pas de locaux à sommeil ni de locaux à risques.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés