



Travaux effectués dans une copropriété

Par **CHARLY76**, le **16/11/2017** à **17:09**

Bonjour,

Un copropriétaire de notre immeuble a effectué des travaux importants suite auxquels des fissures et affaissement sont apparus dans des appartements voisins. Il a abattu une cloison de 5 mètres et a fait poser un IPN sans avoir fait appel à un ingénieur structure pour le calcul des charges. La copropriété lui a demandé par courrier recommandé de fournir une note de calcul de l'ingénieur structure et les factures attestant des travaux ainsi que l'assurance de l'entreprise les ayant effectués. Sans réponse. Les copropriétaires souhaitent lui demander de charger de mission un ingénieur structure à ses frais pour s'assurer de la sécurité de l'ouvrage. Comment peut on l'y obliger ? Nous allons mettre cette décision à l'ordre du jour de la prochaine AG. Est-ce que par voie d'huissier la demande serait plus efficace ? ou il y a t il un autre moyen ? avant de procéder à une action d'assignation au tribunal.

Merci d'avance pour vos conseils et suggestions.

Par **Visiteur**, le **16/11/2017** à **19:15**

Bjr,

Les copropriétaires n'ont pas fait faire un constat d'expert ?

Par **wolfram2**, le **16/11/2017** à **20:54**

Bonsoir

Que fait le syndic ? Les parties communes (planchers-plafonds de l'immeuble) ont certainement subi des dommages en sus des parties privatives. Vous avez intérêt à faire une action conjointe Syndicat des copropriétaires + copropriétaires sinistrés. Avant tout saisir les assurances.

Faites vous conseiller par l'Association des Responsables de Copropriété et en particulier Copropriété-Service.

N'oubliez pas de mettre en cause conjointement les prestataires de services qui ont procédé ou participé aux travaux et malfaçons.

Bon courage.....wolfram

Par **inocencia**, le 17/11/2017 à 09:35

Bonjour,

Oui, que fait le syndic ? Celui-ci doit absolument prendre en charge ce problème qui peut être important. Y-a-il aussi un conseil syndical, si oui, il faut qu'il demande au syndic de gérer ce problème.

Par **CHARLY76**, le 17/11/2017 à 10:01

Bonjour, Merci pour vos réponses. Le syndic nous a conseillé de "reboucher les fissures pour voir si cela évolue !!" Pour nous ce n'est pas la solution. il est important de s'assurer que l'ouvrage est sécurisé, c'est à dire que l'IPN est bien posé et la charge bien calculée, sinon il peut avoir un risque d'effondrement dans le temps. Si celui qui a fait les travaux ne veut pas faire venir un ingénieur structure est ce que la copropriété peut en mandater un et ensuite lui refacturer la prestation ?

Le syndic nous dit que les procédures de recherche de responsabilité sont très longues et coûteuses ! et entretemps il y a des dégâts sur les murs et des affaissements ! on ne voit pas comment on peut régler cette affaire à l'amiable si la personne qui a fait les travaux ne répond pas aux courriers recommandés.

Par **inocencia**, le 17/11/2017 à 10:09

Bonjour,

1) Ces travaux ont-ils été présentés en Assemblée générale et a-t-il eu l'autorisation ?

2) Si la demande de la copropriété via le syndic n'a pas eu de réponse, a-t-elle été faite en RAR ?

Si cela n'a pas été fait, le syndic doit le mettre en demeure de fournir les documents techniques.

Dans un premier temps, c'est un minimum.

Par **wolfram2**, le 17/11/2017 à 10:57

Bonjour

Votre syndic est-il bénévole ou professionnel. Pour mesurer l'évolution des fissures; il existe, vous pouvez les fabriquer vous-même, des dispositifs montés sur chaque bord de la fissure. L'un porte un réglelet gradué. L'autre un index pointant sur le premier. On repère la position initiale sur la graduation (photo, constat d'huissier) et plus tard la position de l'index. Cela vous montrera quantifiera, l'éventuel agrandissement de la fissure.

Vous citez Fissures et affaissements.il y a dommages causés, éventuellement à la structure de l'immeuble. N'y a-t-il pas un architecte habituellement attaché aux pb de cet immeuble, sinon dans les prestataires habituels du syndic. Par référé-provision auprès du Tribunal (à vérifier), le syndic peut demander la désignation d'un expert judiciaire. Attention frais de procédure à avancer.

Sur Service Public, consulter "Procès civil : comment agir rapidement devant le tribunal ?"
A traiter sérieusement. wolfram

Par **morobar**, le 17/11/2017 à 15:31

Bonjour,

art.145 code de procédure civile. Introduire une action en référé en vue de la désignation d'un expert judiciaire.

Le syndic doit immédiatement consulter un avocat l'affaire est grave.

Par **wolfram2**, le 17/11/2017 à 17:51

Bonsoir

L'article 55 ci-dessous du décret d'appli n°67-223 du 17 mars 1967 de la loi n°65-550 du 10 juillet 1965 portant statut de la copro, dispose que le syndic peut agir de sa propre initiative, sans autorisation de l'AG, lorsqu'il s'agit de prendre des mesures conservatoires (désignation expert judiciaire).

Article 55

- Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 24

Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Une telle [fluo]autorisation n'est pas nécessaire[/fluo] pour les actions en recouvrement de créance, la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, [fluo]les mesures conservatoires[/fluo] et les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal de grande instance est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation.

Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.