



## Dégâts suite à des travaux chez le voisin du dessous

Par **AntoineG83**, le **09/04/2015** à **15:27**

Bonjour à tous,

Je suis propriétaire d'un appartement au 5ème et dernier étage dans un immeuble ancien depuis près de 3 ans.

Pas de problèmes jusqu'à ce début d'année où la SCI propriétaire de l'appartement du dessous décide de faire de gros travaux de rénovation. Cet appartement n'avait jamais été loué depuis mon arrivée dans l'immeuble.

Bref, des professionnels ont donc effectué des travaux, en démolissant, entre autres, une cloison à première vue non porteuse.

De nombreuses fissures sont alors apparues sur le carrelage de mon appartement, sur plusieurs murs (dont certains porteurs)...

Nous avons donc contacté le syndic de copro, qui a fait venir un ingénieur béton. Sa venue a permis de découvrir que l'une des poutres entre le 4ème et le 5ème avait été percée pour faire passer une canalisation d'évacuation des toilettes, ce qui a fragilisé la poutre.

Ces travaux ont sûrement été faits du temps de l'ancien proprio, et lors de l'achat, il m'était impossible d'avoir la moindre idée de la situation. Et il me semble également très surprenant que ces travaux aient pu être faits sans que le propriétaire de l'appartement du 4ème de l'époque ne soit au courant.

Le rapport de l'ingénieur béton explique que cette poutre serait à l'origine d'un certain nombre de fissures murales, mais que nos fissures de sols seraient liées aux vibrations engendrées par les travaux.

Il ne permet pas d'expliquer non-plus, pourquoi subitement, des dégats sont apparues chez nous suites aux travaux.

Personnellement, mais je ne suis pas un expert, je pencherai pour la fragilisation de la poutre qui a entraîné son appui sur le mur, non porteur à ce moment mais qui l'est donc devenu par la force des choses.

Une fois le mur démoli, la poutre n'était soutenue par rien et donc ça a engendré les dégats chez moi.

Bref, j'ai évidemment contacté mon assurance, nous attendons la visite de l'expert ainsi que celui mandaté par l'assurance de la copro.

Que pensez vous de la situation ?

La responsabilité de l'ancien proprio peut -elle être engagée? celle de la copro comme il s'agit des sols, gros oeuvres ?

D'avance merci pour vos retours,

Cordialement,

Antoine

Par **moisse**, le **09/04/2015** à **16:01**

Bonjour,

[citation]La responsabilité de l'ancien proprio peut -elle être engagée?[/citation]

Je suppose que vous visez votre vendeur.

Vous avez la charge de prouver qu'il était informé de la nature des travaux en question et de son influence sur son propre appartement.

Bref impossible.

A la limite il a pu apprendre que son voisin avait fait installé un nouveau sanitaire et c'est tout.

[citation] celle de la copro comme il s'agit des sols, gros oeuvres ?

[/citation]

C'est envisageable, quitte à ce que le syndicat ouvre une action récursoire à l'égard du propriétaire du 4eme étage ayant exécuté les travaux de percement de la poutre.

Par **AntoineG83**, le **09/04/2015** à **18:18**

Bonjour moisse,

Merci pour le commentaire.

Effectivement je pensais à l'ancien proprio.

"C'est envisageable, quitte à ce que le syndicat ouvre une action récursoire à l'égard du propriétaire du 4eme étage ayant exécuté les travaux de percement de la poutre."

Alors c'est évidemment à prouver, mais c'est sûrement mon vendeur qui a installé les sanitaires et qui a fait passer la canalisation a travers une poutre. Chose impossible sans accès à l'appartement du 4eme.

Pardon pour ma question qui va peut être vous paraitre naïve, mais si la responsabilité du vendeur ne peut pas être engagée, il se peut que j'en ai à assurer la responsabilité ?

Par **moisse**, le **09/04/2015** à **19:56**

Bonsoir,

Votre exposé est alors différent, les travaux ont eu lieu dans votre appartement avec l'accord du voisin d'en-dessous.

Je ne l'avais pas compris ainsi, je pensai que c'était le voisin qui avait installé un sanitaire et percé la poutre.

Effectivement votre ancien propriétaire peut être recherché pour des travaux qui exigent l'accord de la copropriété sous contrôle d'un architecte.

Si vous avez une protection juridique, c'est le moment de la mettre en mouvement, le recours à un avocat s'impose immédiatement, quitte à faire nommer un expert judiciaire qui répartira les responsabilités du sinistre.