



travaux partie privative préservation du bâtiment

Par **Dorian2A**, le 10/04/2024 à 22:26

Bonjour,

J'habite une copropriété datant des années 50.

Suite à un dégât des eaux chez un voisin au RDC, le syndic a missionné un BE pour faire un état des lieux de son plafond (de l'eau provenant de l'étage supérieur coulait depuis les spots de son faux plafond).

Il s'avère que sous son faux plafond les poutres (ipn metal + dalle béton) qui maintiennent le plancher haut sont très corrodées, le béton éclaté, et des champignons se sont développés. Le BE préconise un étalement en urgence ainsi que la refecton totale du plancher haut, soit une facture dépassant les 50k€.

L'assurance de la copro ne prend pas en charge au motif d'un dégât résultant d'un "événement lent et perdurant dans le temps" et le syndic renvoie aux assurances respectives des propriétaires concernés.

Ma question est la suivante :

S'agissant d'éléments structurels du bâtiment mais dans des parties privatives, qui porte la responsabilité des travaux?

Sont-ils aux frais de la copropriété? des ipn ne se corrodent pas au point de disparaître en 6 mois ce qui laisse penser que le désordre est présent depuis quelque temps déjà...

Quid de la responsabilité du propriétaire du RDC qui n'a pas prévenu son assurance ou le syndic dès l'apparition des premiers désordres ?

Qu'en est-il de la responsabilité du locataire de l'étage qui n'a visiblement rien vu ou rien dit...

Merci pour vos lumières.

Par **Parisien420**, le 10/04/2024 à 23:48

Bonjour,

Le gros oeuvre dans une copropriété est, la plupart du temps, une partie commune de l'immeuble. Il faut donc regarder dans votre règlement de copropriété comment sont définies

les poutres et autres IPN rattachés aux planchers, si ce sont des parties communes ou privatives, et ce qu'il en est de ces poutres et IPN au sein des logements.

Si ce sont des parties communes, c'est le syndicat des copropriétaires qui devra payer les travaux prévus par le bureau d'études, chaque copropriétaire à hauteur de ses tantièmes. Ce qui est embêtant, c'est que l'assurance de votre copropriété ne prend pas en charge ces travaux pour un motif pour le moins discutable (à mon avis).

Il faudrait que vous puissiez avoir accès aux conditions générales et particulières du contrat d'assurance de la copropriété (demander au syndic ou au président du conseil syndical), afin de pouvoir vérifier l'étendue des garanties et les exclusions.

Il faudrait également connaître l'origine de ce dégât des eaux : est-ce dû à une fuite chez la personne du 1er étage? Il y a certainement eu une recherche de fuite, sauf si l'occupant du 1er étage avait transformé son appartement en piscine... (?!!), ce qui peut arriver par accident pour une machine à laver ou un lave-vaisselle qui cause une innodation massive sur un plancher non étanche.

Quant à l'occupant du RDC, le délai usuel pour déclarer à son assurance habitation est de 5 jours ouvrés après la constatation des dégâts. Dans ces cas là, et sans préjuger de rien, il faut déclarer le sinistre à son assurance habitation et au syndic (ou au bailleur si c'est un locataire).

Par ailleurs, ça s'est produit à un seul endroit, mais rien ne vous dit que ce problème n'existe pas ailleurs et qu'il ne s'est pas encore révélé.

Le syndic est responsable, au nom du syndicat des copropriétaires, de la conservation de l'immeuble, selon l'article 18 de la loi de 1965 :

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :

-d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci.

Il faut donc lui rappeler cela. Votre syndic ne peut pas botter en touche en renvoyant aux assurances habitations des occupants car, si ce sont bien des parties communes dont il s'agit, les assurances habitation ne prendront rien en charge.

Par **Pierrepauljean**, le 11/04/2024 à 09:14

bonjour

les IPN ont ils partie de l'immeuble à sa construction?

s'il s'agit d'un immeuble haussmanien, il n'y avait probablement pas d'IPN métallique à l'origine....

Par **beatles**, le 11/04/2024 à 09:40

Bonjour,

Comme généralement, dans ce type d'immeuble si il existe des IPN c'est pour remplacer un mur porteur ou une poutre porteuse en bois qui faisaient, l'un et l'autre, partie du gros-oeuvre ; de plus au vu de l'article 525 du Code civil une IPN, comme toutes poutres porteuse, est un immeuble par destination attaché à perpétuelle demeure à la structure de l'immeuble et que si l'on la supprime, en détériorant cette dernière, cela fragilisera l'immeuble ; c'est donc une partie commune au vu de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965.

Cdt.

Par **Dorian2A**, le 11/04/2024 à 10:34

Merci [Parisien420](#) pour cette réponse claire et précise.

J'avais plus ou moins la même intuitions concernant le partage des charges et le RCP stipule bien que les "éléments porteurs" sont dans le giron des copropriétaires et fonction de tantièmes dédiés.

Le BE préconise en effet d'approfondir les recherches pour vérifier si le problème se retrouve ailleurs dans l'immeuble.

Enfin le contrat d'assurance de l'immeuble ne mentionne nulle part le motif d' "événement lent et perdurant dans le temps", et tente de se défausser.

Bonne journée.

Par **Parisien420**, le 11/04/2024 à 14:23

Bonjour,

Il ne vous reste plus qu'à lire attentivement les conditions de garanties du contrat d'assurance de la copropriété : vous ne trouverez nulle part de motif "événement lent et perdurant dans le temps".

Ce qu'il faut chercher c'est si la garantie du contrat est applicable au dommage, et pour cela il faut d'abord connaître la cause du désordre c'est-à-dire de l'origine de la fuite.

A titre d'exemple, je vous recopie ci-dessous les clauses du contrat d'assurance de mon immeuble concernant les dégâts des eaux :

[quote]

Dégâts des eaux, dommage dus au gel et au dégel

1 - Sont couverts

A - les dommages consécutifs à des fuites d'eau, ruptures, débordements, engorgements accidentels provenant de conduites d'alimentation ou d'évacuation non enterrées, des appareils à effet d'eau, des installations sanitaires, de chauffage ou de climatisation, des joints d'étanchéité ainsi que les dommages consécutifs à des infiltrations au travers des toitures et terrasses ;

B - les dommages résultant de la détérioration des conduites, appareils et installations due au gel ou au dégel ; cette garantie n'est toutefois acquise que si l'assuré a pris toutes les mesures nécessaires afin d'assurer une protection suffisante des conduites, appareils et installations des locaux dans lesquels s'exerce l'activité, suivant les conditions climatiques locales et les cycles gélifs constatés dans la région. À ce titre, l'assuré doit notamment s'assurer que les locaux sont chauffés normalement (de jour comme de nuit) pour maintenir une température minimale de 5 degrés Celsius ;

C - les frais de recherche de fuites d'eau provenant de canalisations non apparentes lorsque la garantie est expressément prévue aux Conditions Particulières.

2- Sont exclus :

- les dommages provenant d'un défaut de réparation, d'entretien ou de précautions indispensables de la part de l'assuré (tant avant qu'après sinistre s'il n'y a pas remédié dans un délai de 30 jours à compter de celui où il en a eu connaissance, sauf cas de force majeure) ainsi que de l'usure signalée à l'assuré ou connue de lui depuis 15 jours au moins concernant les conduites, tuyaux ou appareils ;
- les dommages dus à l'entrée d'eau par les portes, fenêtres, soupiraux, lucarnes, impostes ou conduits de fumée ;
- les dommages dus à l'humidité naturelle des locaux, à la condensation, au bistrage ;
- les dommages dus au gel ou au dégel, lorsque l'assuré n'a pas chauffé les locaux de manière à maintenir une température minimale de 5 degrés Celsius ;
- les dommages causés, même en cas de gel, aux appareils eux-mêmes ainsi que les frais occasionnés par les réparations, le déplacement ou le remplacement des tuyaux, conduites ou appareils ; ceux-ci peuvent toutefois faire l'objet d'une garantie Bris des appareils qui doit être

souscrite expressément ;

- les dommages dus à des infiltrations au travers des toitures et terrasses, lorsqu'elles sont consécutives à des malfaçons dans la construction. Cette dernière exclusion n'est cependant pas applicable lorsque l'assuré n'est pas propriétaire des locaux ;
- les dommages occasionnés par les extincteurs automatiques d'incendie (sprinklers...) ;
- le coût de l'eau perdue ;
- les dommages subis par les marchandises qui ne sont pas placées à plus de 10 centimètres de la surface d'appui (sols, planchers, carrelage, etc.) ;
- les dommages causés aux façades des murs extérieurs, aux terrasses ou toits en terrasse, à la toiture, à la charpente, aux chéneaux et aux tuyaux de descente ;
- les dommages résultant d'infiltrations au travers des façades et murs extérieurs. Cette dernière exclusion n'est cependant pas applicable lorsque l'assuré n'est pas propriétaire des locaux et lorsque les infiltrations n'ont pas été rendues possibles par un défaut d'entretien lui incombant.

[/quote]