



## Obligation isolation phonique futur acquéreur

Par **jeanne38**, le **19/09/2011** à **13:53**

Bonjour,

Bonjour,

Je suis copropriétaire depuis 9 ans d'un appartement situé au 2eme étage.

Il n'y a jamais eu de problème avec mes voisins d'en dessous, lié au bruit ; quand ils me disaient entendre tel ou tel bruit, j'y ai toujours remédié, et on a toujours fonctionné en bonne intelligence.

J'ai l'intention de vendre mon appartement : mon voisin l'ayant appris, il veut nous obliger (ou obliger le futur acquéreur) à procéder à une isolation phonique de l'appartement, car il estime que le carrelage n'est pas aux normes. Il craint que les futurs propriétaires fassent beaucoup plus de bruit que nous.

Je précise que le carrelage a été posé avant que j'achete mon appartement.

Je crois même qu'il y était avant le précédent propriétaire.

Le voisin a saisi le conseil syndical pour savoir ce qu'il convenait de faire.

Je suis inquiète, car je crains des coûts faramineux dans le cas où il faille mettre notre logement aux normes phonique, si une expertise (qui, je le crains aussi, sera à nos frais) révèle que ce n'est pas aux normes.

Je crains également, que si on ne fait pas ces travaux, ça soit un frein, voire un empêchement à la vente.

- Est-ce que le voisin peut exiger une mise aux normes, alors que depuis 9 ans qu'on est occupants, il ne s'est jamais manifesté dans ce sens ? Et qu'il n'a pas non plus exigé de mise aux normes des précédents propriétaires ?
- Dans ce cas, qui paie ? Nous, les anciens propriétaires ? Les anciens-anciens propriétaires ? La copro, qui n'a jamais exigé que les propriétaires fournissent des certificats de conformité

?

Par avance merci de vos réponses et témoignages.  
Cordialement.

Par **chris\_idv**, le **19/09/2011** à **14:04**

Bonjour,

Le propriétaire du logement est responsable des éventuelles remises aux normes si des travaux non autorisés modifiant la copropriété ont été réalisés.

Peu importe que les changements aient été réalisés avant par le précédent propriétaire des lieux: le seul interlocuteur responsable est le propriétaire en titre.

L'éventuelle expertise sera demandée en justice par le copropriétaire mécontent ou la copropriété via le syndic de gestion de l'immeuble et se fera à leurs frais.

Si vous refusez l'expertise judiciaire en refusant notamment d'ouvrir votre porte à l'expert dûment mandaté le juge prendra acte de votre refus et donnera selon toute vraisemblance raison à votre/vos adversaire(s) en vous ordonnant de réaliser à vos frais les travaux de remise en état avec paiement d'une astreinte (somme dissuasive à payer pour chaque jour de retard) si les travaux ne sont pas réalisés dans un délai précis.

Cordialement,

Par **TAKSIREP**, le **25/09/2011** à **11:53**

Bonjour,

Ne vous affolez pas. C'est le syndicat des copropriétaires qui est responsable si la copropriété n'est pas aux normes! Avez-vous entrepris des travaux sans autorisation du syndicat concernant votre plancher? Si oui vous êtes en tort. Si non, aucun des copropriétaires ne peut vous obliger à titre personnel de réparer un état de fait dont vous n'êtes aucunement responsable. C'est au syndicat des copropriétaires dûment réunit en assemblée générale à décider de faire des travaux d'isolation phonique. J'attire votre attention sur l'importance des assemblées générales de copropriétaires. En dehors d'elles, les manifestations et gesticulations des copropriétaires les uns envers les autres prises individuellement sont sans effet.

Par **caiman**, le **27/12/2012** à **13:03**

Bonjour

J'ai fait l'acquisition d'un appartement en copropriété que j'ai entièrement restauré.  
Il est situé au 3ème étage juste en dessous des combles.

Ces derniers, doivent faire l'objet de travaux d'aménagement par leur nouveau propriétaire en vue de la création d'un logement.

Comment puis-je intervenir et à quel niveau, afin de me protéger:

- d'une part pendant la période de travaux (hors nuisances acoustiques) des impacts possibles au niveau de mon plafond

(exemple: un artisan qui passe au travers)

- d'autre part pour m'assurer, en particulier de la réalisation d'une isolation acoustique correcte du plancher

Merci d'avance