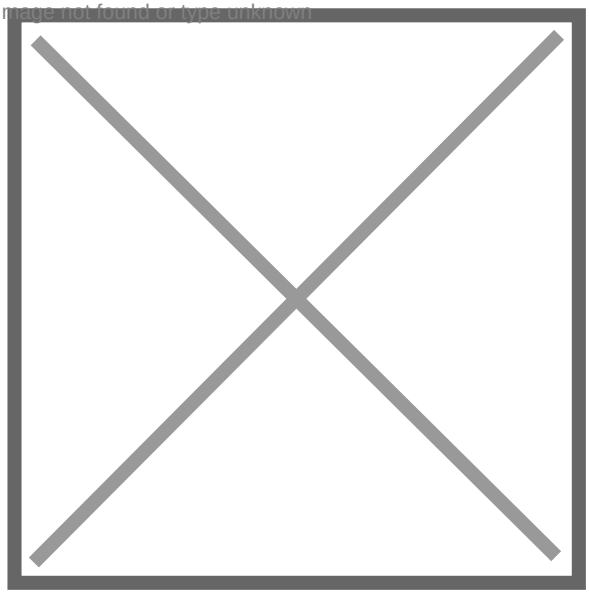
Image not found or type unknown



Fissures ouvertes dernier étage immeuble

Par **75nicolas**, le **06/10/2016** à **17:24**

Bonjour,

Je suis locataire au dernier étage d'un immeuble (au dessus c'est le toit) et de larges fissures sont apparues de part et d'autres d'un de mes murs, ainsi qu'au plafond au même endroit. L'immeuble a vraisemblablement bougé.

J'ai contacté mon assurance habitation : ils ne s'occupent pas de la structure des murs. Par contre, s'il y avait un dégât des eaux par la suite, ils pourront intervenir concernant l'enduis et la peinture. Ils me conseillent de voir avec le Syndic qui doit avoir une assurance pour les murs de l'immeuble.

J'ai contacté le Syndic, qui est venu avec un entrepreneur réalisant un autre chantier dans l'immeuble. D'après eux, il n'y a pas péril car ce n'est pas un mur porteur, et que mon plafond n'assure pas l'étanchéité du toit (le vrai toi est 20cm au dessus de mon plafond). Pour eux ce n'est pas au Syndic de s'en occuper mais au propriétaire. Le propriétaire pense, comme mon assureur, que c'est au Syndic d'intervenir.

Qui doit s'occuper de fissures ouvertes lorsqu'il ne s'agit pas de murs porteurs, mais que la cause vient du fait que l'immeuble bouge ?
NB : l'une des fissures est très ouverte (on peut passer un doigt) et surtout décalée. La fissure n'est pas juste un trou que l'on pourrait reboucher : les 2 surfaces du mur ne sont plus alignées, il y a comme une marche, alors qu'avant le mur était plat.

Je vous remercie par avance et reste à votre disposition si vous nécessitez plus de précisions.

Cordialement,
Nicolas

Par **Visiteur**, le **06/10/2016** à **17:33**

Bonjour,
Est-ce que le toit a été regardé?
(Infiltrations éventuelles pouvant causer fissure? j'ai eu ce problème mais l'immeuble ayant moins de 10 ans, la décennale a pris en charge).

Par **talcoat**, le **06/10/2016** à **17:59**

Bonjour,
Cette question relève de l'assurance construction de l'immeuble et c'est au propriétaire de s'en préoccuper.
Cordialement

Par **75nicolas**, le **06/10/2016** à **19:04**

Bonjour,

Merci à tous les 2 pour ces premiers retours, et votre rapidité !

Je ne sais pas si le toit a été dégradé car il n'est accessible qu'aux pompiers (ou à quiconque se voyant ouvrir l'accès par la gardienne). Cependant chez moi aucune infiltration d'eau n'est visible.
Il y a eu des travaux il y a 3-4 ans sur le toit dans cette zone pour remplacer la machinerie de l'ascenseur. Je me suis demandé si ces travaux avaient généré des contraintes dans les murs, mais je ne suis pas architecte.

Le propriétaire n'est pas propriétaire de l'immeuble, juste de cet appartement. Si c'est l'assurance construction de l'immeuble, n'est-ce pas au Syndic de s'en occuper de faire assurer l'immeuble et de contacter son assurance ?
Je n'arrive pas à comprendre pourquoi le Syndic a fait venir l'entrepreneur qui travaille actuellement dans la cage d'escalier. A sa place j'aurai demandé à l'assurance de faire venir un expert, mais je n'ai pas la main sur leur contrat d'assurance.

Cordialement,
Nicolas

Par **chaber**, le **06/10/2016** à **19:09**

bonjour

s'agissant de gros oeuvre, même mur non porteur, votre propriétaire doit faire intervenir le

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

syndic de la copropriété.

Par **talcoat**, le **07/10/2016** à **11:46**

Bonjour,
En qualité de locataire votre interlocuteur est votre propriétaire bailleur et c'est à lui qu'incombe en qualité de copropriétaire la relation avec le syndic.

Le propriétaire a une obligation de délivrance d'un logement en bon état de fonctionnement, mais en l'absence de désordre grave (ces fissures étant sans doute considérées comme d'ordre esthétique) le cours du bail n'est pas perturbé et votre assureur a raison de faire cette réponse.
Cordialement

Par **chaber**, le **07/10/2016** à **12:07**

bonjour

[citation] (ces fissures étant sans doute considérées comme d'ordre esthétique) l[/citation]
Je ne pense pas qu'il s'agisse d'une simple fissure selon ce qu'avez dit 75Nicolas
[citation]NB : l'une des fissures est très ouverte (on peut passer un doigt) et surtout décalée. La fissure n'est pas juste un trou que l'on pourrait reboucher : les 2 surfaces du mur ne sont plus alignées, il y a comme une marche, alors qu'avant le mur était plat.[citation]

Votre propriétaire devrait, comme déjà dit, se rapprocher rapidement du syndic car il peut y avoir risque d'aggravation

Par **75nicolas**, le **07/10/2016** à **13:33**

Merci pour vos nouvelles réactions.

En effet, les fissures ne sont pas qu'esthétiques. Le morceau de mur, qui s'est décalé, finira par tomber et il y aura restera un trou, sans doute donnant accès au vide sanitaire situé entre mon plafond et le toit de l'immeuble (20cm au dessus).

J'ai contacté à nouveau mon assureur, qui m'a indiqué que j'avais accès à un "conseil juridique" liée à mon contrat. Je les ai appelé et de leur point de vue, comme il n'y a pas non plus urgence, la bonne marche à suivre serait que mon bailleur, le propriétaire, fasse un courrier RAR au Syndic en leur demandant de mettre à l'ordre du jour d'une AG que soit voté que le Syndic demande à l'assurance de l'immeuble de faire venir leur expert, afin d'identifier la cause de la fracture et ses possibles conséquences/risques. En fonction de la cause, interne à l'appartement (si j'avais fait des travaux par exemple, ce qui n'est pas le cas) ou bien externe et lié à l'immeuble lui même (comme je le pense, la machinerie de l'ascenseur), il sera possible de déterminer quelle est l'assurance qui doit prendre en charge : immeuble ou

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

appartement.

Qu'en pensez-vous ? ça a du sens tout ça ?

Je vais essayer d'aller sur le toi pour voir s'il n'y a pas quelque chose d'anormal et visible.

Par **chaber**, le **07/10/2016** à **13:55**

bonjour

[citation]Je vais essayer d'aller sur le toi pour voir s'il n'y a pas quelque chose d'anormal et visible.[/citation]ce n'est pas votre rôle d'aller sur le toit et risquer une chute.

[citation]Je les ai appelé et de leur point de vue, comme il n'y a pas non plus urgence, la bonne marche à suivre serait que mon bailleur, le propriétaire, fasse un courrier RAR au Syndic en leur demandant de mettre à l'ordre du jour d'une AG que soit voté que le Syndic demande à l'assurance de l'immeuble de faire venir leur expert, afin d'identifier la cause de la fracture et ses possibles conséquences/risques[/citation]C'est exactement ce qui vous a été précisé.

Par contre, il n'y a pas besoin d'AG pour que le syndic fasse une déclaration à l'assureur de l'immeuble. Les dommages risquant de s'aggraver

Par **75nicolas**, le **07/10/2016** à **16:59**

Je suis tout de même allé sur le toit, ce n'était pas dangereux car la zone à observer est au centre du toit, et le toit est plat (goudronné). Je n'ai rien vu de particulier...

Merci encore pour vos retour, je vais demander à mon bailleur de demander au Syndic une déclaration à l'assureur de l'immeuble, pour prendre date, et d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine AG de faire venir l'expert de l'assureur.
L'AG n'est pas nécessaire mais, de ce que j'ai compris, les frais pour faire venir l'expert sont à la charge de la copropriété si c'est voté en AG, mais à la charge d'un seul propriétaire autrement, alors même que la fissure est au dernier étage et concerne donc tout l'immeuble.

Merci pour tous vos retours et pour ce forum que je ne connaissais pas, mais qui est une idée formidable.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés