



Dommage ouvrage - Isolation Phonique

Par **mat87**, le **18/02/2013 à 14:21**

Bonjour,

J'aurai besoin d'un avis sur une situation un peu particulière concernant des problèmes d'isolation phonique.

Nous avons acheté en 2008 un appartement en rez-de-chaussée dans une résidence (de 2005) qui se divise en 4 blocs. Chaque bloc correspond à un T3 en rez de chaussée (comme le notre) et au dessus, deux duplex T3 (un au dessus notre salon/cuisine, un au-dessus de nos chambres).

Nous avons appris après notre achat lors de la réunion de copropriété qu'il y avait un problème d'isolation phonique entre les duplex et qu'un dossier était en cours avec l'assurance pour faire jouer la dommage ouvrage. Donc à priori, cela ne nous concernait pas directement.

Or, en décembre dernier, après 6 années de procédure, les travaux envisagés ont été présentés à l'ensemble des propriétaires, et nous avons découvert que notre appartement était concerné, car l'ancien propriétaire du dessus s'était également plaint des bruits de notre appartement. C'est le seul en rez-de-chaussée qui soit concerné. Le problème est que nous louons cet appartement, et que les travaux prévus consistent à refaire tout le sol (donc démontage de la cuisine équipée, du parquet flottant des chambres...) en recollant un nouveau carrelage sur l'ancien. Durée estimée 1 mois, donc il faut en plus reloger le locataire, et on ne sait pas trop comment on retrouverait notre appartement.

Après discussion avec le propriétaire actuel de l'appartement du dessus, il m'a dit qu'il ne trouvait qu'il y ait de nuisances sonores particulières.

Ma question est donc : que risquons nous à refuser de faire ces travaux estimés à 13 000€ (pris en charge par l'assurance), sachant que nous comptons revendre l'appartement d'ici 2

ans ? Le prochain propriétaire du dessus, ou de notre appartement pourra-t-il se retourner contre nous ?

Nous nous retrouvons à devoir refaire tout le sol de l'appartement alors que nous n'avons jamais fait partie de la plainte en dommage ouvrage !

Merci pour votre aide,

Par **kataga**, le **19/02/2013** à **05:28**

Bonjour,

On voit mal comment votre voisin du dessus pourrait être gêné par des bruits provenant de votre sol de cuisine..

D'habitude c'est plutôt l'inverse : le sol de l'appartement du dessus qui crée des nuisances dans l'appartement du dessous ..

Vous pouvez peut-être transiger et vous partager les 13.000 euros ?

Par **mat87**, le **19/02/2013** à **08:06**

Oui nous n'avons pas trop compris comment c'était possible. Surtout qu'il était au dessus des chambres...mais il y a une expertise.

Le problème c'est que les 13000€ ne peuvent servir qu'aux travaux. Si nous les refusons, pas d'indemnités et donc si le voisin du dessus nous embête plus tard, on devrait payer nous même les travaux...

Par **kataga**, le **20/02/2013** à **15:46**

Ah oui ?

Le locataire qui habite au dessus de vos chambres est gêné par le bruit du sol de votre cuisine, laquelle n'est pas au dessous de chez lui ... ??

Ce qui est curieux dans tout ceci, c'est que vous ne semblez pas avoir participé à l'expertise ? La logique eût voulu que vous en soyez informé ... était-ce le cas ?

Par **mat87**, le **20/02/2013** à **15:49**

La personne qui s'était plainte à l'époque était l'ancien propriétaire du dessus. Il faut que j'en rediscute avec l'actuel propriétaire.

J'étais là lorsqu'ils ont fait l'expertise mais on ne m'avait pas indiqué que cela allait avoir des conséquences sur le sol de mon appartement. Je pensais qu'il y aurait uniquement le sol du dessus qui serait refait.

Par **kataga**, le **21/02/2013** à **06:48**

bonjour,
qui a décidé que les travaux se feraient chez vous plutôt que dans l'appartement du dessus ?
les assureurs ? les juges ? la copropriété ?

Par **mat87**, le **21/02/2013** à **08:26**

Bonjour,
C'est le cabinet d'expertise qui a rendu son rapport à l'assurance. Mais il y aura également
des travaux chez le voisin du dessus.

Par **kataga**, le **21/02/2013** à **08:34**

Vous mêmes avez peut-être un assureur pour ce logement ? qu'en pense-t-il ? a-t-il participé
à l'expertise ?

Par **mat87**, le **21/02/2013** à **08:46**

Non aucune participation. Il y a eu très peu de communication sur le sujet car nous ne faisons
pas parti "directement" de la déclaration de sinistre...il faut réclamer sans cesse au près du
syndic.

Je viens de demander la copie de la déclaration de sinistre originale afin de savoir qui s'est
plaint de quoi, car l'architecte qui suit les travaux n'était pas en mesure de me le dire
exactement. En fonction de ça, je verrai s'il n'est pas possible de refaire uniquement le sol
des chambres car ce serait juste le parquet flottant à enlever et le logement ne serait pas
inhabitable.