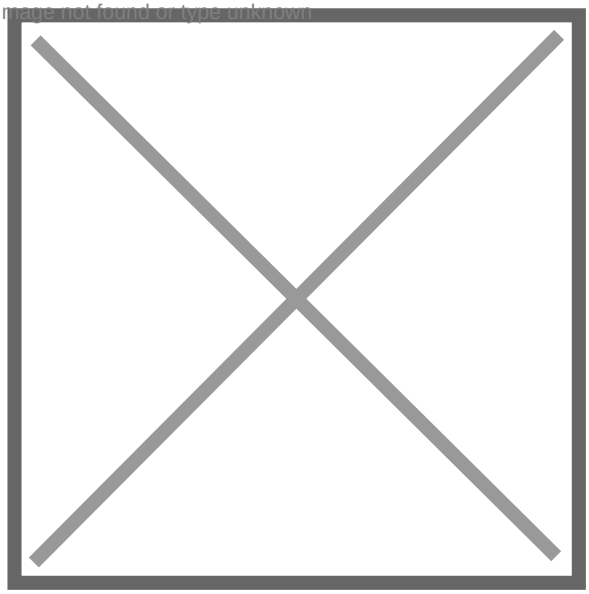
Image not found or type unknown



# Expert qui doit le missionner ? Copropriétaire/syndic/assurance ?

Par **Clairette78**, le **10/04/2018** à **16:44**

Bonjour,
Je suis propriétaire depuis 11 ans de mon appartement qui fait partie d'une petite copropriété datant de 1870 et réhabilitée en 1997 (7 appartements)
Souhaitant vendre mon appartement j'ai entrepris des démarches pour essayer de connaître la cause et évaluer le coût des travaux car j'ai de nombreuses fissures sur mon carrelage puis je me suis aperçue récemment d'un affaissement à un endroit ce qui a décollé en haut la cloison.
Un ami architecte m'a indiqué qu'il était possible que cela soit du à un affaissement de plancher (qui est surement en bois) et donc des parties communes.
J'ai donc fait une déclaration auprès de mon assurance qui m'a indiqué que je devais me rapprocher de l'assurance de notre copropriété.
Ce que j'ai fait et leur réponse a été de me rapprocher de mon syndic (qui est bénévole) car c'était à eux d'entreprendre ces démarches.
ci-après la réponse de l'assurance :
«Nous faisons suite à votre mail et vous informons qu'il vous appartient de faire une déclaration auprès du syndic de l'immeuble que nous assurons. En effet il appartient à notre assuré et non aux copropriétaires de faire la déclaration en direct à l'assureur de l'immeuble.
Nous vous remercions de bien vouloir faire une déclaration en indiquant la date de survenance du sinistre, l'origine des fissures, photos jointes à l'appui, et un devis des réparations à effectuer.
Votre syndic nous transmettra votre dossier et nous procèderons à l'étude de celui-ci une fois tous les éléments en notre possession »
Le syndic m'a donc répondu que je devais déclarer un sinistre à mon assurance (ce que j'ai déjà fait et ce dont ils sont au courant) et de demander le passage d'un expert afin de savoir si la copropriété est mise en cause.

Je suis un peu perdue car chacun se rejette la balle et je ne sais plus qui doit faire quoi !!!

A ce stade pouvez-vous me dire qui doit mandater un expert ? et sur quelle base juridique vous appuyez-vous afin d'avoir des éléments à envoyer à mon syndic mais aussi afin que je n'ai pas aussi un avis différent de notre assurance copropriété.

Merci d'avance de votre réponse,

Bien cordialement,

Par **morobar**, le **10/04/2018** à **17:01**

Bjr,
A mon avis l'assureur de la copropriété n'est pas dans les clous.
En effet n'importe quelle victime a un droit direct sur les indemnités et donc la mise en mouvement d'un sinistre.
Ceci dit on peut faire comme indiqué, et demander à son assureur d'ouvrir le dossier sinistre et diligenter une expertise en convoquant les parties à l'expertise.
Il existe des conventions entre assureurs y compris en présence de copropriétés, applicables selon les montants en jeu.

Par **chaber**, le **11/04/2018** à **11:56**

bonjour

[citation]Ceci dit on peut faire comme indiqué, et demander à son assureur d'ouvrir le dossier sinistre et diligenter une expertise en convoquant les parties à l'expertise. [/citation]votre assureur ne pourra ouvrir un dossier sinistre que pour une garantie acquise au contrat (par exemple dégâts des eaux)

[citation]A mon avis l'assureur de la copropriété n'est pas dans les clous. [/citation]En théorie l'assureur a raison.

«Nous faisons suite à votre mail et vous informons qu'il vous appartient de faire une déclaration auprès du syndic de l'immeuble que nous assurons. En effet il appartient à notre assuré et non aux copropriétaires de faire la déclaration en direct à l'assureur de l'immeuble. >>

Mais il ne peut refuser l'action directe d'une victime si le syndic ne fait pas de déclaration

Par **chaber**, le **11/04/2018** à **14:05**

bonjour

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

[citation]Ceci dit on peut faire comme indiqué, et demander à son assureur d'ouvrir le dossier sinistre et diligenter une expertise en convoquant les parties à l'expertise. [/citation]votre assureur ne pourra ouvrir un dossier sinistre que pour une garantie acquise au contrat (par exemple dégâts des eaux)

[citation]A mon avis l'assureur de la copropriété n'est pas dans les clous. [/citation]En théorie l'assureur a raison.

«Nous faisons suite à votre mail et vous informons qu'il vous appartient de faire une déclaration auprès du syndic de l'immeuble que nous assurons. En effet il appartient à notre assuré et non aux copropriétaires de faire la déclaration en direct à l'assureur de l'immeuble. >>

Mais il ne peut refuser l'action directe d'une victime si le syndic ne fait pas de déclaration

Par **nihilscio**, le **11/04/2018** à **14:58**

Bonjour,

Il y a visiblement des mouvements dans la structure de l'immeuble. Il faudrait d'abord en connaître la cause pour savoir s'il n'y a pas de grosses réparations à envisager. Si c'est le cas, il ne servira à rien de remplacer le carrelage. Le nouveau se fissurera à nouveau.

Le plus inquiétant à mon avis est l'affaissement de la cloison. La pose d'un carrelage sur un plancher en bois est délicate. Si elle n'a pas été faite dans les plus parfaites règles de l'art, le risque de fissure est grand et le lien de cause à effet entre un carrelage de sol fissuré et un désordre sur la structure de l'immeuble sera impossible à mettre en évidence et, en ce cas, il serait illusoire d'attendre une indemnisation de l'assurance de l'immeuble.

Par **Clairette78**, le **11/04/2018** à **19:32**

Merci à tous pour vos commentaires.
Pour conclure, que dois-je faire ?
Et sur quelles bases juridiques puis-je répondre à mon syndic ainsi que l'assurance copro ?
Merci

Par **nihilscio**, le **11/04/2018** à **23:41**

La première chose à faire est de demander au syndic de faire établir un diagnostic de l'immeuble par un architecte. Ce n'est qu'après cela qu'il sera possible d'établir l'éventuelle responsabilité du syndicat.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **wolfram2**, le **12/04/2018** à **10:48**

Bonjour Madame
Sur la base des l'article 14 de la loi 65-557 fixant le statut de la copropriété et de l'article 30 sur les opérations d'urgence auxquelles le syndic doit réagir.
Ces dispositions indiquent d'une part que le syndicat des copropriétaires est responsable de l'entretien de l'immeuble et d'autre part que le syndic administre l'immeuble. Voir notamment l'article 18 qui dispose sur les attributions du syndic.
Dernier alinéa de l' ART. 14 [citation]Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.
[/citation]
Il n'est pas exclu que l'affaissement du plancher soit dû à la suppression d'une cloison dans l'étage au dessous.

Au surplus demandez au syndic de mettre à l'ordre du jour de la prochaine AG les résolutions qu'appelle ce sinistre.
Malheureusement, vous devrez certainement sursoir à votre projet de vente.
wolfram

Par **Clairette78**, le **12/04/2018** à **11:03**

Merci nihilscio.

Et un grand Merci à vous wolfram2.
C'est bien ce qu'il me semblait et je l'avais déjà précisé à mon syndic mais cette fois je vais citer la loi.
Avant d'entreprendre cette démarche j'avais été voir mes voisins du dessous qui n'ont pas supprimée de cloison et ils sont devenus propriétaires de leur appartement un an après la réhabilitation de celui-ci soit il y a presque 20 ans.

Quand à la vente de mon appartement je n'avais pas prévu de le faire cette année de toute façon.

Je vous tiendrai informée de la suite.

J'en profite pour vous poser une autre question, si le problème vient du fait que l'ancien propriétaire de l'immeuble qui l'a réhabilité en appartement et à mal effectués les travaux à qui incombera les frais de remise en état ? (cloison, plancher, carrelage etc...)

Par **chaber**, le **12/04/2018** à **11:11**

Bonjour

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Vous êtes copropriétaire depuis 11 ans.Les travaux ayant été effectués depuis plus de 10 ans par le propriétaire de l'immeubleil n'y a plus de garantie décennale

Par **Clairette78**, le **12/04/2018** à **11:25**

Merci Chaber.
Oui je sais qu'il n'y a pas de garantie décennale.

Mais étant donné que cela concerne surement le plancher et les cloisons donc les parties communes, si le problème est du au fait que l'ancien propriétaire ait pu mal faire les travaux, qui pourrait être amené à supporter des frais de rénovation ?
- à moi en tant que propriétaire même si ce sont des parties communes ?
- à la copropriété (donc tous les copropriétaires) ?
- à l'assurance de copropriété ?

Par **nihilscio**, le **12/04/2018** à **13:17**

Iln'y a plus de recours contre l'ancien propriétaire. Les parties communes sont de la responsabilité du syndicat. C'est à lui de les remettre en état.
L'assurance en responsabilité civile du syndicat pourra vous indemniser des dégâts subis sur vos parties privatives du fait d'un défaut d'entretien des parties communes.

Par **Clairette78**, le **12/04/2018** à **17:06**

Merci nihilscio pour ce complément d'information.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés