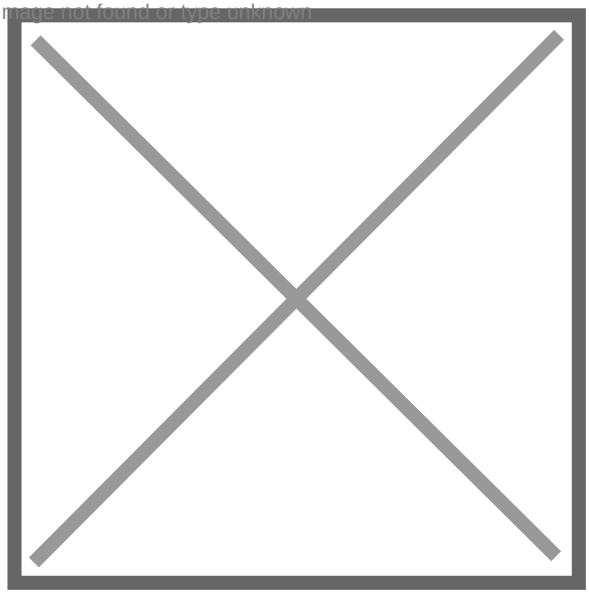
Image not found or type unknown



Indemnisation de copropriétaires

Par **luds80**, le **27/09/2015** à **22:08**

Bonjour à tous,

Propriétaire depuis un peu moins de 5 ans, je continue à découvrir les joies et aléas de la copropriété et je me permets d'intégrer la communauté de ce forum car j'aurais besoin d'avis sur une situation que je suis en train de vivre avec ma copropriété.
Pour cela, il faut que je commence par expliquer un peu l'historique des évènements amenant à la situation dans laquelle je suis aujourd'hui.
Je suis propriétaire d'un appartement faisant partie d'une copropriété composée d'une quarantaine d'appartements répartis sur 3 allées.
En Novembre 2011, l'appartement d'un copropriétaire, servant à ce dernier de local professionnel, a fait l'objet d'un dégât des eaux lié à l'appartement situé au dessus, lequel, appartient à un autre copropriétaire qui le loue à des fins d'habitations.
En Janvier et Février 2012, des travaux de recherche et de réparation ont été réalisé pour palier à ce dégât des eaux. Depuis mars 2012, aucune infiltration d'eau n'a été constatée.
En décembre 2012 a été constaté et signalé un affaissement du plancher de la cuisine de l'appartement du dessus (Celui du propriétaire qui loue).
En mars 2013, un affaissement partiel du plafond de l'appartement du dessous (Celui du professionnel) a été signalé.
Dès lors, le syndic s'est occupé de déclencher les démarches auprès de l'assurance d'immeuble de la copropriété afin d'engager une recherche des causes et une réparation de cet affaissement de plancher/plafond entre les deux appartements. Des étais ont d'ailleurs été nécessaires dans l'appartement du dessous afin d'éviter l'effondrement total du plancher/plafond.
Durant environ 1 an, de multiples échanges et interventions ont eu lieu entre les copropriétaires concernés, le syndic et l'assurance de l'immeuble car l'assurance n'a pas voulu prendre en charge cet incident. Au final, l'assurance a fait intervenir un expert qui a conclu qu'une poutre soutenant le plancher s'était rompue en son centre (poutres et solives

appartenant aux parties communes). L’expert de l’assurance n’a pas pu déterminer la cause de cette rupture ; il a évoqué la présence d’une gerce dans la poutre sans pour autant affirmer que c’était cette gerce qui aurait été à l’origine de la rupture. Par contre il a affirmé que cette rupture n’était pas due au dégât des eaux qui avaient eu lieu quelques mois plus tôt.
De cette conclusion de l’expert de l’assurance, le syndic a avancé notre assemblée générale annuelle 2014 afin que la copropriété acte rapidement de la suite à apporter à ce dossier car les 2 copropriétaires concernés subissaient un préjudice (pour l’un, ne pouvait plus louer, et pour l’autre, impossibilité d’utiliser une partie de son local professionnel).
Les solutions étant à l’époque, soit d’engager les travaux très couteux (car à la charge d’une seule allée sur les 3. C’est le règlement de copropriété qui impose cela quand un dégât concerne les poutres et solives), soit d’assigner en référé au tribunal l’assurance et de demander une expertise judiciaire. C’est ce deuxième choix qui a été fait par les copropriétaires.
Cette expertise judiciaire a finalement eu lieu et s’est étendu sur environ 1 an. Les copropriétaires ont reçu le pré-rapport d’expertise avec la convocation à notre assemblé générale annuelle de cette année 2015. Celle-ci concluant à la rupture et détérioration de plusieurs poutres/solives du fait de la présence passé d’insecte xylophage. Du fait de cette découverte par l’expert judiciaire, un expert en insecte xylophage est intervenu et est arrivé à la même conclusion. C'est-à-dire que les poutres et solives ont été affaiblies car détériorées par la présence passé d’insecte xylophage. (Passé car les experts n’ont pas trouvé d’insecte encore vivant mais seulement des cadavres d’insectes).
Conclusion de tout cela, les travaux seront à la charge de la copropriété car l’assurance ne couvre pas les dégâts liés aux insectes xylophages.
Nous avons donc une assemblée extraordinaire prévue dans quelques semaines pour acter notamment du démarrage et du choix des devis pour les travaux à effectuer.

Seulement, un autre point a été mis à l’ordre du jour de cette assemblée extraordinaire. Celui-ci concerne le versement d’une indemnisation aux deux propriétaires des deux appartements directement concernés afin d’indemniser le préjudice qu’ils ont subit.
Mon interrogation porte sur ces indemnisations qui sont demandées.
Autant, dans le cadre d’une prise en charge de cet incident par l’assurance, je comprends que l’on demande à l’assurance de payer le coût des travaux de réparation et une indemnisation pour le préjudice subit car c’est le rôle d’une assurance.
Autant, dans notre cas, c'est-à-dire celui où les travaux doivent êtres pris en charge par la copropriété, il ne m’apparait pas évident que la copropriété doivent en plus indemniser ces deux copropriétaires pour le préjudice qu’ils ont subit. En demandant cela, j’ai l’impression qu’on fait jouer un rôle d’assureur à la copropriété.
Personnellement, je peux comprendre « humainement » qu’une demande d’indemnisation soit faite, car il est vrai que ces deux copropriétaires ont effectivement subi un préjudice.
Toutefois, je ne vois pas pourquoi la copropriété serait tenue pour responsable d'indemniser de ce préjudice subit. Pour moi, c’est malheureusement « la faute à pas de chance », du fait que la cause des dégâts n’est pas couverte par l’assurance. Il n'y a pas de responsable.
Par exemple, si cela arrivait à un propriétaire unique (d’un petit immeuble de 2 ou 3 appartements ou d’une maison). Malheureusement pour lui, il aurait subit un préjudice sans voir celui-ci être indemnisé. Et je ne vois pas pourquoi du fait de l’existence de copropriétaire, ce doit être les copropriétaires qui devrait faire office d’« indemnisateur ». Pour moi, sur un cas comme cela, il n’y a personne a qui l’ont pourrait demander une indemnisation.

Quelqu’un saurait-il me dire, si, et à la vue de cette situation, il peut y avoir pour la copropriété

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

une obligation légale à devoir indemniser ces deux copropriétaires ?

Merci par avance à ceux qui auront eu le courage de lire entièrement mon message, et merci par avance également à ceux qui auront en plus pris le temps de répondre.

Par **talcoat**, le **03/10/2015** à **18:22**

Bonjour,
L'art. 9 de la loi du 10 juillet 1765 affirme le droit de chaque copropriétaire qui supporte dans ses parties privatives, des travaux intervenant sur les parties communes, à être indemnisé pour le préjudice qu'il subit (frais exposés de remise en état et privation de jouissance).
Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés