



## Problème de vente et de travaux

Par **Lysbrille**, le **29/11/2018 à 09:16**

**BONJOUR** marque de politesse[smile4]

J'aurai besoin d'un conseil en matière de droit immobilier.

Voici le cas :

Madame Z a vendu son duplex à Monsieur A. Madame Z avait fait des modifications dans son appartement en aménageant les combles en espace à vivre et salle de bain en 1999. Il s'est avéré quelques mois après la vente qu'un sinistre a été déclaré : une fuite est apparue sur la toiture de l'immeuble. Madame Z avait bien notifié à Monsieur A des modifications apportées à son duplex lors de la vente. Différents experts des parties concernées à savoir l'ancienne propriétaire, le nouveau propriétaire et le syndic de copropriété ont été mandatés pour la prise en charge de cette fuite. Chacun rejettent la faute sur l'autre mais une prise en charge des frais ont été fait par l'assurance du propriétaire actuel et par l'assurance de l'ancienne propriétaire. Le syndic a payé l'entreprise mandatée concernant les travaux collectifs. Cependant le propriétaire actuel Monsieur A a fait des travaux privatifs et il s'avère qu'il y a eu de la malfaçon. Mais il a écrit une lettre au syndic affirmant que c'est au Syndic de payer les frais avancés. Selon Monsieur A et je cite " Monsieur, Madame, ce courrier pour vous fassiez le nécessaire au sujet du peintre qui a fait des travaux chez moi qui ne sont pas fini des scotch et des tâches sur le parquet sont toujours là [...] changer la laine de verre parce qu'elle est pourrie et mouillée et l'ossature n'a pas été fait dans les normes." Et cette malfaçon empêche la vente de deux appartements de cette copropriété. Le Syndic a répondu à ce mail que les travaux ont été payés suite aux remboursements des assurances respectives et qu'il n'est pas responsable des malfaçons (isolation défectueuse qui dégrade les parties communes) ni du litige avec son peintre.

Quelles sont les moyens juridiques que j'aurais à ma disposition pour contraindre Monsieur A de finir ses travaux afin que la vente de l'appartement de sa voisine Madame G s'effectue dans les plus brefs délais?

Madame G est prête à prendre en charge les travaux relatifs à son lot mais elle ne sait pas quoi répondre lorsque d'éventuels acheteurs demandent le chiffrage de l'immeuble.

Merci d'avance pour votre réponse

Par **wolfram2**, le **30/11/2018** à **17:57**

Bonsoir Madame

Il convient de se reporter aux convocations et PV d'AG dans lesquels ont été décrits les dégradations ayant imposé les travaux. Il est supposé que les travaux dans les parties privatives ont été imposés par les fuites de la toiture. Sous réserve qu'elles ne résultent pas des travaux d'aménagements des combles. Autre question, les combles étaient-ils parties communes ou parties privatives rattachées au lot principal de l'appartement.

Si donc les combles étaient partie privative, si les dégradations ont toutes été causées par les fuites du toit, ou par les travaux de réparation, leur réparation devrait être à charge du syndicat des copropriétaires et donc du syndic. Que l'isolation soit afférente aux parties communes ou posée lors de l'aménagement des combles (sous réserve de leur nature de partie privative) si sa détérioration est due aux fuites de la toiture, même attribution de responsabilité au SdCopropriétaires.

Il en est différemment si Monsieur A a pris à sa charge la direction des travaux dans son logement.

Selon mon point de vue, Madame Z a vendu l'appartement. Monsieur A ne peut la mettre en cause, sauf réserve, clause suspensive, inscrite dans l'acte de vente.

Mais ce n'est que mon analyse du cas exposé.

Quelle est l'opinion des modérateurs et administrateurs ???

Cordialement wolfram

Par **morobar**, le **30/11/2018** à **18:41**

Bonsoir @w,

[citation]Quelle est l'opinion des modérateurs et administrateurs ??? [/citation]

Je l'ignore, mais la mienne est que les étudiants doivent se débrouiller pour faire leurs exercices et ne pas en rejeter l'effort sur les bénévoles.

Par **wolfram2**, le **30/11/2018** à **21:14**

Bonsoir @M

Non, ce n'est pas un étudiant, ce doit être un Président, ou un conseiller de cour d'appel qui a soumis ce cas. La preuve c'est que dans les arrêts figurant dans les jurisprudences sur le gérant c'est ainsi qu'ils désignent les justiciables : X, Y, Z, A, etc.

Cordialement.

wolfram

Par **delicatess**, le **30/11/2018** à **22:58**

Bjr,  
Le 1240, 1241, 1242, 1244... du C.Civil ?  
Cdt.

Par **morobar**, le **01/12/2018** à **09:14**

[citation]Non, ce n'est pas un étudiant[/citation]  
C'est lui qui l'é précisé, je n'invente rien.  
Certains sites ont des sections consacrées à l'entraide estudiantine, mais rarement pour permettre aux uns d'aller au bowling pendant que les autres rédigent ses devoirs.

Par **wolfram2**, le **01/12/2018** à **11:21**

Bonjour

@D Cette ordonnance n° 2016-131, ainsi d'ailleurs que tous les pseudo-remaniements du C. Civ ont dénaturé la pensée des pères fondateurs et plongé les citoyens dans l'insécurité juridique. D'ailleurs, eu égard à l'ancienneté des contrats, des conventions, régissant les rapports des personnes et organismes concernés, ce sont les articles n°s 1382 et suivants dans leur rédaction antérieure à ladite ordonnance qui éventuellement s'appliqueraient. (Art. 9)

Comme tous les juristes, Vous semblez avoir une grande nécessité de plonger dans les délices de la loi N° 65-557 et de son décret d'appli N° 67-223 (Tous deux moult fois modifiés) qui définissent le statut de la copropriété. Et les attributions et responsabilités des participants à ce système. Hélas désagrégé par la loi ELAN et les ordonnances qu'elle nous promet.

A commencer par la durée de prescription diminuée de moitié. Ce qui est liberté donnée aux voies de fait et violations du statut et du règlement de copropriété.

@M, D'accord le poseur de question a dit qu'il était étudiant, mais c'était dans un autre sujet sur lequel vous étiez intervenu et l'aviez déjà renvoyé à ses chères études (plantation d'arbres à plus de deux mètres).

A moins qu'entre nos deux lectures, il ait supprimé sa mention d'apprenti juriste, dont je n'ai pas souvenir de l'avoir lue dans ce sujet.

Du souvenir de mes difficultés d'apprenant, puis de mes expériences d'enseignant et de ma compassion pour ceux qui devaient subir mes enseignements, j'ai tendance à faire partager ce que j'ai retenu, sans discrimination du demandeur. Et j'ai souvenir de la devise de mon prof en 7ème "Labor Gaudio" (Le travail dans la joie).

Cordialement à vous Messieurs.

wolfram

Par **Lysbrille**, le **03/12/2018** à **10:11**

Bonjour à toutes et à tous,

Premièrement, je vous prie d'excuser mon manquement de politesse concernant ma demande. Je croyais l'avoir fait.

Deuxièmement, je remercie Monsieur Wolfram2 d'avoir pris le temps de me répondre.

Je vous souhaite une excellente journée.