



Modifications ancien propriétaire sans accord copropriete

Par bryan63

Bonjour,

Je suis dans une situation un peu particulière.

J'ai acheté un appartement en copropriété il y a un peu plus de deux ans. Le problème est que l'ancien propriétaire a fait des modifications sur un des murs extérieurs (et qui appartient donc aux parties communes) lorsqu'il a changé une des fenêtres et sans l'accord de la copropriété. Depuis, il y a des infiltrations chez moi ainsi que chez mon voisin du dessous.

Dans ce cas, suis-je responsable et dois-je faire et payer la réparation ? Mon assurance ne prend pas en charge car partie commune et le syndic m'indique que je dois m'occuper de la réparation car modifications faites sans accord mais je ne veux pas faire n'importe quoi qui entraînerait d'autres problèmes.

Concernant les dégâts chez mon voisin, son assurance prend en charge.

Je vous remercie d'avance pour vos retours.

Par AGeorges

Bonjour Bryan,

C'est un peu compliqué.

Changer une fenêtre pour la remplacer par un modèle identique permet le plus souvent de se passer d'autorisation et de déclaration complexe en Mairie notamment.

Le problème est souvent que le modèle 'standard' de sa copropriété doit être fabriqué sur mesure et que le coût s'envole. Certains copropriétaires font donc un peu n'importe quoi comme faire installer sans autorisation une fenêtre standard du marché, pas chère, mais non aux normes, ce qui va poser un problème pour le châssis. Si l'étanchéité de ce dernier n'est pas traitée correctement, il va y avoir des infiltrations.

Ce qui semble bien être votre cas.

Ce qui va compter ici est la date de la découverte du problème. Vous pouvez invoquer la garantie des vices cachés pendant DEUX ans après avoir découvert le problème.

Globalement, il y a deux problèmes dans votre cas :

- un copropriétaire qui fait des travaux sans autorisation, sous les deux aspects Syndicat et mairie,
- un syndicat et un syndic qui ne contrôlent rien.

Vous devez bien lire votre règlement de Copropriété pour vérifier ce qui est dit sur le sujet.

Le plus courant est d'avoir une obligation de respect de la forme et de la couleur. Certains règlements imposent aussi le matériau, point un peu plus discutable avec les progrès technologiques. Mais tant que c'est écrit, le Syndic doit faire respecter les obligations.

Disons que c'est l'ancien copropriétaire qui devrait normalement faire remettre la fenêtre aux normes et votre assurance remboursera les dégâts.

Mais cela risque d'être un peu difficile à obtenir.

Et si votre Syndic vous menace, répondez-lui que le problème vient du fait qu'il n'a pas fait respecter le RCP !

Débat probable à suivre ...

Par Nihilscio

Bonjour,

Sauf clause différente du règlement de copropriété, ce qui est rare, l'article 3 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fait une partie commune du dormant d'une ouverture. Son entretien est donc de la responsabilité du syndicat des copropriétaires.

Le syndic estime que le syndicat est exonéré de cette responsabilité du fait que la fenêtre a été changée sans autorisation. C'est possible mais il faudrait qu'il vous apporte les preuves tout d'abord de ce changement de fenêtre sans autorisation, ensuite que les infiltrations sont dues à une pose défectueuse.

Vous avez le choix entre soit admettre que le syndic a raison et faire votre affaire des infiltrations soit partir en guerre contre la copropriété.

Vous n'avez pas d'action contre l'ancien propriétaire sauf à prouver qu'il vous a sciemment caché une malfaçon sur la fenêtre parce que les contrats de vente comportent systématiquement une clause d'exonération de garantie des vices cachés.

Par Isadore

Bonjour,

Pour la clause d'exonération des vices cachée elle n'existe que dans le cas d'une vente par un particulier (des fois que le vendeur ait été un professionnel ou une SCI).

Par bryan63

Je vous remercie pour vos retours.

Quelques précisions, l'ancien propriétaire (qui par ailleurs était une SCI) n'a pas remis une fenêtre de la même taille que la précédente, elle est plus petite en terme de hauteur, ce qui implique qu'il a dû refaire une partie du mur et ça n'a pas l'air d'être du ciment (un panneau en bois aggloméré cache le tout...).

Cette partie du mur est au contact direct avec la terrasse de l'appartement, j'ai appris récemment qu'un devis était en cours pour revoir l'étanchéité de tous les balcons/terrasses de l'immeuble car d'autres personnes ont subi des dégâts liés à des infiltrations mais cela concerne uniquement les sols et non les murs.

Cela fait depuis septembre 2023 que mon voisin m'a fait remarquer ce désagrément mais depuis, ça n'avance pas beaucoup et le syndic n'est pas vraiment réactif. Je ne suis pas de nature à partir en guerre avec qui que ce soit donc si la solution la plus simple est d'accepter que ce soit à ma charge, je partirai la dessus. Je tenterai quand même de rappeler le syndic et mon assurance la semaine prochaine.