



Immeuble de 1963 et bruit emis par équipement collectif ?

Par julos

Bonsoir,

Je m'excuse d'avance pour ce dérangement mais j'ai une question concernant un équipement collectif qui émet du bruit dans mon appartement.

Cela fait maintenant 1 ans que je suis propriétaire dans un immeuble qui a pour date de construction 1963 et qu'une nuisance sonore comparable à des « coups de bélier » se fait entendre au moment ou les résidents du bâtiment utilisent l'eau.

Le bruit résonne ainsi dans l'entièreté de mon appartement durant les matins de 07h00 à 11h00 et en fin de journée de 17h00 à 22h00 et ceux tous les jours de la semaine. Le bruit dépend de l'utilisation de l'eau cela reste donc très variable.

J'ai avertis mon syndic de copropriété en énonçant la loi des deux arrêtés du 30 juin 1999, "les bruits provoqués par les divers équipements collectifs ne doivent pas dépasser 30 dB (A) dans les pièces principales (pièces destinées au séjour ou au sommeil) et 35 dB (A) dans les cuisines de chaque logement d'un immeuble collectif".

Ce dernier m'a répondu "les logements de la résidence sont antérieure à 1970 : il n'existant peu de réglementation acoustique à cette effet. "

Je suis un peu perdu je dois l'avouer. J'ai effectué 3 visites de ce bien et je n'ai à aucun moment pu entendre ces bruits de tambour.

Existe il un moyen de juridique de faire valoir mes droits concernant ce problème ?

Un grand merci à vous.

Bien cdt

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce que vous décrivez ressemble à des "coups de bélier". Bien connus des plombiers, ils sont dus à des entrées d'air dans la tuyauterie.

Les chocs qu'ils provoquent non seulement sont des bruits désagréables mais aussi finissent pas endommager les canalisations et entraînent des fuites.

Il est donc utile de faire une étude et établir des devis pour poser des clapets anti-retour, des régulateurs de pression ou tout autre dispositif que le plombier de la copropriété pourrait conseiller.

Proposez une résolution dans ce sens pour la prochaine AG de copropriété.

Par julos

Bonjour,

Merci pour votre retour Yapasdequoi

Le gardien, le conseil syndical et ma gestionnaire de chez FONCIA (mon syndic) sont au courant des bruits mais ne font rien. C'est bien pour cela que je m'oriente vers la justice.

De plus je connais le plombier du syndic qui a déjà voulu m'arnaquer pour des toilettes "bouchées" dans mon appartement. Je ne lui faut absolument pas confiance.

Je souhaite juste savoir si la loi du 30 juin 1999 et quand même recevable pour un immeuble datant de 1963 ?

Il y a cette loi aussi qui peut être utile ?

Article 14 de la loi du 10 juillet 1965de : Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi. Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

Il a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes. Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Merci à vous.

Par yapasdequoi

Le gardien ne peut rien faire de sérieux.

Le syndic a besoin d'un vote en AG pour agir.

Le conseil syndical est composé de copropriétaires, ils ne sont pas gênés par ces bruits ? ou s'ils sont bailleurs, leurs locataires ne se sont pas plaints ?

Avant la voie judiciaire, il faut commencer par faire simple.

Demandez à un plombier de votre choix un devis pour le traitement de ces bruits.

Le "plombier du syndic" n'est qu'un plombier parmi tant d'autres....

Adressez le devis au syndic (courrier RAR) pour mise à l'ordre du jour de la prochaine AG.

Consultez vos voisins copropriétaires et mettez les au courant de votre démarche. Au besoin récupérez leurs pouvoirs pour voter en faveur de cette intervention.

En copropriété c'est la majorité qui décide ...

Par julos

Le gardien peut faire remonter le problème rencontré, c'est aussi son rôle je pense.

Nous sommes les seuls à avoir ce problème. La résidence est composée de 4 immeubles, seul le notre semble avoir ce problème de bruit.

Mon appartement est situé au 1er étage, (RDC surélevé) et comme indiqué, le tuyau qui émet le bruit passe sous mon bien donc en définitive je pense être le seul à subir ce désagrément ce qui me laisse penser qu'un vote à l'AG n'aura aucun effet. Les copropriétaires ne vont pas payer pour une seule personne.

Le Syndic est au courant de ce problème, j'ai tout expliqué via une lettre AR en courrier recommandé que j'ai envoyé début novembre et qui a été réceptionnée contre signature quelques jours plus tard. Aucuns retours à mes différents e-mails de la part de ma gestionnaire ni aux appels téléphoniques.

J'ai dû ouvrir un Ticket sur le site de Foncia pour avoir son retour ou elle m'explique que les deux arrêtés du 30 juin 1999 ne rentrent pas en vigueur pour un bâtiment de 1963..

Vous pensez qu'en faisant appel à un plombier, ce dernier a les capacités de pouvoirs analyser le réseau d'eau de mon immeuble et de me faire un devis ? Ne doit il pas avoir les accès à tous les compartiments de mon immeuble ?

Je suis totalement perdu à ce niveau là et c'est selon moi à mon syndic de faire le nécessaire pour analyser et essayer de corriger l'anomalie et le préjudice que je subis. Je trouve cela incroyable de devoir faire toutes les démarches.

Je demande juste à ce que Foncia prenne le problème en charge et me mettent en contacte avec une personne qualifiée pour effectuer des tests et localiser le problème. C'est simplement ce que j'explique dans mon courrier et cette non volonté de venir à mon aide me laisse à penser que la justice est le seul moyen.

Par Martin Huissier 59

Il est important de savoir que, malgré l'ancienneté de votre bâtiment, vous avez des droits en tant que propriétaire affecté par du bruit excessif.

Concernant la réglementation acoustique, il est vrai que les bâtiments construits avant 1970 ne sont pas toujours soumis aux mêmes normes que les constructions plus récentes. Cependant, cela ne signifie pas que vous devez subir

ces nuisances sans recours.

Premièrement, je vous conseille de faire appel à un expert acoustique pour mesurer le niveau de bruit dans votre appartement. Ces mesures pourront servir de preuve objective de la nuisance que vous subissez.

Deuxièmement, même si le bâtiment est ancien, le syndic de copropriété a l'obligation de veiller au bon entretien des équipements collectifs et à la tranquillité des résidents. Vous pouvez rappeler ces obligations au syndic et demander une assemblée générale pour discuter de ce problème et des solutions possibles, telles que la réparation ou le remplacement des installations problématiques.

Si ces démarches ne mènent à aucune solution, vous pouvez alors envisager une action en justice. Les nuisances sonores sont considérées comme un trouble anormal du voisinage et vous pouvez intenter une action en responsabilité civile contre le syndicat des copropriétaires pour obtenir réparation.

Je vous recommande de consulter un avocat spécialisé en droit immobilier ou en droit de la copropriété pour vous aider à évaluer vos options et à défendre vos droits de manière efficace.

En attendant, gardez une trace écrite de toutes vos communications avec le syndic et les autres parties concernées, ainsi que des éventuels rapports d'expertise acoustique. Ces documents pourront vous être utiles en cas de procédure judiciaire.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire ou pour vous assister dans ces démarches.

Bien cordialement,
Martin, cabinet d'huissier à Lille

Par yapasdequoi

En effet, si vous êtes seul à subir cette nuisance, le recours à un vote en AG est relativement illusoire. Il faudra donc recourir aux actions civiles contre le syndicAT (attention : pas le syndic...). Consultez un avocat avant de dépenser des frais d'expertise. Le juge nommera de toute façon un expert judiciaire que vous devrez payer à l'avance... en espérant être remboursé au final.

Il reste tout de même utile d'interroger un plombier afin de connaître l'ordre de grandeur des travaux nécessaires. Il est possible que ce soit minime et puisse du coup entrer dans les dépenses d'entretien que le syndic puisse engager sans vote en AG ni recours au tribunal.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le syndic gère les parties communes de l'immeuble dans l'intérêt commun des copropriétaires et dans les limites de son mandat. Il ne peut prendre l'initiative de travaux sur les parties communes si l'assemblée générale des copropriétaires s'y oppose.

Le syndicat doit respecter les droits de chaque copropriétaire définis à l'article 9 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

La question qui se pose est celle de l'existence de troubles anormaux de voisinage qui peuvent être appréciés indépendamment des normes acoustiques en vigueur à la date de construction de l'immeuble.