Caves inondées en copropriété

Par fred59

Bonjour, J'ai acheté un appartement dans un ancien manoir refait à neuf par un promoteur. Lors de ma visite avant achat, les caves étaient inondées et le promoteur m'a dit que le problème allait être réglé que c'était en cours. J'ai fait confiance et signé. Sauf que, 2 choses:
-je me suis aperçue que si je ne laissais pas la porte ouverte, l'eau coulait des murs et du plafond en petites gouttes et donc impossible d'utiliser ce lieu.
-lorsqu'il pleut, tout le sous-sol est inondé, donc toutes les caves, sur environ 30 cm de haut. Le syndic a fait venir une société qui a posé une pompe en passant par ma cave sans mon accord. Mais là n'est pas le plus gros problème. Cette pompe est inefficace et il apparait que ce problème viendrait d'un bassin non rebouché-asséché par Bouygues, le promoteur (différent du nôtre) qui a fait construire l'immeuble d'à côté sur le même terrain et avec qui nous partageons le même syndic. Ce bâtiment subit aussi des inondations dans son sous-sol. Le syndic malgré nos demandes n'engage aucune mesure auprès de Bouygues?
Ma question est: que pouvons-nous faire face à un syndic inactif et au géant qu'est Bouygues? Quels recours avons-nous?
Merci pour votre réponse

Par yapasdequoi

Bonjour,
Consultez un avocat.
Il y a une malfaçon quelquepart, mais ce n'est pas un vice caché.
Comme vous n'avez émis aucune réserve lors de l'acquisition, ce sera compliqué de faire valoir votre droit.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le syndic n'est que le représentant et le gestionnaire de la copropriété. Ses compétences sont limitées.

La copropriété, représentée par le syndic, est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoire : article 14 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Les constructeurs, dont le promoteur au premier chef, est responsable pendant dix ans des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination : article 1792 du code civil.

Cette responsabilité est garantie par l'assurance dommages-ouvrage souscrite par le maître de l'ouvrage et ses successeurs, en l'occurence le syndicat des copropriétaires pour ce qui concerne les parties communes, et par les assurances en garantie décennale des constructeurs.

Vous pouvez commencer par exiger du syndic qu'il déclare un sinistre à l'assurance dommages-ouvrages.

Vous auriez intérêt à prendre contact avec les autres copropriétaires, principalement les membres du conseil syndical, et à vous adresser à un avocat parce que l'affaire est complexe et mettra en jeu des sommes d'un montant élevé.

Par yapasdequoi

J'ajoute que si le syndic est celui mis en place par le promoteur, il sera judicieux de le remplacer dès la prochaine AG.
Préparez vos actions avec le conseil syndical, surtout si plusieurs copropriétaires sont concernés par ces désordres.

Par fred59

Je vous remercie pour vos réponses.
Je reviens sur l'une d'elles:
"Cette responsabilité est garantie par l'assurance dommages-ouvrage souscrite par le maître de l'ouvrage et ses successeurs, en l'occurence le syndicat des copropriétaires pour ce qui concerne les parties communes, et par les assurances en garantie décennale des constructeurs"
Le problème est que nous n'avons pas de D.O. car notre manoir n'est pas une construction neuve. Le bâtiment voisin, oui. Il suffirait donc que ce bâtiment fasse appel à sa D.O. mais petsonne ne bouge. D'après ce que vous m'écrivez, cela semble être la seule solution.

Par Nihilscio

Ce n'est pas la seule solution mais ce serait la première chose à faire s'il y avait une assurance dommages-ouvrage.
S'il n'y en a pas, il faut commencer par demander une expertise judiciaire. L'expert déterminera les causes des inondations.