



## Travaux irréguliers, prescription puis sinistre

-----  
Par amer

Bonjour,

Le contexte est le suivant :

Il y a très longtemps (je pense plus de 20 ans) un copropriétaire, en rez-de-chaussée, réalise des travaux sans demander au préalable l'autorisation en AG.

Ces travaux consistent en la création d'une véranda au droit du balcon du 1<sup>er</sup> étage là où initialement était une terrasse.

Le règlement de copropriété semble assez clair et interdit ce type de travaux, je cite "Toute construction, même provisoire, et non fondée, est interdite dans les jardins privatifs et sur les terrasses".

En 2020 le copropriétaire constate des dégradations au niveau de cette véranda entraînant notamment des fuites d'eau lors de pluie. Il réalise une déclaration auprès de son assureur.

Après expertise, il est conclu que le désordre est dû à un affaissement du sol en raison de la sécheresse. En conséquence c'est l'assurance de la copropriété qui est engagée pour régler le sinistre.

Ma question est donc la suivante :

Est-il normal que l'assurance de la copropriété supporte le coût de ce sinistre qui est actuellement chiffré à 75000? car il inclut la démolition et la reconstruction complète de la véranda ?

Les primes à venir en tiendront compte à ne pas en douter !

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

La prescription étant passée et personne n'ayant contesté cette construction dans la période où c'était possible, il faut maintenant "faire avec". Et donc la copropriété supporte ces frais.

Il aurait fallu réagir à temps.

-----  
Par amer

Bonjour,

Merci pour ce retour très rapide !

J'avais imaginé que la copropriété/notre assureur n'ait à supporter que la reprise de sol et la réfection d'une terrasse. Tant pis pour nous.

-----  
Par yapasdequoi

Une raison de plus pour ne pas "fermer les yeux" quand il y a une irrégularité.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Amer,

Je m'interroge un peu sur la logique de tout cela :

Après expertise, il est conclu que le désordre est dû à un affaissement du sol en raison de la sécheresse.

d'une véranda au droit du balcon du 1er étage là où initialement était une terrasse.

Donc, votre sol s'affaisse et seulement la terrasse du 1er étage est concernée ?  
Qu'y a-t-il donc SOUS cette terrasse ? rien ?

Par ailleurs, le fait de ne pas pouvoir contester la construction de la véranda puisque la prescription est passée n'est pas la même chose que devoir la refaire aux frais de la Copropriété.

Il y a une dégradation, le plan de la résidence est inclus au RdC, si une terrasse s'est affaissée, il faut la remettre d'aplomb. Ce qu'il y a au-dessus n'est pas devenu un bien de la copropriété par miracle.

C'est un équipement privatif non déclaré, il n'a pas été ajouté aux parties communes, il n'en fait pas partie et vous n'avez donc pas à payer les réparations qui y sont associées.

Il est possible que la dépense doive être prise en charge par une assurance. Je ne sais pas trop laquelle ... L'assurance risques naturels de la copropriété ?

à voir.

-----  
Par yapasdequoi

Hélas,

Article 1240

Version en vigueur depuis le 01 octobre 2016

Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2

Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

La copropriété est responsable de réparer les dégâts apr le biais de son assurance responsabilité civile.

Le seul recours serait si c'est l'existence même de cette véranda qui par son poids aurait causé l'affaissement.

Dans ce cas, on devra renverser les responsabilités et la copropriété serait en droit d'être indemnisée par le copropriétaire de cette véranda.

Mais il faudrait une expertise et c'est très aléatoire...

-----  
Par AGeorges

Bonsoir,

Hélas,

Article 1240

Version en vigueur depuis le 01 octobre 2016

Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2

Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Madame Yapasdequoi,

Pourriez-vous avoir l'extrême obligeance de m'expliquer par quel genre de raisonnement, la sécheresse du sol pourrait être imputable au Syndicat de Copropriété ?

Parce qu'ils n'ont pas arrosé assez ?

Parce qu'ils sont responsables de la météo ?

Désolé, je ne vois pas cet article 1240 applicable ici.

Mais ce n'est qu'un avis.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir,

J'enlève ma question sur l'histoire d'étage.

J'ai fini par comprendre (!) que la véranda a été construite sur une terrasse SOUS le balcon du 1er étage. Donc en rez-de-chaussée.

La suite de la remarque reste valide.

Savez-vous s'il y a eu une déclaration de catastrophe naturelle due à la sécheresse dans votre coin ?

-----  
Par yapasdequoi

L'effondrement du sol endommage la véranda. Il est donc nécessaire de tout remettre en état.  
Aucune autorisation de l'AG n'ayant permis de départager le privatif du commun, cette construction est devenue une partie commune.  
Sauf erreur de ma part que je suis prête à reconnaître

-----  
Par AGeorges

L'effondrement du sol endommage la terrasse.  
La terrasse est le seul élément défini comme partie commune.  
Le reste est privatif.

Existe-t-il une loi disant qu'une construction invalide dans une partie commune devient automatiquement un élément intégré aux dites parties communes après le délai de prescription concernant sa construction ?  
Ceci impliquerait une modification "automatique" de l'EDD.

Et aucune "action" du Syndicat ne peut être considérée comme responsable du sinistre.

Il est également possible que je me trompe.

-----  
Par amer

Bonsoir AGeorges,

Il s'agit des Hauts-de-Seine et effectivement d'après le Journal officiel électronique authentifié n° 0107 du 07/05/2021, la commune concernée est bien concernée.

Oui, vous avez bien compris et je l'avais sans doute mal exprimé, le copropriétaire est situé au rez-de-chaussée et à décider de créer une véranda dont la surface est "en phase" avec le balcon "en L" de l'étage du dessus. Les murs/Parois de la véranda viennent donc naturellement en contact avec le balcon situé au dessus.

Oui aussi, habitant également en rez-de-chaussée de la même copropriété (nous sommes voisin et en bon terme je le précise), je n'ai pas noté de problème particulier sur ma terrasse.

Enfin, concernant le sous-sol situé au niveau des terrasses, il n'y a rien de particulier (pas de cave ou de parking).

Concernant le dossier d'assurance, il est effectivement pris en charge au titre de la garantie catastrophe naturelle.

Je ne remet pas en cause le fait de devoir prendre en charge (via l'assurance et par voie de conséquence les primes futures) la réfection de la terrasse concernée. Ce qui me gêne le plus est de devoir participer à la démolition et la reconstruction à neuf d'un ouvrage irrégulier.

-----  
Par yapasdequoi

Les assureurs ne devraient pas trop se tromper. Il faudrait soumettre la situation à l'assureur de l'immeuble et lui demander ce qu'il en pense.

Il est possible qu'après étude, il n'accepte de couvrir que la terrasse et que la véranda soit aux frais privés.

-----  
Par yapasdequoi

Ce qui me gêne le plus est de devoir participer à la démolition et la reconstruction à neuf d'un ouvrage irrégulier.  
Vous pouvez préciser comment vous prendrez en charge ces travaux ?  
Soit l'assureur les couvre, soit c'est privé, non ?

Et si seule cette terrasse avec véranda est affaissée, on peut quand même se demander si ce n'est pas le poids de la véranda qui a causé l'affaissement ... Avez-vous pris contact avec le syndic pour émettre vos doutes ? Ou avec l'assureur ?

-----  
Par AGeorges

on peut quand même se demander si ce n'est pas le poids de la véranda qui a causé l'affaissement

Tout à fait, encore plus si votre terrasse de 'voisin' n'a pas bougé d'un poil.

Enfin, ceci remet un peu en cause les conclusions de l'expertise. Ce qui pourrait vouloir dire que si le sujet est évoqué, et qu'une contre-expertise est décidée (qui a demandé l'expertise ? L'assurance de la copro ?), le voisin pourrait être jugé responsable de l'affaissement ... et c'est son assurance qui prendrait le relais.

@Yapasdequoi

Le souci de 'partage' d'"Amer" se comprend. Un gros sinistre et la prochaine prime peut augmenter (à vérifier tout de même pour une catastrophe naturelle), et c'est bien toute la Copro qui paye l'assurance, sans doute quelques milliers d'euros.

Donc utiliser cette assurance pour réparer du privatif "illégal", on peut s'interroger.

-----  
Par yapasdequoi

Personne "n'utilise" l'assurance.

L'assureur est bien assez (grand ?) autonome pour décider ce qu'il indemnise. Toutefois l'irrégularité de la véranda ou son caractère privatif lui ont-ils été signalés ?

-----  
Par AGeorges

Personne "n'utilise" l'assurance.

Commentaire supprimé: polémique inutile

Ce n'était pas de la polémique, c'était de l'humour.

Et le parti-pris de la modération est ici clair.

Pourquoi ne pas avoir AUSSI supprimé la remarque

"personne n'utilise l'assurance" ???

La polémique n'est pas de mon fait !

-----  
Par amer

Je vais effectivement aborder ce sujet lors du prochain conseil syndical et il me semble que c'est une bonne idée d'informer notre assureur sur le contexte particulier de cette véranda.

Des informations que j'ai actuellement, l'expertise a été demandée par l'assureur du copropriétaire.

Je vous remercie pour vos retours sur ce sujet.