



## Litige travaux

-----  
Par Elaine

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement au 2ème étage en copropriété.

Je connais une infiltration d'eau depuis une terrasse ouverte (3ème étage) dans une pièce qui initialement était une terrasse couverte et ouverte. Lorsque j'ai acheté ce bien en 1995 l'ensemble des propriétaires (sauf 3ème) avaient fait fermer les dites terrasses par des baies vitrées en faisant des pièces à vivre, sans que le syndic de copropriété ne réagisse.

Aujourd'hui le syndic actuel « se cache » derrière le fait qu'il s'agit d'une pièce privative qui n'a pas lieu d'être et non plus d'une partie commune? peut être dans l'espoir que les frais engagés soient divisés.

Sont-ils dans le vrai ?

Merci par avance

-----  
Par isernon

bonjour,

le syndic n'a peut-être pas réagi mais il semble que les copropriétaires non plus.

vous devez vérifier sur votre R.C. si cette pièce est une partie commune ou une partie privative.

salutations

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous déclaré le sinistre à votre assurance habitation ?

L'assurance ne remboursera que les conséquences, mais pas la cause de l'infiltration.

Ces terrasses ouvertes à l'origine n'ont pas d'étanchéité. Si les copropriétaires ont fermé sans se poser de question, ils ont la monnaie de leur négligence.

La suite c'est mettre à la prochaine AG une résolution pour effectuer l'étanchéité. Pour l'absence d'autorisation, il y a prescription.

Par contre ayant créé de la surface habitable, les tantièmes devraient être revus, sauf si tous ont fermé leurs terrasses?

-----  
Par Elaine

Merci de votre réponse, effectivement tous ont fermé leur terrasse sauf le dernier étage d'où provient l'infiltration ? terrasse qui nécessite des travaux donc relevant de la copropriété ?

Selon moi oui il y a prescription pour les baies vitrées mais que je fasse usage de cette pièce comme terrasse ou « pièce fermée » ne justifie pas de recevoir un goutte à goutte ? ou que le syndic ne prenne pas en charge les travaux ?

-----  
Par yapasdequoi

A savoir : le syndic ne prend rien en charge. Il gère la copropriété, mais ne paye pas à votre place.

Si vous (ou votre vendeur) avez fermé sans autorisation cette terrasse, vous n'êtes pas en position d'exiger quelle soit hors d'eau. D'ailleurs votre assureur devrait vous l'expliquer.

Si c'est une partie commune qu'il faut rendre étanche, il faut commencer par établir des devis, les faire voter en AG et ce sont tous les copropriétaires qui vont payer leur quote-part.

Vous pouvez demander au syndic d'organiser la consultation des entreprises pour un devis et convoquer une AG pour voter les travaux.

Je doute fort que ce soit privatif. Sauf si il est prouvé que le manque d'entretien du dernier étage a bouché les évacuations ou créé des fissures.

-----  
Par Elaine

Oui je m'exprime avec trop de raccourcis ? Bien entendu je pensais copropriété et non syndic?

Ce qui m'ennuie c'est qu'ils ont mandaté des entreprises pour effectuer des devis m'assurant que ce serait pris en charge par la copropriété mais que désormais ils sont « hésitant » argumentant avec cette histoire de pièce fermée. Quel est le rapport ? L'infiltration provient bien d'une partie commune. Et quelque soit la nature de l'espace en dessous (terrasse ou pièce fermée) Vue la prescription ces pièces sont réputées exister

-----  
Par Elaine

Merci pour ces quelques pistes de réflexion en tout cas

-----  
Par yapasdequoi

Pour que ce soit pris en charge par la copropriété, il faut un vote en AG !

Il n'y a pas de raison d'hésiter, que votre pièce soit fermée ou un simple balcon c'est pareil.

Les devis d'étanchéité doivent être joints à la convocation et les copropriétaires choisissent lors du vote, à la majorité de l'article 25 (puisque c'est une amélioration, pas une réparation).

-----  
Par DALL

la terrasse est une partie commune et elle fait donc ça relève de l'entretien obligatoire pas besoin d'article 25

-----  
Par yapasdequoi

La partie de terrasse qui surplombe un balcon n'a aucune obligation d'être étanche.

-----  
Par DALL

si elle provoque des infiltrations elle doit être étanche sinon c'est un défaut d'entretien des parties communes

-----  
Par yapasdequoi

Il n'y a aucune obligation d'étanchéité entre balcons.

Une terrasse se définit comme étant au-dessus d'un local d'habitation, mais ici ce n'est pas le cas.

-----  
Par Urbicande75

Comme dit yapasdequoi, malgré la fermeture des balcons, pour le syndic et la copro, cela reste des balcons ouverts comme définis initialement et sans doute aux RC et aux plans.

Le fait que cela ait été fermé n'emporte pas d'obligation pour le syndicat de faire une étanchéité qui n'avait pas lieu d'être (sauf si l'étanchéité avait été faite initialement bien sûr, dans ce cas il s'agit d'entretien et de réparation).

Bref de l'eau qui coule d'un balcon sur un autre balcon quand il pleut est normal, le fait que vous ayez une pièce non prévue en dessous est le problème de chaque copro qui a fait cela, pas celui du syndicat.