



Étanchéité des balcons - dépose du carrelage

Par pschittchoco

Bonjour,

Des travaux de ravalement de façade ont été votés en début d'année 2024 dans l'immeuble dans lequel j'habite, ainsi que des travaux d'étanchéité des balcons. Les travaux ont commencé il y a trois semaines et un rapport de chantier envoyé ce mardi à tous les copropriétaires nous indique que les propriétaires de balcons carrelés doivent faire casser leurs carrelages à leurs frais, sans quoi la dépose du carrelage sera de toutes façons effectuée par l'entreprise, et de toutes façons aux frais des propriétaires.

Je n'ai trouvé nulle part dans les convocations d'AG et dans les documents joints aux convocations (devis, etc...) le fait que le carrelage des balcons (parties communes à usage privatif) allait être cassé, qui plus est aux frais des propriétaires concernés.

Par ailleurs, la plupart des balcons de l'immeuble ne présentent aucun problème d'étanchéité (les travaux d'étanchéité ont été "vendus" aux copropriétaires en arguant que puisqu'il y avait un échafaudage pour le ravalement, autant en profiter pour refaire l'étanchéité...), mais on nous impose la réfection de tous les balcons, sans qu'aucune expertise n'ait été diligentée.

D'où ma question : puis-je m'opposer à la destruction de mon carrelage sur le balcon, dans la mesure où celui-ci ne présente pas de problème d'étanchéité, et où aucune dépose ni frais associés n'apparaissent dans les résolutions votées en AG?

Je vous remercie infiniment de votre réponse.

Bien cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Les balcons sont des parties communes, les carrelages sont privatifs.

Il est fort regrettable que ces travaux n'aient pas été mieux expliqués aux copropriétaires, ainsi que les conséquences.

Lisez en entier l'article 9 de la loi 65-557 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313535]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313535[/url]

Faites plutôt une demande d'indemnisation à la prochaine AG pour financer ensuite la remise en état du carrelage.

Par pschittchoco

Bonjour,

Je vous remercie beaucoup pour votre réponse.

Mon syndic m'a dit qu'il était hors de question que je sois indemnisée; je vais malgré tout déposer une demande d'indemnisations, mais j'imagine qu'elle peut être refusée, n'est-ce pas ? Au cas où elle serait refusée, ai-je des recours?

Un dernier point qui reste obscur pour moi : rien dans les documents présentés en AG ne parle de dépose de carrelage aux frais des propriétaires de balcons carrelés (les travaux étant par ailleurs très détaillés dans les devis). Est-ce normal que les propriétaires aient voté sans connaître exactement ce pour quoi ils votaient...? Ne devrait-il pas y avoir un autre vote pour ces frais dont personne n'était au courant...?

Bien cordialement,

Par yapasdequoi

Si l'indemnisation est refusée, vous pourriez (avec un avocat) l'obtenir au tribunal.
Mais préparez vous et consultez l'avocat avant les travaux.

La suppression des revêtements privatifs est nécessaire pour pouvoir traiter la structure, et rien n'est gratuit. Il faut bien relire la résolution.

Les travaux privatifs sont à la charge des copropriétaires concernés, sauf si l'AG a voté autre chose.

Par pschittchoco

Bonsoir,

Donc si je comprends bien, l'AG peut imposer des travaux dans les parties privatives à charge des propriétaires, sans le dire explicitement, et sans même avoir besoin d'une validation par vote...

C'est regrettable mais je comprends à vos réponses qu'il n'y a rien à faire.

Je vous remercie infiniment de vos réponses précises et rapides.

Encore merci !

Bien cordialement.

Par isernon

bonjour,

votre A.G. n'a pas imposé des travaux dans les parties privatives, la réfection des balcons impose la dépose des revêtements privatifs.

très souvent, les balcons sont dépouvus de revêtement, et ce sont les copropriétaires qui ont décidé de procéder à la pose de carrelage (parties privatives) sans accord de l'A.G..

pour effectuer les réparations, il est nécessaire de déposer ce carrelage.

pour éviter toutes contestations, il est toujours préférable d'envisager, dans le détail, les réparations, ainsi ce problème de carrelage privatif aurait dû être discuté avant d'adopter la résolution concernant la réfection des étanchéité de vos balcons.

salutations

Par pschittchoco

Excusez-moi mais quand vous dites que "ce problème de carrelage privatif aurait dû être discuté avant d'adopter la résolution concernant la réfection des étanchéité de vos balcons", est-ce que quelque chose dont on peut simplement déplorer que ça n'ait pas été fait, ou bien est-ce une obligation non respectée ? Je précise que mon carrelage est d'origine, et a été posé avec l'accord de toutes les parties à la construction de l'immeuble.

Par yapasdequoi

Si vous êtes plusieurs, regroupez vous pour consulter un avocat.

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Si le carrelage est intégré dans la structure du balcon et est nécessaire pour l'étanchéité, la copropriété pourrait être responsable de cette dépose. Uniquement dans ce cas.

Par yapasdequoi

Le règlement de copropriété précise ce qui est privatif ou commun.

Le carrelage est le plus souvent un embellissement privatif, surtout quand il n'a pas été mis à la construction et laissé au libre choix de chaque copropriétaire.