



## Entretien et réparation de toiture

-----  
Par JANO

Bonjour,

Dans le cadre de la maintenance (1ère , notre copro ayant 2 ans ) de notre toiture (végétalisée), les conclusions de l'entreprise sont les suivantes :

un défaut de mise en oeuvre de l'étanchéité ardoisée auto-protégée au niveau des relevés d'acrotère ( le relevé est en plusieurs parties au lieu d'être en une seule)  
une suspicion d'un manque de recouvrement au niveau des jonctions entre le relevé vertical et le raccord de couverture horizontal  
une surchauffe possible de l'étanchéité à la mise en oeuvre des relevés d'étanchéité (nous suspectons un rempaillage effectué suite à diverses coulures de l'étanchéité ardoisée). Il y a des traces visibles de formant de nombreuses vagues (voir photo). Pour information : cela peut favoriser le vieillissement prématuré de l'étanchéité surtout dans le cadre de son exposition directe aux intempéries climatiques (UV, gèle etc .)  
un décollement prématuré de certains relevés (cloques visibles sur photo).  
une suspicion d'infiltration liée à un défaut de mise en oeuvre de l'une des sorties d'eau pluviale (voir photo)  
le décollement de plusieurs relevés dans les raccords d'angle  
Le fait que le polystyrène de l'isolation extérieure de la façade soit visible au niveau des couvertines ce qui indique aussi l'absence de relevés d'étanchéité ou de bandes soline à ses endroits.  
des traces d'infiltration d'eau sur la façade, visibles au bas du bâtiment. (il est possible que l'étanchéité ai été réalisée avant l'isolation de façade, or cela doit être fait, soit en même temps ou après l'isolation de la façade).  
l'absence de collerettes d'étanchéité aux diverses sorties de toiture

En conclusion: La mise en ?uvre des relevés d'étanchéité ardoisée auto-protégée est peu conventionnelle et peu soignée, il est possible qu'un vieillissement prématuré de l'étanchéité survienne ainsi que des futures infiltrations notamment au niveau des façades et des relevés d'étanchéité

Nos interrogations portent sur quelle assurance devront nous faire porter les défauts, sachant que l'entreprise ayant réalisée l'étanchéité n'existe plus ainsi que le promoteur ...

La DO ? sachant qu'à ce jour il n'existe pas de dommage avéré , mais si rien n'est fait , nous aurons des "dégats" ?

Merci de vos avis pertinents (comme d'habitude)

RQ : Petit "écueil" supplémentaire , il n'existe pas de PV de réception / livraison entre l'entreprise et le Maître d'Ouvrage, c'est donc le b.....

-----  
Par Bazille

Bonjour,

Vous devez avoir une garantie décennale pour cet ouvrage. Vérifiez.

Une garantie décennale est liée à un ouvrage et non à la société. Elle reste active même si la société est radiée , liquidée.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

La date du PV de réception donne le début des garanties contractuelles de la construction.

Votre difficulté est de justifier cette date puisqu'il n'y a pas eu de réception formelle.

Si le syndic n'a pas procédé à cette réception, les garanties n'ont pas encore commencé !

Votre syndic est-il celui désigné par le promoteur ? il est raisonnable d'en changer dès que possible.

Mais sans sinistre, il est assez difficile de saisir une assurance à titre préventif.  
Ici il serait plutôt question de soulever des réserves par rapport à une réception des parties communes par le syndic assisté du CS.  
Le CS peut faire appel à des experts pour l'assister dans cette mission délicate et très technique.

-----  
Par Bazille

Bonjour,  
Puisqu'il n'y a pas eu de réception, entre le MO et l'entreprise du toit c'est une erreur de coordination et de suivi qui entraîne la responsabilité du maître d'œuvre.  
Mettre en demeure le maître d'œuvre de procéder à une réception contradictoire tardive, avec date  
Faire constater les désordres (photos + éventuellement rapport simple d'expert).  
Réception avec réserves ? puis déclaration à l'assurance décennale du couvreur.  
Ne pas oublier d'informer le syndic, c'est lui qui doit agir

-----  
Par JANO

Bonjour,

Merci pour vos retours

@yapasdequoi: Nous avons changé de syndic de corps dès la 1ère année, car il "était" "maqué" avec le promoteur et ne comprenait rien, en dehors de percevoir les honoraires etc... Je me suis fait traiter de "harceleur"... par la gestionnaire et le directeur de l'agence...

Je vais creuser cette piste de la réception avec notre syndic actuel, qui "comprends" mieux les sujets ....

Effectivement, c'est assez technique et dommage que l'on ne puisse être prédictif... cela coûte moins cher qu'attendre les soucis, enfin vue côté habitant, côté assurance c'est autre chose....

-----  
Par yapasdequoi

Soit la réception n'a pas été faite, et c'est le syndic qui doit y procéder en convoquant le promoteur.  
Soit la réception a été faite (en catimini par l'ancien syndic ?) et dans ce cas le promoteur doit être en mesure de fournir le PV. Au besoin après mise en demeure.  
Dès que vous aurez le PV, et selon la date, vous (ou plutôt le syndic) pourrez solliciter les différents assureurs.

NB: Seul le syndic représente le syndicat et a donc possibilité d'agir en son nom.

-----  
Par yapasdequoi

Je ne sais pas dire si la réception peut être "tacite". Ce serait intéressant à creuser, et si oui d'en déterminer la date.

D'autre part, tant qu'il n'y a pas de sinistre, il sera compliqué de faire intervenir une assurance.

-----  
Par JANO

Re,

@bazille : Je ne savais pas qu'il y avait une possibilité de mettre en demeure le maître d'œuvre de procéder à une réception contradictoire tardive, avec date

@yapasdequoi : je vais creuser avec notre syndic actuel

Merci à vous