



Travaux embarqués : étanchéité/isolation toit terrasse copropriété

Par Versus

Bonjour,

Suite à des infiltrations et moisissures dans les logements situés au dernier étage d'une petite copropriété, des travaux de réfection de l'étanchéité de la toiture-terrasse ont été votés en AG.

Quelques mois après ce vote, alors que les travaux n'ont pas été lancés et qu'aucun devis n'a été retenu, le syndic indique aux copropriétaires que l'isolation thermique du toit terrasse est obligatoire (article R173-5) puisque la réfection de l'étanchéité concerne l'intégralité de la surface de la toiture. Une mise à jour des devis avec l'ajout de travaux d'isolation est donc demandée aux artisans.

Cependant, certains copropriétaires refusent de participer aux travaux d'isolation au prorata de leurs tantièmes au motif :

- qu'ils n'en tireront aucun bénéfice personnel puisque leurs appartements ne sont pas situés au dernier étage.
- que les coûts liés à l'isolation doivent être supportés par les propriétaires des lots situés au dernier étage, dans une logique de "répartition en fonction du bénéfice obtenu par chaque copropriétaire". Pour cela, ils se réfèrent à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et souhaitent modifier la répartition des charges prévue à l'article 25e et 25f, invoquant le fait que l'usage et le profit thermique de la terrasse ne profiterait pas à tous les copropriétaires.

Le règlement de copropriété précise pourtant que la toiture-terrasse est une partie commune. Celle-ci est par ailleurs inaccessible et n'est utilisée par aucun copropriétaire.

Je précise que le système de chauffage est individuel et que les appartements situés au dernier étage sont des passoires énergétiques du fait de l'absence d'isolation sur les murs et la toiture.

Les copropriétaires doivent-ils participer financièrement aux travaux d'isolation au prorata de leurs tantièmes ?

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Leurs arguments sont totalement irrecevables.

Ces copropriétaires peuvent voter contre les travaux qu'ils jugent inutiles, mais pas en modifier la répartition.

L'article R173-5 du CCh impose en effet les travaux d'isolation si plus de 50% de la toiture est rénovée.

Comme c'est imposé, c'est la majorité de l'article 24 qui décide.

Il serait bien plus raisonnable de rechercher les aides de l'Etat pour cette rénovation.

L'autre option c'est de garder une bâche sur le toit... Mais ceci dévalorise leur capital, évidemment.

Par Versus

Merci pour votre réponse.

Quels sont les recours si une majorité de copropriétaires se prononce contre les travaux d'isolation, bien qu'ils soient rendus obligatoires par la loi ?

En vous remerciant

Par yapasdequoi

Le recours est au tribunal selon l'article 42 de la loi 65-557. Avocat obligatoire.

Par isernon

bonjour,

la toiture est une partie commune comme les murs de façade, en cas de travaux de réfection de plus de 50 %, l'isolation est obligatoire.

nulle part, il n'est mentionné que les travaux sur les parties communes incombent uniquement à ceux qui en tirent bénéfice. L'isolation du toit terrasse va bénéficier à l'ensemble des copropriétaires. Si on suit ce raisonnement, l'isolation ne profitant pas aux copropriétaires non occupants, ils ne devraient pas participer aux travaux d'isolation sur les parties communes, ce qui est une ineptie.

la répartition en fonction du bénéfice obtenu par chaque copropriétaire prévue par l'article 10 de la loi 65-557 dans son al.1 s'applique " aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun "

la modification des tantièmes prévus nécessite l'unanimité des copropriétaires.

salutations