



Réfection de terrasse

Par SophieP

Bonjour,

Dans le cadre d'une campagne d'étanchéité des terrasses de ma copropriété, le conseil syndical m'affirme que je dois payer la partie "intérieure" (= couverte) du carrelage de ma terrasse, sous prétexte que mon appartement est le seul dont la terrasse n'a pas été fermée par une baie vitrée. Je pensais que l'entretien des terrasses revenait à la copro. Pour le moment, aucune réponse du syndic à ce sujet.

Merci d'avance pour votre éclairage,

Sophie

Par yapasdequoi

Bonjour

Il faut vous référer au règlement de copropriété qui détermine ce qui est privatif ou commun. Il serait étonnant que ce statut soit différent selon les étages.

Par SophieP

"PARTIES PRIVATIVES " et " PARTIES COMMUNES "

I Définition des " parties privatives".

Article 3-0 les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et, comme tels, constituent des " parties privatives".

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux, tels que, notamment :

- les carrelages, dalles et, en général, tous revêtements ;
- les plafonds et les parquets (à l'exception des gros oeuvres qui sont "parties communes")
- les cloisons intérieures avec leurs portes,
- les portes palières, les fenêtres et porte fenêtres, les persiennes, et volets, les appuis de fenêtres, les balcons particulier
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives,
- les canalisations intérieures, les radiateurs de chauffage central (s'il y en a).
- les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilettes et W.C.
- les installations de la cuisine, éviers,etc..
- les placards et penderies;
- l'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces;

-Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative,et non limitative.

Les parties. privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire;

Les séparations entre les appartements, quand elles ne font

pas partie du gros oeuvre, et les séparations des caves sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

II Définition des "parties communes"

Article 4- Les " parties communes " sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles comprennent, notamment :

La totalité du sol, c'est à dire l'ensemble du terrain en ce compris le sol des parties construites des cours et des jardins;

les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non;
-le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol
-les couvertures et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles,
-[...]

Par yapasdequoi

Le carrelage est bien privatif.

Mais il n'y a donc pas de différence entre le vôtre et celui des autres.

Lors du vote de la résolution pour refaire cette étanchéité, il faut veiller à ce que la remise en état des carrelages soit incluse dans le budget total ou bien qu'une indemnisation de chaque copropriétaire soit prévue.

Selon l'article 9 de la loi n°65-557

"III.-Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité. En cas de privation totale temporaire de jouissance du lot, l'assemblée générale accorde au copropriétaire qui en fait la demande une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.

L'indemnité provisionnelle ou définitive due à la suite de la réalisation de travaux d'intérêt collectif est à la charge du syndicat des copropriétaires. Elle est répartie en proportion de la participation de chacun des copropriétaires au coût des travaux."

Est-ce que votre carrelage est en cause pour la détérioration de l'étanchéité ? malfaçon ? mauvais entretien ? évacuations bouchées ?

Dans ce cas, les travaux seront entièrement à votre charge.

Et ce n'est pas parce que " mon appartement est le seul dont la terrasse n'a pas été fermée par une baie vitrée"

Par SophieP

Non, il s'agit de la réfection d'étanchéité de toutes les terrasses de la copropriété.

Ce que je ne comprends pas, c'est que la partie avant de la terrasse (étanchéité + carrelage, partie soumise aux intempéries) a été prise en charge par la copropriété, mais que je dois m'acquitter de la facture pour la partie arrière de la terrasse (sans étanchéité et couverte) afin d'avoir une continuité dans le carrelage...

Par yapasdequoi

C'est illégal. L'ensemble doit être pris en charge selon l'article 9 de la loi que j'ai cité.

Par yapasdequoi

PS : Le conseil syndical n'a aucun pouvoir de décision en la matière. C'est le syndic qui répartit les dépenses selon la décision de l'AG.

Il n'y a pas de bidouillage acceptable a posteriori.

Par SophieP

J'attends des nouvelles du syndic, que j'ai interpellé à ce sujet.

Je vous remercie pour vos éclaircissements et ne manquerai pas de vous tenir informé des suites de cette affaire.

Par yapasdequoi

Il faut quand même bien vérifier le statut de cette "partie arrière..."

Si par exemple (à l'extrême) tout l'appartement a été carrelé à l'identique de la terrasse, vous ne pouvez pas exiger que tout le sol soit refait parce que le carrelage neuf de la terrasse diffère.

Et si la zone en question n'a pas d'étanchéité, il n'y a pas de raison d'y toucher.