



## Rénovation de toiture copropriété

-----  
Par Fources 6532

Bonjour

Notre assemblée générale de la copropriété va se tenir, il y a une résolution pour une éventuelle réfection de la toiture ( fuite au niveau d'une fenêtre de toit) . Le syndic dans cette résolution veut mandater 2 cabinets d' architectes pour une étude pour cette réfection. C'est un coût conséquent pour la copropriété. Le syndic dit que cette procédure est obligatoire, et que l'on ne peut pas demander directement des devis à des entreprises de couverture.

J'ajoute qu'aucun changement de la structure du toit n'est envisagé.

Est ce vraiment une obligation de mandater un bureau d'étude, notre copropriété n'est pas au mieux de sa trésorerie.

Je vous remercie.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Fources,

Votre Syndic doit avec des copains dans un cabinet d'architecte !

Pour réparer une simple fuite de fenêtre de toit, aucune autorisation administrative n'est demandée et aucun contrôle d'architecte n'est requis.

Il faut tout de même que l'analyse de la fuite ait montré qu'il ne s'agit que d'un petit problème d'étanchéité sur le pourtour de la fenêtre (cas le plus fréquent).

Si la fuite tient à ce que l'immeuble a bougé, ce peut être un autre sujet !

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

L'origine de la fuite a-t-elle été clairement établie ?

Que dit l'assureur ?

Il faut relire le règlement de copropriété pour savoir si les velux sont privatifs et ainsi la réparation pourrait être à la charge du copropriétaire ou bien de l'installateur si c'est récent (moins de 10 ans).

-----  
Par Fources 6532

Merci pour vos réponses. Les fenêtres de toit sont parties communes, quant à l'origine de la fuite aucune information de la part du syndic. La justification d'un appel à un bureau d'étude ou d'architecte : citation syndic : " l'intervention pour rénovation de toiture doit être établie après une étude et analyse précise des besoins et établissement d'un bordereau de consultation d'entreprise. Sinon il y aura plusieurs devis avec prestations différentes qui ne peuvent permettre de prendre une décision éclairée ".

-----  
Par yapasdequoi

Il y a peut-être plus q'une simple fuite ...

Les copropriétaires (et avant eux le CS) ont la possibilité de demander une mise en concurrence de l'architecte pour l'établissement de ce cahier des charges.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Fources,

Votre Syndic confond réparation de fuite et rénovation de toiture.

Il est clair que, dans le second cas, il faut d'abord faire une analyse des "désordres" pour voir l'ampleur des dégâts.

Mais quand UN désordre spécifique a été localisé, il n'y a pas lieu de faire analyser tout le toit.

On demande une paire de devis, ce qui est gratuit, on les compare et si l'un des deux dit que c'est à cause de la cave qu'il y a une fuite sur le toit, on commence à se poser des questions. De plus, la réparation d'une simple fuite n'entre en général pas dans la catégorie des travaux qui doivent être mis en concurrence. Un seul devis suffit donc, et UN devis ne peut pas diverger d'avec lui-même.

Votre Syndic développe les arguties classiques. Principe de précaution, référence à un expert pour une fuite quasiment évidente (enfin probablement et à vérifier). votre Syndic porte des bretelles, une ceinture et il a de la ficelle dans sa poche pour tenir son pantalon. Pour lui, ce n'est pas important, c'est vous qui payez.

NB1. A quoi sert une fenêtre de toit dans des parties communes par forcément accessibles ? Est-elle là depuis longtemps ? Y a-t-il eu une intervention sur les tuiles, avez-vous de gros oiseaux (genre Freux) sur vos toits susceptibles de picorer dans l'étanchéité autour de votre fenêtre ?

NB2. Ces questions sont celles que vous pouvez vous poser. je n'attends pas de réponse.