



Balcon non étanche

Par mam57

Bonjour,

Après expertise mandatée par le syndic de notre copropriété, il apparaît que les balcons de notre résidence ne sont pas étanches.

Le syndic a fait établir un devis qui doit passer en assemblée générale.

Étant donné le coût des travaux il est fort à parier que les copropriétaires ne vont pas voter pour. Certains n'ont pas de balcons et d'autres ne sont pas encore concernés (pas encore de fissures ni de trous) .

Pourtant il y a un risque de sécurité. Notre syndic a t il la possibilité de faire réaliser les travaux malgré tout.

Comment pouvons nous agir de notre côté ?

Faire intervenir notre protection juridique (nous avons un trou qui commence à se former au plafond de notre balcon) .

Je vous remercie pour votre réponse.

Cordialement

Anne-Marie

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce que vous décrivez n'est pas un problème d'étanchéité (qui ne concerne pas les balcons) mais de fissures du gros oeuvre.

Les balcons n'ont aucune obligation d'être étanches.

Si vous pensez qu'il y a danger, il faut le signaler à la mairie pour obtenir un arrêté de péril.

Et en parallèle, le syndic a des moyens d'action car il est responsable :

(article 18 de la loi 65-557)

-d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;

D'autre part si l'AG refuse les devis, un arrêté de péril impose à la copropriété les travaux, ou bien la condamnation des balcons.

Par Fructidor

Bonjour ??

Si il y a apparition d'un trou dans le plafond de votre balcon, cela démontre que le défaut d'étanchéité a franchi le stade d'un simple désordre esthétique : il s'agit désormais d'un problème de sécurité des personnes et de conservation du bâtiment.

Comme dit plus haut, si vous avez une assurance protection juridique, c'est le moment de l'activer. Elle pourra vous accompagner, analyser le rapport d'expertise mandaté par le syndic, envoyer des courriers comminatoires aux syndicats et copropriétaires, ou missionner un expert si besoin.

Si vous n'avez pas d'assurance de ce type, et si le syndic reste passif ou si l'AG rejette les travaux malgré le danger, vous pourrez saisir le président du tribunal judiciaire en référé. Le juge pourra ordonner la réalisation des travaux d'urgence sous astreinte financière.