Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Copropriété et toit terrasse

Par Nono79

Bonjour,
Je suis propriétaire d un logement au 1er étage d une copropriété de 2 logements. Il y a donc moi et ma voisine du dessous.
L été dernier ma voisine à eu des traces d infiltration d eau au niveau de son plafond de cuisine qui donne au dessous de ma terrasse (toit terrasse donc)
Nous avons fait venir une entreprise de recherche de fuites qui a mis en eau la terrasse et rechercher tout autour mais n à rien mis en évidence, suite à cela il y a eu convocation des experts de toutes les parties (moi, elle, la copro) c est alors qu ils ont trouvé qu il s agissait d un pont thermique au niveau de son plafond.

Cela ne vient donc pas de chez moi. Cependant les artisans ne veulent pas refaire son plafond sans savoir quel isolant exact il y a au niveau de la terrasse, car selo' le type d isolant de la terrasse ils n isoler ont pas de la même façon son plafond.
Ma voisine à donc demandé à l entreprise qui a fait l étanchéité de la terrasse mais celui ci n est pas capable de la dire, même avec la facture que nous avons et qui date de 2009. Il propose donc de faire une " carotte" ou un prélèvement sur la terrasse pour nous donner le type d isolant exact.

Je suis assez frileuse de cela car ça fait déjà 3 fois en 5 ans que l on inonde cette terrasse car on la suspecte de fuir, mais cela C est pas le cas et j ai un peu peur du coup de faire un " trou" dedans même s il me garantit que cela n e'gendrera aucuns soucis...
De plus ma voisine me demande de payer avec elle cette intervention de "carottage" puisqu il ferait le prélèvement sur la terrasse qui fait partie de la copro et je trouve cela un peu exagéré étant donné que le soucis ne vient pas de la copropriété.

Nous ne sommes que 2 il ' y a donc pas de syndic.
Qu en pensez vous ?
Quel sont mes droits ?
Merci d avance de votre réponse.

Par AGeorges

Bonsoir Nono79,

Sur la base de votre texte, mon interprétation est la suivante :
- Il n'y a pas d'infiltrations. S'il y a de l'eau au plafond de votre voisine, la raison est autre. Infiltration voudrait dire que le complexe d'étanchéité de votre terrasse est défaillant, ce qui n'est pas le cas.
- L'eau qui se manifeste a donc une autre origine, et la plus probable est la condensation. Ici, il y a deux causes majeures :
1. Absence de pare-vapeur entre votre isolation de terrasse et votre système d'étanchéité. Les solutions les plus modernes comprenne une étanchéité bi ou tri-couche dont la couche inférieure comporte une face pare-vapeur. La vapeur d'eau générée par les habitants du RdC traverse le plafond et l'isolant et se transforme en eau en contact avec le froid extérieur. Se trouvant SOUS l'étanchéité, l'eau de condensation redescend et mouille le plafond. Faire prélever une carotte devrait permettre de savoir si un pare-vapeur a été installé ou pas, à mon avis, cela n'a rien à voir avec "le type d'isolant". Dans le cas d'absence de pare-vapeur, il en serait installé un au-dessus de l'isolant intérieur. Mais cela peut être fait dans tous les cas (et la carotte ne se justifie que pour baisser l'addition).
2. Pont thermique entraînant mur froid et condensation de la vapeur générée par la respiration (ou la mauvaise aération). Ceci devrait se manifester dans les coins et angles. La seule vraie solution à ce problème est une isolation extérieure. Sinon, il faut reprendre le plafond et le haut des murs intérieurs pour assurer une continuité de l'isolant. C'est le principe de l'enveloppe. Quand tout ce qui fait un plancher est en contact avec l'extérieur, le pont thermique est 'standard' (regardez les images sur internet). Dans ce cas, la carotte n'a pas de sens.

L'histoire du 'genre d'isolant' au sens polystyrène, mousse résolique ou autre n'a pas de sens (pour moi).

Les deux problèmes peuvent exister en même temps.

Donc :
- demandez si un problème de pare-vapeur est soupçonné,
- demandez où a été localisé le pont thermique.
Dans les deux cas, il s'agit d'un problème de copropriété et donc frais à partager. Je ne crois pas qu'une solution privative à un problème de 'structure' soit imputable au copropriétaire qui le subit (à valider).

Et si vous pouvez répondre aux questions, il sera possible de vérifier l'aspect juridique de vos droits et devoirs.

Par Nono79

Bonjour,
Ok merci pour ces informations, je vais me renseigner..
Je pense qu'il y a un pare vapeur puisqu'il est noté sur la facture...
Bonne journée