



Étanchéité Terrasse

Par JANO

Bonjour,

Lors de la réception des parties communes de notre résidence nous avons découvert le petit soucis suivant (par inadvertance en soulevant une dalle, nous avons mandaté un expert pour nous aider)

--> Pas d'étanchéité de réalisée au niveau de l'ensemble des terrasses / balcons

Dans un premier temps nous avons demandé à notre syndic ce faire jouer la GPA, mais à ce jour sans gros succès (en plus le promoteur est en liquidation), d'ailleurs il ne veut pas nous communiquer les mails etc... afin de voir s'il a fait correctement les relances

Les premières infiltrations apparaissent notamment au niveau des plafonds des appartements situés au 1er (immeuble de 2 étages)

Nous avons en cours 3 recherches de fuite, mais nous avons une idée très précises des causes (enfin pour mon cas) .

Dans le cas ou les corrections des causes seront effectuées, nous avons un copro qui ne souhaite absolument pas que des entreprises interviennent chez elle (elle est située au 2 -ème et pour elle , elle n'à pas de pbs de balcon) , car ils vont "salir" sont appartement.

Ma question est la suivante : Y a t-il un texte de loi ou un article qui nous permet au niveau du CS de faire comprendre à cette copropriétaire qu'elle n'a pas le choix, et que de toute façon, les entreprises devront aller chez elle, pour étanchéfier sa terrasse.

Merci de vos conseils avisés

Jean-Yves

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut distinguer "terrasse" et "balcon".

Une terrasse est au dessus d'un volume habitable et doit être étanche. Un balcon est au dessus du vide et n'est pas étanche.

Votre syndic est-il celui nommé par le promoteur ? Si c'est le cas, il faut dès que possible nommer un autre syndic qui sera plus "indépendant"...

Votre assureur doit vous aider pour les recours et vous indemniser. La décennale prend le relais de la GPA et couvre même si le promoteur a disparu.

Il sera utile de faire voter les travaux de réfection en AG, même si pris en charge par l'assureur, parce que vous aurez un moyen de pression légal sur les récalcitrants ... Et vous pourrez en même temps prévoir les dispositions pour prévenir des dégâts (constat avant/après par le CS, indemnité prévisionnelle, etc).

Article 9

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 8

I.-Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Les travaux supposant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires concernés au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

II.-Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient.

Pour la réalisation de travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

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.

Par Nihilscio

Bonjour,

Y a t-il un texte de loi ou un article qui nous permet au niveau du CS ...

Au niveau du CS, non. Le CS a pour mission de contrôler le syndic. C'est auprès du syndic qu'il faut insister. Au niveau individuel, oui, éventuellement, comme prévu à l'article 15 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Par Isadore

Bonjour,

Si besoin le syndic peut recourir à un avocat pour expliquer à cette dame que son refus va entraîner des délais, et que s'il y a des dégâts supplémentaires à cause du retard elle devra les payer de sa poche.

Ça pourrait la ramener à la raison.

Les membres du CS peuvent essayer de la convaincre, comme n'importe quel autre copropriétaire.

Par JANO

Bonsoir,

Effectivement le syndic est celui nommé par le promoteur, syndic que nous allons mettre en concurrence et je ne vous raconte pas la réception des PC, elle était pressée.

Concernant la copro récalcitrante, nous travaillons pour lui faire entendre raison.

A ce jour, les copro ayant des impacts ont actionnés nos assurance perso respectives pour la RDF et en parallèle la multirisque de l'immeuble, mais pas la DO. J'ai un peu de mal à voir quand les actionner et je me demande si la DO joue dans notre cas précis ? Peut-être que sur le temps les infiltrations peuvent mettre en danger la structure du bâtiment, encore faut-il qu'un expert en fasse la démonstration.

Je vous remercie pour vos avis

Bonne soirée

Par Nihilscio

L'assurance dommages-ouvrages assure le préfinancement de la réparation des dommages couverts par les assurances en garantie décennale des constructeurs. Un défaut d'étanchéité causant des infiltrations d'eau dans des logements justifie une déclaration de sinistre à l'assurance DO. On peut la faire intervenir dès la fin de la période de

garantie de parfait achèvement. A la réception de la déclaration de sinistre rédigée par le syndic, l'assureur désignera un expert.

Par yapasdequoi

Il faut absolument déclarer les infiltrations à la DO.
Ne tardez pas.

Et la récalcitrante sera rassurée si vous lui proposez un constat avant/après pour la dédommager si dégradations.

Par Urbicande75

Attention dans l'article 9 précité, le passage par un lot pour accéder à la partie commune en cause n'est du que si il n'y a pas de solution alternative (même parfois plus coûteuse).

Aucune idée de la manière dont les travaux se font pour cela mais pour un "petit" immeuble de 2 étage, peut-être que l'accès au balcon peut se faire par un échafaudage et dans ce cas, elle pourrait justifier son refus.

Assurez vous de vérifier ce point dans le plan / projet travaux et notamment que dans le plan travaux, l'entrepreneur justifie très clairement que l'accès indispensable.

Par ailleurs, si vous faites voter en AG le projet indiquant la nécessité d'un passage et qu'elle ne s'y oppose pas dans le délai, cela pourra être considéré comme accepté apparemment.

Par Nihilscio

Les travaux ne devraient pas être financés par le syndicat mais par l'assurance dommages-ouvrages. Celle-ci ne sera probablement pas disposée à faire les frais d'un échafaudage qui n'est pas techniquement pas indispensable.

Par ailleurs, si vous faites voter en AG le projet indiquant la nécessité d'un passage et qu'elle ne s'y oppose pas dans le délai, cela pourra être considéré comme accepté apparemment.

Cela dépend du vote de l'intéressée.

- elle a voté Contre : elle a manifesté son refus. L'absence de contestation de la résolution ne vaut pas acceptation du passage dans les parties privatives. L'adage Qui ne dit mot consent est, en droit, quasiment toujours faux.

- elle a voté Pour : elle a accepté.

Par Urbicande75

Evidemment, je mets au conditionnel. C'est bien sûr à creuser auprès d'un expert.

On trouve Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 17 mars 1971, 70-10.245 (bien ancienne c'est sûr ...) (référence à l'article 31 abrogé, sans doute intégré à l'article 9, à l'époque l'article 31 ne mentionnait pas cette notion d' "autre solution".

Un projet présenté clairement, annonçant la couleur, et dans lequel l'accès indispensable sera justifié proprement par l'entrepreneur, sera toujours mieux que si vous ne justifiez rien.

Par yapasdequoi

Et aussi : un constat d'huissier de l'état avant et après coûtera bien moins cher qu'une procédure pour l'obliger à laisser le passage ou qu'un échafaudage supplémentaire.

Par Nihilscio

On trouve Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 17 mars 1971, 70-10.245

Cet arrêt ne répond pas à la question.

Le problème était : la copropriété a décidé valablement de travaux d'amélioration. Ces travaux impliquaient le passage de canalisations dans des lots privatifs et il n'y avait pas d'autre solution possible.

En ce qui concerne les travaux d'étanchéité en terrasse, pourrait se poser la question de l'obligation qu'aurait une

copropriétaire de laisser passer les ouvriers dans son appartement alors qu'une autre solution, l'accès des ouvriers au moyen d'un échafaudage est possible.

Supposons que le syndicat ne soit pas en droit d'imposer cette solution plus coûteuse. Il ne peut acquérir ce droit par le moyen d'une résolution adoptée en assemblée générale non contestée dans le délai de deux mois de l'article 42.

La décision de travaux se décomposerait en deux décisions :

1. exécution des travaux de réfection de l'étanchéité,
2. obligation imposée à Mme Untelle de laisser passer les ouvriers dans son appartement.

La 1 n'est pas sérieusement contestable.

Il en est tout autrement pour la 2.

L'assemblée générale ne possède aucun pouvoir législatif, réglementaire ou juridictionnel. Elle ne peut décider que pour elle même, c'est à dire le syndicat, elle ne peut rien imposer à des tiers. Au cas où elle prétendrait obliger un tiers, les possibilités de recours de ce tiers ne sont pas limités par les dispositions de l'article 42.

Dans le cadre de la résolution 2, il faut envisager deux hypothèses :

- Mme Untelle vote Pour. Ce faisant elle donne contractuellement son accord au passage des ouvriers par son appartement

- Mme Untelle vote Contre.

Dans cette dernière hypothèse, si Mme Untelle s'oppose au passage des ouvriers, elle a la qualité d'un tiers qui s'oppose à une prétention du syndicat sortant de ses prérogatives. Le syndicat ne peut considérer qu'en l'absence de contestation de sa part, Mme Untelle a perdu la faculté de faire valoir ses droits. Caricaturons : l'assemblée générale vote une résolution selon laquelle que Mme Untelle fera un cadeau de 1 000 ? au syndicat. Mme Untelle a voté contre et, sans avoir contesté la résolution dans le délai de l'article 42, refuse de verser 1 000 ? au syndicat. Croyez-vous vraiment qu'elle est obligée de donner 1 000 ? au syndicat faute d'avoir saisi le tribunal dans les deux mois ?

Par JANO

Bonjour à vous tous

Merci pour vos réponses.

Pour mettre un échafaudage il faut passer par des jardins privés, certes ils appartiennent à des copro de notre résidence, mais il faut "ouvrir" les grillages, bref complexe quand même.

J'ai regardé le RCP (règlement de copro) et un article traite de ce cas de figure .

Nous allons expliquer à Mme Untelle qu'elle ne peut s'opposer à cet éventuel passage chez elle , pour étanchéifier son balcon afin que les infiltrations disparaissent au niveau de l'appartement situé en dessous du sien.

Bonne fin de journée
Jean-Yves