



Injonction d'arracher carrelage

Par Dan46

Bonjour

J'ai un balcon carrelé . On m'enjoint de faire arracher ce carrelage , car il créerait des désordres sur le sous plafond en dessous . Je conteste cette accusation .

Que dois je faire , ou qui dois aller voir , pour obtenir gain de cause . Merci pour vos réponses ou conseils .

Cordialement

SylDan

Par isernon

bonjour,

c'est qui " on " ?

ce balcon est-il carrelé d'origine ou est-vous qui l'avez fait carreler ?

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,

Veuillez aussi préciser si vous êtes locataire ou copropriétaire, et si ce balcon est une partie commune à jouissance privative ou une partie privative,

qui a posé ce carrelage et depuis combien de temps.

J'ajouterais que si votre responsabilité est engagée suite à la pose de ce carrelage, il convient soit de faire appel à votre assurance RC ou à l'assurance de l'entreprise qui a posé ce carrelage.

Par AGeorges

Bonjour SylDan,

Comme précisé par les interlocuteurs précédents, il faut bien vérifier le statut de votre balcon dans votre RdC.

Ceci dit, en général, un balcon est une partie commune à usage privatif. Le fait que la dalle qui soutient ce balcon soit, le plus souvent, une prolongation de celle du bâtiment en fait une partie du gros oeuvre et donc une partie commune.

Un problème à ce niveau concerne donc la copropriété et pas vous (au niveau financier).

Est aussi considéré comme relevant de la copropriété le problème de l'étanchéité de la dalle. Or, s'il y a un problème avec le plafond du dessous, c'est que la dalle est en cause pour un problème d'étanchéité ou de structure.

Le fait de poser du carrelage sur un balcon est totalement bateau et très courant, et imputer des problèmes en-dessous à ce type de couverture semble en effet relever de la fantaisie.

Par Dan46

Bonjour

Absent quelques jours , je lis vos messages .

Grand merci à vous isernon,yapasdequoi,AGeorges .

Nouveau copropriétaire depuis 2 ans dans cette résidence ,

j'ai fait carreler mon balcon peut après mon arrivée ,

sans lire le règlement de copropriété !

Mais pour avoir vu ce revêtement chez d'autres voisins ,
en place depuis plusieurs décennies ,
et renseignements pris ,sans autorisation d'AG .
Je pense qu'il y a donc jurisprudence me concernant .
J'ai néanmoins contacté mon assurance , qui doit m'envoyer son expert .
Bien Cordialement à vous
Syldan

Par Nihilscio

Bonjour,

Qui vous enjoint d'arracher le carrelage et pour quelle raison ?
Il est possible que le balcon ait été recouvert d'un revêtement d'étanchéité incompatible avec la pose d'un carrelage.

Par yapasdequoi

Si la pose du carrelage a bouché des barbacanes, l'eau de pluie stagne et s'infiltre n'importe où. J'ai eu le cas
Avant de tout arracher, il faudrait savoir la raison de cette demande.

Par AGeorges

Bonjour,

Si vous posez la question "Etanchéité balcon et carrelage" sur le net, vous aurez diverses réponses de pro, la référence de produits genre mastics souples ou membranes ..., ce qu'il faut faire pour un bon écoulement des eaux, etc.
Cela vous permettra de vérifier globalement si votre pose de carrelage a été faite aux normes ...

Par Dan46

Bonjour
Merci encore pour vos réponse .

Mon épouse et moi avons 85 ans , depuis 35 ans dans cette copro .

C'est l'AG après demain qui doit voter la résolution lui étant soumise à cet effet .
Seul, l'arrachage du carrelage est à ma charge,
la remise en état et étanchéité de la chape, à charge de la copro .

Seuls le Président de CS et 1 entrepreneur sont venus, pour "métrer mon balcon",
ils ne se sont même pas rendus chez notre voisin du dessous, pour constater les dégâts !!! Et aucune visite du Syndic .

J'ai fait posé ce carrelage il y a 35 ans, (sans autorisation d'AG) , mais je ne suis pas le seul !
Les sois disant désordres en sous plafond , sont très très bénins .
Les 2 barbacanes remplissent parfaitement leurs rôles ,
mon balcon n'a jamais présenté d'engorgement d'eau .

Je pense que mes voisins copropriétaires vont refusés
de payer (4500,00 ? : 20) , pour ce sois disant incident .

Bien cordialement
Syldan

Par AGeorges

Bonjour Dan,

Enlever un carrelage est assez facile une fois que l'on a enlevé le premier carreau. Vous avez bien un familier de moins de 85 ans qui pourrait faire ça pour vous si les travaux sont votés.
C'est le problème en copro avec les balcons. En général, il est toujours mieux d'avoir une recommandation dans le

carnet d'entretien sur les matériaux à utiliser et de bien savoir s'il faut seulement prévenir le Syndic (si vous respectez les normes, il aura juste à le faire vérifier) ou s'il faut aller jusqu'à demander l'autorisation à l'AG.
Cela ne concerne d'ailleurs pas que les balcons.

Sinon, si les travaux ont lieu, vous pourrez regarder si poser une "moquette de pierre" au lieu du carrelage n'est pas plus intéressant. En fait, cela se déroule comme une moquette normale, et selon la taille de votre balcon, il pourrait ne pas y avoir de joint du tout (sauf autour).

Tout ce que pourront faire vos voisins est de voter NON. Mais s'ils ne sont pas majoritaires, il devront payer. Le Syndic est obligé de faire respecter les décisions de l'AG.

Par Nihilscio

C'est l'AG après demain qui doit voter la résolution lui étant soumise à cet effet.

Quels sont exactement les termes du projet de résolution ?

L'assemblée générale n'est une autorité ni administrative ni judiciaire. Si vous votez contre le projet de résolution vous imputant les frais relatifs à votre carrelage, vous pourrez contester cette imputation en défense sans être enfermé dans le délai de contestation de deux mois.

Par Dan46

Re bonjour

Je suis désolé de vous importuner de la sorte , mais mon épouse est très perturbée par cette affaire .

Voilà ce que dit la résolution .

Résolution n°19 : Travaux d'étanchéité du balcon avec réfection de la sous face bâtiment C (balcon de Monsieur et Madame X).(Article24)

Propositions : X

X

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du Conseil Syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux d'étanchéité du balcon avec réfection de la sous face bâtiment C (balcon de Monsieur et Madame X).

L'Assemblée Générale examine et soumet au vote les propositions.

L'Assemblée Générale retient la proposition présentée par l'entreprise X prévue pour un montant de X euros TTC.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds, selon les tantièmes des charges bâtiment C, suivant les modalités ainsi définies

Le... /.../.... pour ? %

Le ?/.../.... pour ? . %

Le.../.../..... pour ?.. pour le solde

Il est rappelé dans cette résolution que tout encombrant, carrelage, ou autre élément qui ne permettra pas à l'entreprise de réaliser les travaux dans les règles de l'art, devra être enlevé à la charge du propriétaire du balcon.

Bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Où avez-vous vu une injonction d'arracher le carrelage ? Est-ce vraiment indispensable ? S'ils refont la sous-face, ça ne touche pas votre surface ...

Rapprochez vous du syndic pour connaître les conditions de réalisation de cette étanchéité.

Et demandez lui quels montants seraient à votre charge en cas de suppression du carrelage : il ne peut pas vous imposer de passer par cette entreprise, vous pouvez aussi demander des devis de votre côté.

Par AGeorges

Bonjour Dan,

La résolution est apparemment correcte, et de ce côté, vous ne pourrez probablement pas faire grand chose. Il faut bien savoir que tout copropriétaire a le droit de soumettre une telle résolution si elle est bien rédigée et complète. Il est malheureux que rien n'explique POURQUOI l'étanchéité de votre balcon a besoin d'être refaite, pourquoi il n'y a pas un autre problème qui a pu, par exemple, cloquer le plafond d'en dessous comme mauvais enduit, mauvaise peinture ou autre.

En fait, le besoin n'est pas prouvé.

Il suffit d'une analyse superficielle d'une entreprise qui est "intéressée" par le montant des travaux de réfection de l'étanchéité de votre balcon, un Syndic qui est intéressé par sa prime de gestion, et la mécanique est lancée.

La seule possibilité que je vois est d'intervenir pendant l'AG avec "des billes" et d'expliquer à tous les copropriétaires présents qu'il suffirait de passer un bon enduit au plafond du dessous de votre balcon pour régler le problème, et que ça ne leur coûterait pas quelques milliers d'euros. Si la majorité des présents vote contre, la résolution sera rejetée.

Mais évidemment, le Syndic peut dire qu'il s'agit bien d'un problème d'étanchéité globale du bâtiment, qu'il est obligé de s'en occuper, que le principe de précaution etc etc.

Comme le temps est un peu court, avoir une contre-expertise sur le besoin réel peut-être difficile.

Et si cela se fait, emmenez votre épouse pour un petit séjour ailleurs et ne revenez que quand tout sera remis en état. Vous trouverez bien quelqu'un pour surveiller...

Par Dan46

Bonsoir

Merci à tous pour votre sollicitude .

Domage que je ne puisse pas joindre une photo ,
même mon voisin du dessous ne comprend pas cette intervention ,
et d'ailleurs n'est pas d'accord pour payer .

Aucune cloque épaufrure,ou auréole,juste un petit faïençage du au temps, beaucoup d'autres sous balcons on le même problème .

Comme vous dites , avec d'autres voisins nous allons essayer de rendre à la raison le syndic, qui je le répète n'a pas même pas daigner se déplacer pour vérifier la véracité de ce travail !

Ça risque d'être chaud .

Merci encore .

Bien Cordialement

Dan

Par yapasdequoi

Ce n'est pas le syndic qui doit retrouver la raison, il n'a aucun pouvoir de décision. Il se contente de faire établir des devis et de les proposer à l'AG.

Il faut surtout convaincre les copropriétaires de voter "contre" cette dépense inutile.

Et sauf infiltrations dans des locaux d'habitation, il n'y a pas obligation d'étanchéité entre 2 balcons l'un au dessus de l'autre.

Par Nihilscio

Le syndic a tout de même un devoir de conseil et il lui appartient d'essayer de dégonfler les baudruches lorsqu'il y a lieu de le faire.

Sans connaissance ni de la construction (balcon en pierre, en béton?) ni de la réalité et de la cause des désordres ni des techniques proposées pour y mettre fin, il est impossible de donner aucun avis sur la pertinence des travaux proposés aux copropriétaires.

En revanche il y a matière à discuter sur le « rappel » : tout encombrant,carrelage,ou autre élément qui ne permettra pas à l'entreprise de réaliser les travaux dans les règles de l'art,devra être enlevé à la charge du propriétaire du balcon.

Il faut discuter au regard de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965.

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.

Cela implique qu'il faut donner accès à l'entreprise et retirer tout ce qui encombre, pot de fleurs ou autres. Il faut aussi accepter l'enlèvement du carrelage s'il est nécessaire.

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.

L'enlèvement du carrelage fait subir un préjudice et donne droit à une indemnité sous réserve que ce carrelage ait été posé sans violer les droits des autres copropriétaires. Il n'y a bien sûr pas de préjudice si la copropriété prend à sa charge l'enlèvement du carrelage et son remplacement.

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.

A moins qu'elle ne soit interdite par le règlement de copropriété ou qu'elle ne porte atteinte d'une façon ou d'une autre aux droits des autres copropriétaires, la pose du carrelage était autorisée. Le plus sûr aurait été de demander l'autorisation il y a trente-cinq ans. Mais l'absence d'autorisation n'implique pas nécessairement interdiction. Le balcon lors de la livraison de l'immeuble était-il carrelé ? Était-il destiné à recevoir un revêtement de surface ? Un carrelage est-il compatible avec le type de construction de l'immeuble ? Le carrelage en place présente-t-il un caractère somptuaire ? La réponse à ces questions permettra de déterminer si la pose du carrelage était licite ou non. Si elle était licite, l'enlèvement du carrelage et son remplacement devront être à la charge de la copropriété, soit que celle-ci le fasse elle-même soit qu'elle en laisse le soin au copropriétaire moyennant une indemnité.

Par Dan46

Bonjour à vous

Avec un voisin ancien entrepreneur du bâtiment, nous avons constitué un dossier prouvant que cette intervention est plus une opération commerciale, que sensée.

Vu que mon voisin du dessous n'a déclaré aucun sinistre ou nuisance, qui a pu demander cette résolution ???

Mais là, c'est une autre affaire !

Encore merci à vous.

Bien Cordialement

Dan

Par AGeorges

Dans les usages, mon constat (donc limité) est que lorsque une résolution est soumise par un autre copropriétaire, le nom de ce dernier est mentionné dans le titre de la Résolution. Dans la mesure où le voisin du dessous n'a rien demandé, vous non plus et que seul votre balcon est visé, comme vous dites, ce ne peut être qu'une opération de type commercial. Un autre constat fait sur cas réel est que, pour se ménager la disponibilité d'un entrepreneur-conseil (dont il a fort besoin), le Syndic peut être amené à leur faire des cadeaux et à faire réaliser des travaux inutiles ou exagérés. Ce sont donc des situations à vérifier. Un organisme comme l'ARC dénonce régulièrement des 'prestations' plus ou moins imposées par un Syndic qui a "élargi" sa palette de prestations à des travaux ou services divers. Il suffit d'imaginer un Syndic qui a "investi" dans une société de travaux et pousse à la consommation. Opération qui d'ailleurs, au minimum, des odeurs d'illégalité ...

Par Dan46

Re bonjour

Notre résidence comporte 4 bâtiments.

Dans le cas présent, je me défends personnellement, pour être le seul du mien.

3 autres copropriétaires de 2 autres bâtiments, sont comme moi dans cette situation.

Le vote va se faire au tantième par bâtiment, j'incite donc tout mes voisins à refuser cette résolution.

Les autres bâtiments feront ce qu'ils veulent.

Ce matin un voisin m'a transmis les caractéristiques techniques générales de construction des bâtiments, et, eureka: il est stipulé que les planchers de balcons, sont aptes à recevoir un revêtement céramique.

Un atout de plus pour demain soir.

Donc je rejoins AGeorges. Magouille de première!

L'ARC étant notre organisme conseil, un délégué sera présent à l'AG. Donc encore un atout.

J'ai retrouvé le sourire.

Domage que beaucoup de copropriétaires lisent peu ou pas certains documents, et laissent carte blanche, au Syndic ou Président du Conseil Syndical, car ce dernier dans le cas présent n'est pas tout blanc dans l'affaire.

Bien Cordialement

Dan

Par yapasdequoi

L'ARC étant notre organisme conseil, un délégué sera présent à l'AG.

Ce délégué n'a pas sa place à l'AG, qui est une réunion privée. Demandez lui plutôt de porter par ECRIT son point de vue sur la situation.

Et les copropriétaires ne sont pas tenus de suivre ses conseils.

Il ne faut pas non plus monter une usine à gaz... Et simplement refuser des travaux qui ne sont pas essentiels.

Par AGeorges

Bonjour Dan,

Si vous pensez que le délégué de l'ARC peut vous aider, arrangez-vous pour qu'il soit mandataire d'un copropriétaire en lui remettant un pouvoir. Sinon, Yapasdequoi a raison, et l'AG est réservée aux copropriétaires. Le Syndic peut être présent et élu comme secrétaire, mais ce n'est même pas obligatoire.

Par Dan46

Bonjour

Eh bien l'AG a eu lieu .

Photos à l'appui , nous avons présenté à tout les présents , les sois disant désordres constatés , qui entraînaient une dépense de 4 500,00 ? .

Gros mécontentement de la salle !

Il a été décidé néanmoins une contre expertise.

Le Syndic ayant reconnu lui même que ces faïençages bénins , étaient plus du au vieillissement des supports , qu'à une infiltration de mon balcon .

Comme quoi , il faut toujours se battre .

Bien Cordialement

Dan

Par AGeorges

Super Dan,

et Bravo.

Par yapasdequoi

Voilà ! Merci pour ce retour.

Par Dan46

Grand merci à vous , votre soutien m'a été très précieux , et donné envie de me battre .

Par coprolectos

Bonjour,

Attention à la présence de toute personne autre qu'un proprio. L'AG est en droit de lui refuser l'accès. Le syndic, lui n'a pas ce pouvoir au cours de l'AG car c'est le président qui... préside.

Il faudra convaincre le président élu de l'AG de la pertinence de la présence de ce personnage de l'ARC qui est considéré comme un "ennemi" des syndics.

Bien à vous.

Par Nihilscio

Donc je rejoins AGeorges. Magouille de première!

Ce ne sont que des suppositions. Elles ne peuvent avoir de conséquence en droit que si vous en apportez la preuve.

Si les travaux sont votés par l'assemblée générale, peuvent se poser deux problèmes.

Le premier, qui n'est pas le sujet de la question initiale, est de savoir si la décision de l'assemblée générale pourrait être annulable.

Elle pourrait l'être sur deux motifs, éventuellement cumulables :

- ces travaux ne sont manifestement pas nécessaires et la décision est nulle car dépourvue d'objet,
- la décision a été obtenue par fraude (magouille de première).

Dans les deux cas, la charge de la preuve repose sur celui qui conteste la décision.

Le second est celui que nous avons traité : à supposer que les travaux soient décidés et exécutés, qui du syndicat ou du copropriétaire directement concerné doit supporter l'enlèvement du carrelage avant travaux et son remplacement après travaux.

Par AGeorges

Si les travaux sont votés par l'assemblée générale, peuvent se poser deux problèmes.

C'est aussi une supposition. Les travaux n'ont pas été votés.

Par ailleurs, on peut surtout se demander comment des travaux assez onéreux (3 x 6500?) peuvent arriver "par hasard" dans des résolutions d'AG alors que :

- Aucun copropriétaire ne s'est plaint apparemment,
- Le Syndic a reconnu que les travaux étaient inutiles,
- Dan a cité le Président du CS comme "pas blanc blanc".

De là à en déduire un copinage avec l'entreprise qui serait supposée faire des travaux inutiles, pots de vin, intérêts privés, ... comment expliquer une telle situation sans magouille ?

"Dan" a fait exactement ce qu'il fallait, convaincre l'AG qu'en l'état, ces travaux étaient inutiles.

Ce type de réflexion précède évidemment le fait de débattre de ce qu'il est possible de faire une fois la décision votée (ce qui reste intéressant malgré tout).

Par Dan46

Re bonjour à tous

Je vous ennuie avec mon problème, mais cela peut servir à d'autres copropriétaires se trouvant dans la même situation.

Ce forum a cette vocation, je crois.

En 2020, un gros projet immobilier à vu le jour de l'autre côté de notre rue.

Une expertise a été demandée par notre CS, via le Syndic,

afin de constater les éventuels désordres existants dans notre bâtiment, et ne pas les imputer au promoteur du projet par la suite.

C'est là qu'a été noté mon soi-disant désordre, fissuration du sous balcon !!!

En fait, cela était dû à un dépôt de filaments de poussières

qui se sont accrochés sur le mini faïençage, et a donné l'impression d'un décollement de la chape, qui a disparu après brossage.

Je viens de demander au Syndic, copie de ce rapport d'expertise.

Ayant eu quelques différends d'ordres privés avec le Président du CS, vous comprendrez l'action de ce dernier.

A suivre

Bien Cordialement

Dan