



Etanchéité de balcons

Par titus42

Bonjour,

Je voudrais savoir si vous pouviez venir en aide à ma mère, qui a un dossier dont elle n'arrive pas à sortir - et moi à l'aider.

L'histoire est longue, je vais essayer de la résumer au plus court.

Elle a acheté il y a bientôt 20 ans un studio en étage, sans aucun vice apparent. Près de 5 ans plus tard, des tâches ont commencé à apparaître sur la sous-face de la dalle du balcon supérieur. Tâches qui se sont finalement transformées rapidement en gouttes d'eau, qui pouvaient perdurer au-delà de 24h après cessation des eaux de pluie, créant un (petit) trouble de jouissance - je précise qu'à l'étage supérieur, le balcon est "semi-couvert" par un toit-terrasse, donc est copieusement arrosé.

Elle a fait des signalements répétés au syndic de l'époque, qui n'a strictement rien fait, au motif que "l'étanchéité des balcons n'est pas due par la copropriété car non établie dans les DTU".

Sa compagnie d'assurance a tenté de mobiliser la convention CIDRE (cela s'appelait ainsi à l'époque) pour régler le problème entre assureurs. C'était peine perdue, puisque la convention n'aurait été applicable que si les dégâts étaient à l'intérieur de son studio.

Sa protection juridique est alors intervenue, pour tenter d'obtenir une expertise à l'amiable au contradictoire d'elle, de sa voisine, et du syndic. Sa voisine, grande amie du syndic, a fait barrage, en ne répondant jamais à aucun courrier recommandé - et en allant même pas les chercher.

Donc sa protection juridique a du recourir à la voie judiciaire, avec un référé expertise. Le TGI a nommé un expert.

Alors que la dalle de balcon est recouverte d'au moins 3cm de mortier de pose, sur lequel est posé le carrelage de la voisine, qui est privatif d'après le règlement de copropriété comme le mortier, que la surface carrelée est à une altitude supérieure de 3cm au guelard d'évacuation, donc que le mortier se gorge d'eau et la retient dès qu'il se met à pluvoir, empêchant son évacuation rapide vers l'extérieur, l'"expert" a :

- déclaré que le carrelage de sa voisine n'était pas responsable des écoulements
- déclaré "normaux" les écoulements car les balcons n'étaient pas étanchés
- dit que le trouble de jouissance n'était pas anormal de ce fait (alors que sa mission n'est pas de faire du droit)
- déclaré le syndic également hors de cause, toujours parce que les balcons n'avaient pas à être étanchés
- préconisé l'application d'une résine sur le carrelage de la voisine pour mettre fin au litige

Cette "expertise" a été rendue en avril 2019. Entre temps, le covid est passé par là, et l'ancien syndic a été poussé vers la porte de sortie, car ce monsieur exerçait sans carte professionnelle. Un administrateur judiciaire a été nommé sur requête président, qui a découvert des impayés sur 5 chiffres de plusieurs copropriétaires, et une copro au bord du gouffre financier. Sa mission a été prolongée, et cela lui a pris plusieurs années pour rétablir un fonctionnement normal de la copro. Les travaux de ravalements, incluant la restauration des sous-faces de balcons (sans traiter le problème de leur étanchéité !!!) votés à la dernière AG avant nomination de l'administrateur, ont tous été annulés.

Nous avons un syndic non crapuleux en place depuis 2022, qui pour l'instant fait plutôt du bon travail. Ma mère lui a envoyé un courrier LRAR aussitôt qu'il a été nommé, lui demandant d'inscrire à l'ordre du jour le ou les projets de travaux qui permettraient de mettre fin à son problème, en indiquant bien que la dalle de balcon était en train de tomber en ruine, photos à l'appui.

Deux AG plus tard, il n'y a toujours rien. Et dans le même temps, la prochaine AG va voter certains travaux, dont certains sont purement esthétiques. Donc nous en avons marre.

Nous sommes en 2024, presque 5 ans après que le rapport d'expertise ait été rendu, autrement dit à la limite du délai de prescription de droit commun de la même durée.

Ma mère a consulté récemment un avocat, qui lui a conseillé la stratégie suivante :

- 1- Mettre le syndic en demeure de répondre à deux questions:
 - les travaux préconisés par l'expert ont-ils été faits oui ou non ?
 - quelles diligences avez-vous accomplies au nom du syndicat pour traiter ce problème ?
- 2- Si la réponse à la première question est non, alors référé pour obtenir leur exécution sous astreinte.
- 3- Si la réponse est oui, alors nouveau référé expertise, car la preuve de l'inefficacité des travaux sera établie

Cette stratégie ne me plaît pas pour deux raisons :

- Si on tombe dans le cas 2, alors la voisine va s'opposer à coup sûr à l'exécution des travaux, car la peinture recouvrira SON carrelage, et que je ne vois pas en quoi on pourrait la contraindre de le faire. Donc le référé va se retourner contre nous. D'autre part, même si elle accepte, ces travaux ne sont pas du tout durables, seul l'étanchement du balcon est une solution viable.
- Et si on tombe dans le cas 3, alors on rentre à nouveau dans des frais exorbitants. La protection juridique de ma mère a fonctionné pour couvrir (en partie) le premier référé expertise, mais elle a fait savoir que le rapport remis lui étant défavorable, elle ne la suivrait pas dans une procédure de fond, et a refermé le dossier.

De mon côté, mon analyse est très différente, et aboutit à une stratégie différente aussi. Je ne vois pas en effet pourquoi je devrais faire les frais de la mauvaise foi de sa voisine, car c'est elle qui nous bloque en refusant l'accès à son balcon. En fait, une simple expertise rendue par un expert intervenant pour moi seul, qui affirme qu'un étanchement du balcon est techniquement faisable, conforme aux DTU, et résoudrait le problème de manière radicale, suffirait à me tirer d'affaire. Il me suffirait alors de la notifier au syndic en lui demandant des devis de travaux afférents, ou des devis d'autres travaux s'il voit une solution meilleure, à porter à la convocation de la prochaine AG avec résolution pour les faire approuver. Je peux aussi demander moi-même des devis.

S'il ne fait rien, j'ai la preuve qu'il ne fait pas son job. S'il fait, mais si l'AG les retoque, alors il y a abus de majorité. Mais dans les cas, je peux poursuivre au fond, ce qui n'est pas le cas pour l'instant, car ma compréhension des choses est que sans une expertise qui établisse ce qui devrait être fait, ma mère n'a rien d'opposable au syndic, donc elle ne va nulle part .

Pour revenir à ma stratégie, si le syndic et sa voisine réclament que l'expertise soit contradictoire, pas de problème, ils peuvent faire venir leurs experts à eux, je doute que quiconque nie la faisabilité des travaux. Et s'il faut un référé expertise pour trancher entre les deux, je marche aussi.

Donc je voyais plutôt les choses ainsi :

- courrier LRAR doublé d'une lettre suivie à sa voisine, demandant qu'elle se rapproche du syndic pour fixer avec lui un créneau dans lequel elle laisse l'accès à son balcon
 - copie de ce courrier LRAR au syndic, lui demandant d'y donner suite en confirmant le créneau retenu, et en me faisant connaître ce créneau par écrit.
- Les deux courriers précisent qu'à défaut d'une réponse sous un mois, le conciliateur sera saisi.

- saisine du conciliateur, la conciliation étant obligatoire depuis la réforme Belloubet sous peine d'exception de nullité de procédure soulevable par le juge du fond dès son ouverture.
- si, à l'issue de la conciliation, je n'ai toujours pas obtenu de possibilité d'expertise à mon compte, alors assignation au fond pour trouble de jouissance.
- je crois savoir qu'au cours d'une procédure de fond, il est toujours possible de demander une expertise. Par ailleurs, d'après l'article 11 du code de procédure civile, "Les parties sont tenues d'apporter leur concours aux mesures d'instruction sauf au juge à tirer toute conséquence d'une abstention ou d'un refus". Donc je peux toujours demander au juge de la mise en état à ce que la résistance de la voisine qui me refuse un simple accès à sa terrasse se retourne contre elle.

Pour établir le trouble de jouissance lui-même, c'est assez simple :

- l'expertise judiciaire initiale le fait déjà ; elle affirme qu'il y a du salpêtre de la dalle de balcon qui se retrouve à l'état dissout sur le carrelage de ma mère. Donc une partie de la copropriété se retrouve chez elle. Elle n'a rien à faire là, et ma mère n'en veut pas.
- et un autre expert peut tout à fait le confirmer, puisque l'accès à la terrasse de ma mère lui est grand ouvert!

Le studio est INVENDABLE à l'heure actuelle à cause de cela, la dalle de balcon étant en train de se décomposer littéralement, et il y a du salpêtre à peu près partout. Ou alors, avec une décote telle que nous ne l'accepterons jamais.

Si vous avez une meilleure idée que la mienne, je suis tout ouï, car je ne vois pas comment sortir autrement de ce guêpier. Merci d'avance de vos suggestions, et d'avoir eu la patience de me lire.

Par Nihilscio

Bonjour,

l'étanchéité des balcons n'est pas due par la copropriété car non établie dans les DTU
C'est exact.

En fait, une simple expertise rendue par un expert intervenant pour moi seul, qui affirme qu'un étanchement du balcon est techniquement faisable, conforme aux DTU, et résoudrait le problème de manière radicale, suffirait à me tirer d'affaire.

Certes, mais un balcon n'a pas pour objet de mettre hors d'eau ce qui est dessous.

La question qui se pose en fait est celle de la solidité du balcon. Si de l'eau s'infiltré dans la dalle, c'est de nature à corroder l'armature du béton et, à terme, à fragiliser la dalle. Il faudrait qu'un expert se prononce, non sur l'étanchéité du balcon qui n'est pas le but final à atteindre, mais sur la solidité de la dalle. Si celle-ci est compromise, le bon état du gros œuvre étant de la responsabilité du syndicat, les travaux d'entretien adéquats devraient être entrepris. Mais, la situation financière de la copropriété étant fragile, il y a peut-être d'autres priorités.

Par titus42

Bonjour,

Merci pour votre réponse très rapide. Mais à mon regret, je ne suis pas d'accord.

Certes, mais un balcon n'a pas pour objet de mettre hors d'eau ce qui est dessous.

A la base, non, mais quand l'eau s'accompagne de ciment dissout qui appartient à la copropriété, il n'y a plus vraiment le choix. C'est comme le faux prétexte des DTU : ce n'est pas parce qu'ils n'imposent pas l'étanchement des balcons que cet étanchement n'est pas réalisable, ni ne devrait réaliser s'il permet de mettre fin à un manquement du syndicat.

Entendons-nous bien : les écoulements de la dalle supérieure durent plusieurs heures, et maintenant sur quasiment toute la surface de la dalle, privant réellement de la possibilité de profiter du balcon. Le trouble de jouissance est réel, et le règlement de copro affirme que ma mère a la jouissance du balcon. Donc le règlement de copro n'est PAS appliqué. Par ailleurs, ma mère n'aurait JAMAIS acheté ce bien dans l'état où il est aujourd'hui.

La copropriété se débrouille comme elle veut, mais elle rétablit le droit de jouissance entier du balcon, c'est clair et net.

La question qui se pose en fait est celle de la solidité du balcon. Si de l'eau s'infiltré dans la dalle, c'est de nature à corroder l'armature du béton et, à terme, à fragiliser la dalle

Là, je vous rejoins. D'ailleurs, c'est déjà le cas. Ma mère a aussi protesté contre la dégradation de cette dalle, car d'après l'article 14 de la loi de 1965, le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble. Pour l'instant, la dalle n'est pas conservée, elle est même dissoute.

Sinon, que pensez-vous de mon approche par la conciliation + procédure de fond ?

Par Nihilscio

Je ne défends pas particulièrement le syndicat contre votre mère. Je me contente de donner un avis en tant que personne n'ayant aucun intérêt dans l'affaire.

Du côté de votre mère, l'argumentation est simple : « Je subis un trouble de jouissance dont le syndicat est responsable, j'exige que le syndicat y mette fin. La solution étant l'étanchéité du balcon, j'exige l'étanchéité du balcon ».

Maintenant il faut se placer du côté de la partie adverse, c'est à dire celle du syndicat. Si vous étiez le syndic, que feriez-vous et que répondriez vous lors d'une tentative de conciliation ?

La marge de manœuvre du syndic est étroite. Il ne peut lancer de gros travaux de sa seule initiative. La décision appartient à l'assemblée générale. Si l'assemblée générale refuse, il faudra une décision de justice qui dépendra de l'appréciation de la gravité du trouble de jouissance, d'une expertise technique pour préconiser une solution technique et de la capacité financière de la copropriété. Se lancer dans une procédure judiciaire coûtera cher à votre mère.

Par titus42

Maintenant il faut se placer du côté de la partie adverse, c'est dire celle du syndicat. Si vous étiez le syndic, que feriez-vous et que répondriez vous lors d'une tentative de conciliation ?

Si j'étais le syndic, je me remuerais pour faire chiffrer les travaux nécessaires, et les présenter à l'AG, histoire qu'elle comprenne bien ce qui l'attend. Car si son fonds de travaux est insuffisant pour lancer la réfection des balcons concernés, il va bien falloir que le syndicat les fasse un jour ou l'autre.

Pour vous donner une idée, on a trouvé dans cette copropriété deux personnes qui encaissaient des loyers pas même déclarés, tout en ne payant pas leurs charges, avec un arriéré de 50k?. Le budget de la copro est à 200k?. Lors de la dernière AG, la vente immobilière de leurs lots a été votée. Et aux dernières nouvelles, le syndic ne la ferait pas exécuter parce qu'ils auraient finalement accepté de payer. C'est dire comme la pauvreté et la difficulté à payer sont un problèmes finalement pas si longs que ça à résoudre quand on s'en donne les moyens.

D'autres personnes "pauvres" roulent également en Mercedes classe C, ou possèdent des résidences secondaires, mais votent systématiquement contre tous les travaux qui portent sur le bâtiment.

Et lors de la prochaine AG - la semaine prochaine -, il est question de voter le remplacement des portes d'entrées et des boîtes aux lettres au motif que l'ensemble "dégrade le standing de l'immeuble", alors qu'elles sont fonctionnelles. Il y en a pour 30k? de portes, et 12k? de boîtes aux lettres, donc total 42k?. Alors que les dalles d'un étage entier continuent de tomber en ruine, et que certains dégâts d'eaux n'ont pas fini d'être traités, il est urgent de s'occuper du standing et de l'esthétique.

Désolé, mais je ne comprends pas bien.

La procédure, ou plus précisément la menace d'une procédure, est inévitable, sinon rien ne bougera. Je n'attends rien de la conciliation.

J'en reviens donc à ma question initiale : est-ce que ma stratégie est faisable sur le plan procédural ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
S'il y a danger aussi avéré que vous le dites, avez-vous tenté d'obtenir un arrêté de péril de la part de la mairie ?

Ce qui obligerait le syndicat (et donc le syndic) à voter ces réfections et en cas de refus une mairie a des moyens coercitifs...

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16104]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16104
[/url]

Par Isadore

Bonjour,

J'en reviens donc à ma question initiale : est-ce que ma stratégie est faisable sur le plan procédural ?
Oui, mais c'est sans garantie que le juge suivra vos arguments (ou ceux de votre mère). Et ce sera long et cher.

Désolé, mais je ne comprends pas bien.

Pardon de demander les choses crûment, mais votre mère ou vous-même, mandaté par elle, n'avez pas pris la parole pour expliquer tout cela clairement en AG pour soutenir votre résolution ?

Et si oui, les copropriétaires ont réagi comment ?

Le Conseil syndical dort ?

Ca vous épargnerait beaucoup de peine si une AG votait ces travaux.

Par Nihilscio

est-ce que ma stratégie est faisable sur le plan procédural ?
Faisable, oui, adéquat, je ne sais pas.

Sur le plan procédural la procédure doit commencer par une demande au syndic de faire cesser un trouble de jouissance.

Ce qu'il faudra envisager comme action en justice, si cela se révèle nécessaire, dépendra de la réponse du syndic. Si un processus de travaux est enclenché, la solution du problème est en bonne voie. Sinon, la première chose à obtenir du tribunal sera le constat d'un trouble de jouissance.

Par titus42

Merci à tous pour vos réponses. Pour synthétiser:

yapasdequoi: S'il y a danger aussi avéré que vous le dites, avez-vous tenté d'obtenir un arrêté de péril de la part de la mairie ?

C'est une très bonne idée, effectivement. Je n'y avais pas pensé. +1

Isadore: Pardon de demander les choses crûment, mais votre mère ou vous-même, mandaté par elle, n'avez pas pris la parole pour expliquer tout cela clairement en AG pour soutenir votre résolution ?

Mais il n'y a jamais eu de résolution inscrite par le nouveau syndic, c'est bien là tout le problème ! Il n'inscrit même pas de résolution de principe de la forme "L'AG décide de procéder à l'étanchement des balcons", quant à des devis de travaux, n'en parlons même pas ! Si j'avais l'accès au balcon supérieur, je pourrais à la limite demander des devis moi-même, ça ne dispenserait pas le syndic de s'y coller ensuite car c'est lui qui est responsable sur le plan technique, mais ça aurait pu donner une idée.

L'ancien syndic avait fait inscrire cette résolution de principe en 2010 , et l'AG avait voté unanimement contre, après que ce monsieur leur a sorti la phrase magique : "le DTU ne prévoit pas l'étanchement des balcons, donc la copropriété ne la doit pas".

L'étanchement des balcons n'est pas inscrit dans la Bible non plus; pour autant, ça n'empêche pas qu'on puisse le faire pour mettre un terme à un trouble de jouissance tout comme pour préserver le bâtiment.

Le Conseil syndical dort ?

L'ancien CS était ne dormait pas, il était en léthargie, mais toujours au service du syndic très peu recommandable. Le nouveau est mieux, mais je m'étonne des priorités qu'ils donnent aux problèmes.

Nihilscio: Ce qu'il faudra envisager comme action en justice, si cela se révèle nécessaire, dépendra de la réponse du syndic. La demande de faire cesser le trouble de jouissance a déjà été envoyée en 2022. Et l'option que vous n'avez pas prévue, c'est que le syndic n'a donné ni réponse ni suite. C'est bien pour ça que j'en viens à du judiciaire.

Maintenant, je commence à comprendre que la justice est une machine à perdre des sommes folles, tout en restant quasi inopérante. Je n'en raffole pas du tout, mais je ne vois pas quoi faire d'autre - sinon la piste d'arrêté de péril de yapasdequoi, qui me semble effectivement très intéressante.

L'AG qui aura lieu à la fin du mois sera l'occasion de m'exprimer, mais je ne suis plus d'accord pour me laisser mener en bateau.