



Infiltrations terrasse sous local du voisin

Par cha_ma13

Bonjour,

J'ai acheté un appartement avec terrasse en Juillet 2022. Je n'ai réalisé aucun travaux sur cette terrasse en bois posée sur structure, qui recouvre la chape de béton et qui forme le toit d'un local commercial désaffecté.

Il y a quelques semaines, le propriétaire du local dessous signale au syndic des infiltrations importantes au niveau de son plafond provenant de ma terrasse.

Le syndic a fait venir un bureau d'études pour en comprendre l'origine, et les travaux nécessaires. Constat : les infiltrations étant dues à l'usure et l'âge du béton qui n'est plus étanche, et au regard de leur niveau d'avancement (visiblement les infiltrations courent depuis plusieurs années) le bureau d'études déclare que la solution la plus sûre est de démolir et reconstruire ce local et la terrasse toiture.

Aujourd'hui on me demande de voir avec mon assurance pour ce dégat.

Questions:

1) Me confirmez vous que la responsabilité de l'étanchéité et des travaux à effectuer sur la structure gros oeuvre relève bien de la copropriété ?

J'ai relu le reglement de copro qui parle "d'une terrasse formant la toiture de la cuisine du lot numéro 25 (local commercial situé au rez de chaussée)." et plus tard "Choses communes à l'ensemble de la propriété:[...] la toiture. Ces toitures comprenant elle-mêmes ses charpentes et tous les éléments les composants."

Aucune mention qui évoquerait que la responsabilité de la structure de la terrasse serait à ma charge.

2) Dans quelle mesure la copro peut se retourner contre le copropriétaire qui a laissé les dégats s'installer dans la durée sans les signaler au syndic avant que la situation soit irrémédiable ?

Je vous remercie par avance de votre éclairage.

Par yapasdequoi

Bonjour,

1/ L'étanchéité et la structure sont des parties communes à la charge de la copropriété. Chaque copropriétaire payera sa quote part selon tantièmes.

2/ Il peut y avoir mise en cause par manque d'entretien. Mais en tant que particulier, vous n'avez pas qualité à diagnostiquer une détérioration du béton. Consultez votre assureur pour vous couvrir si besoin.

Par cha_ma13

Merci yapasdequoi pour votre retour.

Ma seconde question concernait plutôt la responsabilité du copropriétaire du local désaffecté qui a mis de toute évidence plusieurs années avant de signaler les infiltrations. La demolition aurait pu être évitée si cela avait été pris en charge à temps. Est ce un point qui peut lui être reproché ?

Par chaber

bonjour

J'ai relu le reglement de copro qui parle "d'une terrasse formant la toiture de la cuisine du lot numéro 25 (local commercial situé au rez de chaussée)." et plus tard "Choses communes à l'ensemble de la propriété:[...] la toiture. Ces

toitures comprenant elle-mêmes ses charpentes et tous les éléments les composants."

Aucune mention qui évoquerait que la responsabilité de la structure de la terrasse serait à ma charge.

La lecture du règlement de la copropriété, que peu de gens font, vous a apporté la réponse.

C'est une affaire entre la copropriété et le copropriétaire du local commercial.

Vous n'avez pas à intervenir auprès de votre assureur. Ce genre de sinistre d'infiltration n'est pas pris en charge, sauf par toiture

Par yapasdequoi

Juste un bémol.

S'il y a eu une atteinte à l'étanchéité suite à un défaut de pose du revêtement (évacuations bouchées ? perçages ?) la responsabilité du copropriétaire de la terrasse peut être recherchée.