



## Infiltration terrasse et caillebotis

-----  
Par PierreLB

Bonjour,

Nous avons un conflit dans notre copropriété et j'aimerais avoir votre avis.

- La terrasse dont Mr X à jouissance privative est conçue initialement avec des dalles en béton et un becquet qui fait le tour de la terrasse. Comme sur ce premier schéma :

[url=https://i.ibb.co/CQt0v4T/infiltration-1.png]https://i.ibb.co/CQt0v4T/infiltration-1.png[/url]

- Mr X a installé il y a de nombreuses années des dalles caillebotis en PVC sur toute sa terrasse. Ces dalles recouvrent le becquet et forment une fente au-dessus du becquet d'un cm dans lequel s'accumulent des saletés.

[url=https://i.ibb.co/T0GxYhy/infiltration-4.png]https://i.ibb.co/T0GxYhy/infiltration-4.png[/url]

[url=https://i.ibb.co/RSTZmtB/IMG-20221123-150521.jpg]https://i.ibb.co/RSTZmtB/IMG-20221123-150521.jpg[/url]

- Une infiltration est apparue sur la façade car de l'eau s'infiltré entre le becquet et le mur et ressort sous les colonnes décoratives.

[url=https://i.ibb.co/DGxmh1w/IMG-20221128-162229.jpg]https://i.ibb.co/DGxmh1w/IMG-20221128-162229.jpg[/url]

- Le syndic fait la déclaration de sinistre en 2020.

- Au printemps 2022 il demande à un architecte de venir faire une analyse et gérer les travaux.

- L'architecte fait le travail avant même l'AG qui devait valider son intervention.

- Au cours de l'AG, l'architecte présente des devis de réparation de l'étanchéité.

- Certains copropriétaires remettent en question la nécessité de faire appel à un architecte.

- Le syndic insiste lourdement pour valider l'intervention de l'architecte. Disant à plusieurs reprises que c'est important d'avoir un professionnel pour superviser les travaux d'étanchéité.

- L'AG finit par voter les travaux et l'intervention de l'architecte.

- Les membres de la copropriété sont alors facturés du montant des travaux.

- A la réunion de début de travail, Mr Y, membre du conseil syndical, est présent. Il fait remarquer que Mr X a installé des dalles PVC et que c'est ça qui provoque l'infiltration derrière le becquet. Il remet en question l'expertise de l'architecte, qui n'avait pas compris que les dalles PVC n'étaient pas une partie de l'ouvrage initial.

- Mr Y déclare alors que l'infiltration est due aux dalles PVC installées par Mr X car ces dalles provoquent l'accumulation d'eau stagnante au-dessus du becquet, la zone où l'eau s'infiltré. Et que, de surcroît, les travaux mandatés par l'architecte sont donc inutiles.

- L'architecte n'est pas d'accord et affirme que ce n'est absolument pas lié. Mr X est bien entendu de l'avis de l'architecte.

Quel recours Mr Y a t il pour que la copropriété soit remboursée ? Comment montrer l'incompétence de l'architecte et la responsabilité de Mr X?

Merci à vous, j'espère que c'était clair. Bonne journée

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Il n'y a qu'une expertise indépendante qui peut vous éclairer.

Consultez l'assurance de la copropriété.

-----  
Par morobar

Bonjour,

Le syndic fait la déclaration de sinistre en 2020

Cette déclaration reste à vérifier, car il est curieux que le syndic prenne des initiatives car la conduite d'un dossier sinistre reste la maîtrise de l'assureur.

-----  
Par PierreLB

Merci pour vos réponses.

@yapadequoi savez vous si la contre-expertise doit être faite par Mr Y ou par la copropriété?

@morobar j'ai questionné le syndic sur ce point. J'ai demandé si les assurances avaient fait intervenir un expert. Il m'a répondu :

La déclaration de sinistre est faite depuis le 10 Juillet 2020.

Je devrai adresser à la compagnie d'assurance la facture de réparation de la terrasse, ainsi que le devis de nettoyage des coulures en façade dans un second temps.

Il n'y a donc pas de rapport d'expert d'assurance, car il revient à la copropriété de déterminer l'origine du problème, et d'y remédier.

Pour être clair l'assureur se déplacera s'il estime nécessaire, et uniquement en fonction du montant des travaux de réparation des coulures visibles en façade.

Il n'engagera pas une expertise sur la cause cela n'est pas son rôle.

Il incombe juridiquement au syndicat des copropriétaires de déterminer l'origine des désordres, et d'y remédier, ce que nous faisons actuellement.

Moi même je n'y connais rien, donc je n'ai pas remis en cause ce qu'il m'a annoncé. Je peux appeler l'assurance pour demander plus d'infos ?

-----  
Par yapasdequoi

L'assurance est celle de la copropriété. Elle ne répondra qu'au syndic.

La contre expertise est à la charge de celui qui la demande.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir PierreLB,

Dès le début de votre exposé, vous dites "La terrasse de Mr X". Si la terrasse appartient à Mr X, elle est donc privative. Si elle cause des dégâts à la copropriété, c'est Mr X qui doit payer les travaux de remise en état (les coulures). Pour l'origine du sinistre, c'est à Mr X (et son assurance) de s'occuper de remettre en état pour que le défaut d'étanchéité soit résolu.

La seule action du Syndic aurait du être de mettre en demeure Mr X de résoudre SON problème de terrasse.

Et la copropriété n'avait rien à payer.

-----  
Par yapasdequoi

Aucune assurance ne couvre la réparation de l'origine, uniquement les conséquences.

La terrasse est peut-être privative, mais l'étanchéité est partie commune comme le gros ?uvre et c'est bien à la charge du syndicat.

Les dalles sont dans tous les cas provatives et le défaut de nettoyage par Monsieur X semble l'origine des coulures

Le nettoyage des coulures peut éventuellement être pris en charge par sa responsabilité RC.

Mais pour engager la responsabilité du copropriétaire il faut la prouver. Donc une expertise est indispensable, à la charge de la copropriété, et à faire avant toute intervention de nettoyage.

Le sujet de l'étanchéité semble dissocié mais complexifie la situation.

Il faut savoir si en plus des salissures il y a des infiltrations dans les locaux.

-----  
Par PierreLB

Désolé je n'ai pas bien précisé. La terrasse est à jouissance privative.

L'étanchéité n'est pas compromise. Ca s'infiltrait uniquement au dessus du becquet, au niveau du joint silicone qui était entre le mur et le becquet. La ou il y a la terre.

-----  
Par AGeorges

@Yapasdequoi

Bonjour

La terrasse est peut-être privative, mais ... à la charge du Syndicat

Ce n'est pas tout à fait ce que pense la Cour de Cassation, ainsi qu'il ressort de :

Cass. civ. 3, 26 janvier 2022, n° 20-23.614

Quant à l'assurance du Copropriétaire concerné, en l'absence d'information, il ne me semble pas possible d'affirmer qu'elle ne garantit rien, à part la RC pour les dégâts "causés". En tous cas, ce n'est pas le problème de la copropriété, d'autant moins qu'il ne s'agit pas d'un souci d'étanchéité, ce qui a été précisé par PierreLB.

L'imparfaite installation de Mr X a provoqué un mauvais écoulement des eaux de pluies, entraînant un ruissellement sur la façade. Le défaut d'entretien de la terrasse a de plus fait que ces eaux de ruissellement ont été souillées par des déchets accumulés.

Je ne vois pas en quoi il était nécessaire d'avoir accès à un architecte pour constater cela. Et que ce soit, en plus, à la copropriété de payer toute l'étude et les travaux de remise en état me semble une décision abusive du Syndic. Evidemment, il est beaucoup plus facile d'ajouter une ligne dans la comptabilité du Syndicat que de travailler au recouvrement d'une dette d'un seul copropriétaire. Le Syndic a cédé à la facilité.

C'est un AVIS.

-----  
Par PierreLB

Je suis assez d'accord avec votre analyse.

Ma question est quelle démarche suivre pour sortir de ce mauvais pas.

L'architecte, le syndic et Mr X sont bien entendu de mauvaise foi et refusent d'admettre que les dalles aient un quelconque impact sur l'infiltration.

Mon analyse :

- Le syndic n'aurait pas du faire appel à un architecte pour diagnostiquer une infiltration. Un architecte n'est pas expert en la matière il me semble.

- L'architecte n'aurait pas du faire son étude avant son approbation par l'AG.

- L'architecte a fait un mauvais diagnostic. Déclarant que l'étanchéité de la terrasse avait besoin d'être réparé alors que l'infiltration était au dessus du becquet et causée par les dalles PVC.

- Le syndic et l'architecte on fait un abus de confiance en nous convainquant de la nécessité de valider l'étude de l'architecte (2000?) ainsi que les travaux de réparation de l'étanchéité de la terrasse (4500?).

- L'architecte refuse d'admettre que les dalles PVC ai jouer un role car il a déclencher des travaux inutiles de réparation d'étanchéité alors que l'étanchéité n'a pas de problème et que la solution aurait été simplement de retirer les dalles PVC.

- Mr X est d'accord avec l'analyse de l'architecte car il ne veut pas avoir a payer les travaux seul.

Bref je ne sais même pas par où commencer et contre qui il faut se retourner...

-----  
Par AGeorges

Bonjour Pierre,

Par où commencer ?

Déjà, les voies bouchées.

Ce qui a été approuvé par l'AG n'est plus contestable après deux mois MAIS ...

Les ouvertures.

- Vous pouvez contester le paiement des charges associées pendant cinq ans. Et les autres propriétaires étrangers à Mr X aussi. Il suffit de les convaincre.

- Vous pouvez exiger la tenue d'une AG, en regroupant 25% des voix. Tous ceux qui ont payé pour rien devraient pouvoir vous rejoindre. Une AG pour faire quoi ? :

- + demander une autre expertise,
- + informer TOUT LE MONDE du trucage
- + ...

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Quel recours Mr Y a t il pour que la copropriété soit remboursée ? Comment montrer l'incompétence de l'architecte et la responsabilité de Mr X?

M Y, qui n'est pas d'accord avec la conclusion de l'architecte et voudrait que soit reconnue la responsabilité de M X dans l'apparition des désordres, peut attaquer M X en justice en exerçant l'action du syndicat comme le prévoit le deuxième alinéa de l'article 15 de la loi 65-557 : Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic. En effet ces désordres affectent les parties communes dont M X est propriétaire indivis et en cela ils concernent la jouissance de son lot.

M Y devra prendre un avocat et demander une expertise judiciaire dont il devra avancer les frais.

Vous pouvez contester le paiement des charges associées pendant cinq ans.

Il est possible de contester son compte personnel de copropriétaire mais il n'est plus possible de contester une dépense décidée par l'assemblée générale. Dès lors, la contestation ne pourra porter que sur la répartition de la dépense. S'il n'a pas été commis d'erreur de répartition, la contestation ne servira à rien.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir,

Je suis Mr Y.

Je fais faire une expertise qui conclut que l'origine des dégâts est privée et imputable aux travaux de Mr X sur sa partie commune à jouissance privative.

Je refuse donc de payer la quote-part de charges qui m'a été imputée par erreur. La répartition est erronée. Cette charge ne concerne que Mr X, pas moi.

-----  
Par Nihilscio

Je fais faire une expertise qui conclut que l'origine des dégâts est privée et imputable aux travaux de Mr X sur sa partie commune à jouissance privative.

Cette expertise n'aura pas l'autorité de la chose jugée. Elle ne sera que l'expression de l'opinion personnelle de M Y. Elle ne crée aucun droit.

Je refuse donc de payer la quote-part de charges qui m'a été imputée par erreur.

L'assemblée générale a décidé des travaux d'étanchéité sur les parties communes. Cette décision de l'assemblée générale n'a pas été contestée dans le délai de deux mois de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965. Elle s'impose donc à tous les copropriétaires. La dépense a été répartie en charges communes, conformément au règlement de copropriété. Ce n'est pas une erreur.

Cette charge ne concerne que Mr X, pas moi.

C'est l'opinion personnelle de M Y qui ne crée aucun droit.

Le mieux aurait été de contester la décision prise par l'assemblée générale d'entreprendre les travaux d'étanchéité mais j'ai cru comprendre que le délai de recours est dépassé. Reste la possibilité d'exercer l'action du syndicat prévue à

l'article 15 afin de faire reconnaître judiciairement la responsabilité de M X.

-----  
Par AGeorges

Ce sont des arguties dont le seul objectif est de démonter mes suggestions, comme d'habitude avec Nihilscio.

Il ne s'agit pas, comme on devrait s'y attendre, de trouver une solution au problème posé.

Donc, je reprend.

Au titre de l'article 15, Mr Y et les copropriétaires lésés (tous sauf Mr X !), font faire une contre-expertise montrant qu'aucun travaux d'étanchéité n'étaient nécessaires. Ils attaquent le Syndic, l'architecte et Mr X. pour avoir menti au Syndicat et font annuler ces charges.

Où ils forcent le Syndic à faire une AG qui annule les décisions antérieures au titre d'une tromperie ...

-----  
Par Nihilscio

Mes arguties sont juridiquement fondées. Il suffit de me relire.

En copropriété, les décisions se prennent en assemblée et cela oblige même ceux qui ne sont pas d'accord. S'il en était autrement, ce serait ingérable, déjà que ce n'est pas facile.

Pour l'instant M Y est seul. Certains copropriétaires voudront peut-être se joindre à lui. Ce n'est pas acquis. Ils n'ont peut-être pas envie de se lancer dans une aventure judiciaire dont l'issue n'est pas évidente.

La décision de l'assemblée ne peut plus être contestée, c'est regrettable mais c'est ainsi.

L'assemblée peut éventuellement annuler une décision qui n'a pas encore été exécutée mais elle ne peut annuler ce qu'elle a décidé et qui a déjà été mis à exécution.

A la réunion de début de travail ? Cela signifie que les travaux votés ont été commandés. Difficile d'annuler une commande. On peut toujours demander la convocation d'une assemblée, à condition d'avoir la majorité suffisante, pour décider d'annuler les travaux restant encore à faire, mais le syndicat y perdra nécessairement des plumes. L'assemblée a ratifié les dépenses engagées par le syndic. Elle peut annuler ce qui n'a pas encore été fait, mais elle ne peut refuser de payer ce qui est dû aux intervenants pour les prestations qu'ils ont déjà fournies.

Attaquer le syndic, l'architecte et M X au motif qu'ils ont menti : c'est illusoire. Démontrer qu'ils ont techniquement tort est une chose, démontrer qu'ils ont frauduleusement porté atteinte aux intérêts du syndicat en est une autre.

-----  
Par yapasdequoi

S'il y a eu des infiltrations, il est logique de renover l'étanchéité. Celle-ci est une charge commune générale (ou spéciale si plusieurs bâtiments).

De même le nettoyage des coulures sur la façade.

Les travaux votés et payés ne peuvent plus être contestés comme déjà dit.

Ce qui reste possible c'est de voter en AG une action en justice du syndicat à l'encontre de M.X et de prouver sa responsabilité par une expertise.

Ceci représente une avance de frais que l'AG devra budgétiser... ou pas, certains pouvant être réticents à engager une procédure à l'issue aléatoire.

-----  
Par AGeorges

Arguties à nouveau :

Nihilscio :

S'il y a eu des infiltrations, il est logique de renover l'étanchéité.

PierreLB

Il n'y a pas eu de problème d'étanchéité de la terrasse

(l'infiltration vient du dessus, en l'occurrence des dalles posées par Mr X.)

Avec tous les dessins que PierreLB s'est donné du mal à créer et nous montrer, le moindre respect aurait été de bien les regarder.

-----  
Par yapasdequoi

Si infiltrations c'est le signe d'une étanchéité défectueuse.  
Peu importe les dessins, on n'y mesure pas l'humidité même en regardant attentivement.  
Et comme déjà dit : l'AG a voté ces travaux, et il est trop tard pour les contester.

-----  
Par Nihilscio

Nihilscio :  
Citation :  
S'il y a eu des infiltrations, il est logique de renover l'étanchéité.  
Cette phrase n'est pas de moi.

Avec tous les dessins que PierreLB s'est donné du mal à créer et nous montrer, le moindre respect aurait été de bien les regarder.

Je les ai regardés et j'en ai marre du prêchi-prêcha d'Ageorges. J'ai aussi pris en compte les autres informations. Un architecte a étudié le problème. Il donne une autre thèse. Il n'est pas forcément complètement idiot.

Il y a deux thèses, celle de l'architecte qui a finalement convaincu l'assemblée générale et celle de M Y qui pense qu'il n'y a pas de défaut d'étanchéité mais que la terrasse ayant été rehaussée, l'eau est simplement passée par-dessus le relevé d'étanchéité. Selon la thèse de M Y, c'est M X qui est responsable des infiltrations et qui doit réparer les désordres dont il est responsable.

J'ignore laquelle des deux thèses est la bonne malgré les dessins. Je ne suis pas architecte et je n'ai pas visité les lieux.

Je me contente de répondre à la question qui a été posée : quel est le moyen de recours dont dispose M Y ?

M Y ne peut plus contester la décision de travaux prise par l'assemblée générale. C'est trop tard.

Il peut toutefois, sans contester directement la décision de l'assemblée, porter sa thèse devant le juge. Si le juge lui donne raison, il condamnera M Y à indemniser le syndicat pour les dégâts qu'il a causés.

C'est ma réponse et je n'ai plus rien d'autre à dire.