



Étanchéité façade/bâti fenêtre- parties communes?

Par cecile78

Bonjour,

J'ai acheté un appartement de 50 m² en copropriété en décembre 2020 style petite maison sur 3 niveaux (pas de voisins au-dessus ni en dessous) avec une petite terrasse privative au 3ème niveau. Or lors des fortes pluies fin décembre 2020 des infiltrations d'eau sont intervenues, entre autres, dans mon salon situé au 2ème niveau, juste en dessous du mur de façade de ma terrasse. J'ai déclaré ce dégât des eaux auprès de mon assurance et du syndic de copropriété. En mai 2021 les experts de la DO ont conclu qu'il n'y avait pas de problème d'étanchéité au niveau de la terrasse. En juin 2021 le conseil syndical avec le syndic a attesté que puisque les murs étaient secs le problème avait dû être résolu avec la rénovation du toit de mars 2021. Quelques jours après, suites à des fortes pluies, il y a eu de nouveau des infiltrations d'eau au même endroit. Le conseil syndical a décidé de demander une contre-expertise pour faire marcher la garantie décennale de l'étanchéité de ma terrasse. En septembre voyant que le dossier trainait et l'expertise reportée et voyant que cela ne mènerait à rien j'ai demandé qu'une recherche de fuite soit effectuée, après de nombreuses relances et lettre de mise en demeure auprès du syndic, celui-ci a finalement accepté.

En octobre 2021, il a été établi que l'infiltration d'eau provenait d'un défaut d'étanchéité entre le mur béton de la façade et le bâti de ma porte-fenêtre menant à ma terrasse. Le syndic déclare que les joints d'encadrement des fenêtres étant des éléments privatifs la réparation restera à ma charge.

Dans le règlement de copropriété il est indiqué que les fenêtres et châssis, gros œuvre, éléments qui assurent le clos et couvert, au même titre que l'étanchéité des terrasses sont définis comme parties communes, et d'une façon générale tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire, le syndic s'appuyant là-dessus.

Mais après renseignements pris auprès de l'ADIL, le joint périphérique encadrant le châssis de la porte fenêtre, châssis scellé dans le mur béton d'origine, la façade faisant partie des parties communes est à la charge de la copropriété. Le syndic avait également évoqué le fait que l'origine des fuites proviendrait d'un joint défectueux sur le montant de la coulisse du volet roulant, comme si celle-ci avait fonction d'assurer l'étanchéité du châssis d'une fenêtre ou d'une porte scellée dans le gros œuvre.

Depuis décembre 2020, je ne peux toujours pas terminer mes travaux d'installation et de rénovation et jouir pleinement de mon appartement.

Ma question est la suivante : confirmez vous le point de vue de l'ADIL et dans ce cas comment faire entendre raison au syndic et conseil syndical d'effectuer les travaux ?

Je vous remercie pour votre réponse.