



## Infiltrations d'eau provenant de la terrasse du dessus

-----  
Par Chrisnico

Bonsoir à tous

Voici mon problème:

J'habite en copro au 2<sup>o</sup> étage dans un immeuble de 4 étages. Je subis depuis plus d'un an des infiltrations d'eau de pluie provenant de la terrasse couverte du voisin du dessus et le plafond (de ma terrasse couverte également) et les murs latéraux sont bien dégradés. Malgré mes demandes, malgré l'intervention d'un conciliateur, le voisin ne fait rien.

Le syndic me dit de faire une déclaration d'assurance car c'est privatif- c'est fait - un expert est venu et a bien constaté que l'origine de la fuite est due à un joint "défectueux" au niveau de la gouttière descendante de la terrasse du voisin du dessus. L'expert dit aussi que ce n'est pas à mon assurance d'intervenir car les joints d'étanchéité sur parties communes ne concernent pas l'assurance individuelle car les terrasses font partie des "parties spéciales communes" sur le règlement de la copro

Questions:

- 1- Comment faire effectuer les travaux de remise en état par le syndic qui "refuse" pour l'instant et fait trainer les choses.
- 2- Ces travaux seront-ils soumis ou non à la prochaine AG ?
- 3- Comment "obliger" le syndic ou le voisin à faire ces travaux d'étanchéité et de remise en état de mon plafond au plus vite

J'espère avoir été assez clair

Merci pour votre aide

Cordialement

C

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Vous devez faire une déclaration de sinistre auprès de votre assureur et envoyer un courrier RAR au syndic pour lui notifier cette déclaration.

Toutefois :

Je ne vois pas en quoi ce sinistre serait privatif ? Quels sont vos biens privés endommagés ?

Attention : la plupart des assurances ne couvre pas les infiltrations de pluie.

Et l'étanchéité est toujours partie commune, soit générale soit spéciale à un bâtiment par exemple.

Le plafond et murs de votre terrasse aussi.

-----  
Par Chrisnico

Bonjour et merci pour votre réponse.

Oui la déclaration d'assurance est faite (rapport d'expert) et le syndic informé. Oui la fuite est un dommage sur les parties communes spéciales et dépend donc du bon vouloir du syndic

Comment faire pour que le syndic agisse au plus tôt ?

Ces travaux seraient-ils soumis à l'AG ou sur simple décision immédiate du syndic ?

Il y a des dégradations au plafond et sur les murs de ma propre terrasse cela devient urgent maintenant. Comment et par qui sera prise en charge cette remise en état ?

Merci bcp

Cordialement

C

-----  
Par yapasdequoi

Les travaux doivent être votés en AG. Le syndic doit demander des devis et les joindre à la convocation. Mais vous pouvez le lui rappeler par courrier RAR.

Les réparations et la remise en état sont à la charge des copropriétaires. L'assurance de la copropriété peut en prendre une partie selon le contrat. VOTRE assureur doit pouvoir vous renseigner.

Toutefois votre préjudice correspond à uniquement des salissures sur les murs non ? En quoi est-ce urgent ?

-----  
Par AGeorges

Bonjour ChrisNico,

Il faut séparer deux éléments de votre question :

1. Les dégâts
2. L'origine des dégâts

Pour le 1, il faut avoir un devis de remise en état. Selon le montant de ce devis, et selon les garanties incluses dans les assurances, le mode de règlement des assurances peut changer (c'est soit la vôtre qui paye ou celle de la copropriété - pour moi, plutôt celle du Syndicat).

Tout au plus, les assurances ne vont rembourser que les dégâts. Elles demanderont aussi que les travaux de réparation soient effectués pour ne pas qu'un nouveau sinistre apparaisse.

Pour le 2, comme il a été déterminé qu'il ne s'agissait que d'un problème de joint, c'est limite un problème d'entretien dont le coût ne doit pas être bien élevé. Le problème va être de faire venir un étanchéiste pour un 'petit' travail. A mon avis, cela devrait pouvoir être considéré comme un simple entretien, relever du Syndic seul, et ne pas imposer la mécanique de décision d'AG. Je ne vois pas une telle réparation dépasser quelques centaines d'euros. Ces frais seront à la charge de la copropriété et feraient partie du budget ordinaire.

-----  
Par Chrisnico

Bonjour

La peinture du sous plafond se décroûte et la moisissure est bien apparente, sur environ 80 cm autour de la gouttière (je ne connais pas le lien pour joindre une photo et je ne peux pas l'ajouter à ce message).

Si il faut passer par les factures en AG cela prendra des mois, le résultat du vote n'est pas assuré et s'il venait à être refusé, faut-il laisser se dégrader la terrasse et la dalle du plancher ?

N'y a-t-il pas une obligation de réparation pour une fuite d'eau dans les parties communes sans passer par l'AG ?

Merci  
C

-----  
Par AGeorges

Re,  
Avez-vous lu mon message (on s'est croisés, vu l'heure)

-----  
Par AGeorges

Rere,

Un tube de mastic d'étanchéité coûte environ 13?. Il faut gratter avant les vieux restes et dégraisser. A mon avis, votre Syndic est vraiment nul s'il demande une autorisation AG pour ça ! A moins que le joint de gouttière soit dans le vide ou fasse 250 kms, ce qui est peu probable. Il n'est même pas certain qu'il faille un étanchéiste spécialisé pour réaliser ce genre de PETITS travaux !

-----  
Par yapasdequoi

Ce n'est pas une fuite d'eau c'est un écoulement d'eau pluviale.  
Une gouttière en zinc ne se répare pas si facilement il faut souder.  
Selon le montant des devis il faut un vote en AG, ou le faire passer en entretien courant.

Concernant les moisissures, écailles de peinture, etc, ce sont des dommages esthétiques qui seront soit votés en AG soit repris lors du prochain ravalement.

Je ne vois toujours pas l'urgence...

-----  
Par AGeorges

D'une part, une gouttière n'est pas forcément en zinc.

D'autre part, sauf évacuation bouchée, l'eau qui tombe ne reste pas dans la gouttière (descente d'eau). Une réparation de fortune est donc facile, mais ce peut-être un travail en hauteur.  
Usuellement, le problème se pose au niveau des joints de dilatation qui finissent par perdre leur souplesse et craquer.  
Le cas échéant, si vous ne trouvez personne, demander à Gaston Lagaffe. Il a inventé un appeau à plombier-zingueur.  
Et tout cela n'est pas vraiment un problème d'étanchéité.

-----  
Par Chrisnico

Merci pour vos contributions,

Le rapport d'expert des assurances précise bien que c'est le joint autour de la gouttière qui est en cause (située dans le coin intérieur de la terrasse). La proposition de "AGeorges" est tout à fait pertinente. Tous les autres copropriétaires ont fait ainsi SAUF le voisin du dessus se refuse à faire tout entretien minimal. Ce refus depuis plus d'un an fait que maintenant les conséquences sont importantes (peinture et moisissures sur env 1 m).

Merci à tous pour votre aide  
Cordialement

-----  
Par AGeorges

Re Chrisnico,

Le sort de l'entretien des parties spéciales privatives doit bien être précisé dans le Règlement de Copropriété. C'est donc au Syndic de rappeler ses devoirs au voisin du dessus et si toutes les assurances rejettent les infiltrations d'eau, ce sera audit voisin d'assumer à la fois le coût de la remise en état de votre terrasse et celui de la réparation de SA fuite. Usuellement les problèmes d'étanchéité globale de terrasse concernent plus la copropriété, mais là, il s'agit vraiment d'un petit entretien, négligé trop longtemps !

Merci d'avoir confirmé.