



## Copropriété toiture

-----  
Par syndicbenevole68

Bonjour,

J'ai 2 questions concernant ma copropriété.  
Il y a actuellement un dégât des eaux sur 2 appartements.

1 appartement subit le dégât des eaux via la fenêtre de toit de l'appartement supérieur. Dans le règlement de copropriété est indiqué que les fenêtres sont à la charge du propriétaire, mais que le toit et ses accessoires est à la charge de la copropriété. Dans ce cas, qui doit prendre en charge le remplacement du velux?

1 autre appartement subit un dégât par la toiture, tuile cassée, peut-il faire réparer la cause du dégât étant donné "l'état d'urgence" car le plafond de l'appartement est en sale état, et présenter la facture à la copropriété? ou doit-il attendre que le syndic fasse une réunion, et faire valider les travaux?

Merci d'avance pour vos réponses qui j'espère vont m'éclairer sur le sujet.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le syndic est pour commencer responsable d'une mise en sécurité (bâchage) pour éviter l'aggravation des désordres, le temps d'obtenir les devis, de les voter ou les engager si urgence.

La toiture est une partie commune mais les menuiseries sont des parties privatives, ceci inclut aussi les velux.  
Il faut vraiment remplacer tout le velux (privatif) ? ou seulement refaire l'étanchéité autour (partie commune) ?

La réparation de la tuile (une seule tuile cassée ? vraiment ?) est aussi à la charge de la copropriété et doit faire l'objet d'une réparation commandée par le syndic en urgence (cela semble être le cas) et validée a posteriori par un vote en AG.

Ce serait judicieux de faire aussi voter une inspection générale du toit et des devis complémentaires si besoin.  
Quelle est la date du dernier entretien de ce toit ?

-----  
Par syndicbenevole68

Bonjour et merci pour ce premier éclaircissement.

Concernant le velux, il faut le faire remplacer, donc c'est bien au propriétaire de l'appartement de le faire remplacer?

Pour la partie toiture "tuile cassée", une recherche de fuite vient d'être demandée. On ne sait pas encore si c'est une ou plusieurs tuiles ou la noue proche. Dans ce cas, est-ce que la copropriété peut faire réparer dès que possible sans forcément déclencher une AG? Est-ce faisable par courrier commun à tous les copropriétaires ou se faire directement et donner la facture au tantième par copropriétaire?

La toiture n'a pas été analysée depuis son remplacement complet il y a 20 ans.

-----  
Par yapasdequoi

Un contrôle régulier de la toiture est conseillé.  
Des travaux importants nécessitent un vote en AG.  
Une réparation ponctuelle peut couteuse peut être validée à posteriori si vous avez assez de trésorerie.  
Vous ne pouvez pas valider une dépense par courrier commun, il faut une AG.