Image not found or type unknown

Qui doit réparer l'étanchéité du balcon au-dessus d'où viennent des infiltrations chez moi?

Par **Volpet**, le **20/04/2024** à **12:12**

BONJOUR

Qui doit réparer l'étanchéité du balcon au-dessus d'où viennent des infiltrations chez moi?

Lors de fortes pluies il y a des infiltrations sur le plafond, près des baies vitrées, dans mon appartement et mon studio attenant. Le balcon de mon voisin au-dessus n'est pas protégé, il reçoit la totalité de la pluie. Les infiltrations proviennent de son balcon.

J'ai fait la déclaration de dégâts des eaux auprès de mon assureur. Il exige que les travaux d'étanchéité soient faits avant de financer la réparations des dégâts.

Notre Syndic refuse toute implication ou financement pour arrêter les infiltrations dans mon appartement et studio attenant. Il considère que les balcons sont des parties communes à usage privatives, la dalle étant commune, le carrelage est privatif, les huisseries sont également privatives. Ces deux devraient être étanches, ce que n'est pas le cas. Il me dirige vers mon voisin au-dessus qui devrait financer les travaux d'étanchéité.

Mon voisin au-dessus refuse catégoriquement de financer les travaux d'étanchéité, considérant que c'est au Syndic de les faire. Il dit que le fait d'avoir posé du carrelage sur ses balcons relève d'un embellissement et la pose des baies double vitrage (choisies par la copropriété) sont là pour l'isolation thermique. Ni l'un ni l'autre n'ont pas la vocation d'assurer l'étanchéité de la dalle sur laquelle sont posés, laquelle n'est pas étanche.

Que dois-je faire dans cette situation?

Cordialement,

(ANONYMISATION)

Par **Zénas Nomikos**, le **20/04/2024** à **12:26**

Bonjour,

je vous propose de vous rendre dans votre ADIL : https://www.anil.org/

Par **Visiteur**, le **20/04/2024** à **12:32**

Bonjour,

L'étanchéité fait partie du gros oeuvre, et donc est à la charge de la copropriété (pas le syndic, mais le syndicAT); Ceci à moins qu'une expertise mette en cause les travaux privatifs du voisin (dallage, baie vitrée).

Vous n'échapperez pas à une expertise...

Par **youris**, le **20/04/2024** à **13:09**

bonjour,

les balcons sont des parties communes, seuls les gardes-corps et l'éventuel carrelage sont des parties privatives.

le défaut d'étanchéité des balcons proviennent généralement des balcons eux-mêmes, parties communes, c'est donc à la copropriété de les réparer.

votre voisin a raison et votre syndic a rort, sauf si votre R.C. dit le contraire.

salutations

Par **Zénas Nomikos**, le **20/04/2024** à **13:16**

[quote]
sauf si votre **R.C.** dit le contraire

[/quote]
je présume qu'il s'agit du **règlement de copropriété**

Par **beatles**, le **20/04/2024** à **14:29**

Bonjour,

Cinquième alinéa de l'article 4.2.2 des CGU du site :

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

[quote]Les utilisateurs sont autorisés à faire des renvois vers d'autres sujets traitant des mêmes thèmes, ou vers des sites Internet « officiels » (édités par des établissements ou institutions étatiques) à l'aide de l'outil « lien hypertexte », présent dans l'interface de rédaction des messages. Tout lien vers un site concurrent de AÏKAN.fr ou vers un site non « officiel » pourra être supprimé sans préavis ni indemnité.[/quote]
Pour éviter une censure suite à interprétation, de cet alinéa, contraire à ce chapitre du Code civil, j'invite à taper dans le moteur de recherche « ***balcons gros œuvre du bâtiment*** » et d'aller sur le site d'un office notarial pour obtenir cette réponse :

[quote]
Un balcon se définit techniquement comme une dalle en saillie sur façade, une dalle étant quant à elle un ouvrage porteur horizontal en béton armé ou précontraint, d'épaisseur faible par rapport à ses autres dimensions, formant en l'occurrence un plancher. Il en résulte que les balcons de la résidence font partie intégrante de l'ossature en béton armé de l'immeuble, puisque leurs dalles ne sont que le prolongement des planchers des appartements, et qu'elles sont indissociablement liées au gros-oeuvre par leur ferraillage.

Selon l'art. 4 du règlement de copropriété, sont parties communes les gros murs des façades, des pignons et des mitoyennetés, les murs de refend, l'ossature en maçonnerie ou en béton armé, les ornements de façade, non compris les garde-corps, balustrades, barres d'appui des balcons, balconnets, et terrasses.

L'art. 5 du même règlement intègre dans les parties privatives les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les balcons, les balconnets, les terrasses.

En l'espèce, la résidence PIERRA MENTA comporte des balcons dont le plancher est en béton armé, et les garde-corps sont en bois. Le béton de plusieurs balcons est très dégradé, puisque à certains endroits, l'armature en acier devient visible, et que des éléments de maçonnerie se sont effrités et sont tombés.

Un balcon se définit techniquement comme une dalle en saillie sur façade, une dalle étant quant à elle un ouvrage porteur horizontal en béton armé ou précontraint, d'épaisseur faible par rapport à ses autres dimensions, formant en l'occurrence un plancher.

Il en résulte que les balcons de la résidence font partie intégrante de l'ossature en béton armé de l'immeuble, puisque leurs dalles ne sont que le prolongement des planchers des appartements, et qu'elles sont indissociablement liées au gros-oeuvre par leur ferraillage.

Aussi, si l'espace occupé par un copropriétaire à l'intérieur du balcon est privatif et si son aménagement et ses garde-corps et balustrades sont des parties privatives, il ne peut en être de même concernant la structure du balcon en béton armé, qui fait partie intégrante de celle de l'immeuble tout entier.

Dès lors, le règlement de copropriété doit s'interpréter en ce que le gros-oeuvre du balcon est une partie commune, les travaux de remise en état de la structure de l'immeuble relevant bien alors des attributions du syndicat des copropriétaires.

Les travaux prévus portent bien sur le gros-oeuvre des balcons. En effet, la société FREYSSINET indique dans sa lettre du 12/06/2013 adressée au syndic : « *l'état des balcons de la résidence PIERRA MENTA est préoccupant. La carbonatation du béton est telle que les armatures ne sont plus protégées. De ce fait, la corrosion est à un stade avancé et le phénomène va s'amplifier si rien n'est fait rapidement. La proposition que nous avons formulé en répondant à votre consultation vise à purger ce béton pollué et le remplacer par du béton*

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

neuf dont le PH élevé garantira la protection des armatures et ainsi la pérennité des parties communes que constituent les balcons ».

Aussi, si l'espace occupé par un copropriétaire à l'intérieur du balcon est privatif et si son aménagement et ses garde-corps et balustrades sont des parties privatives, il ne peut en être de même concernant la structure du balcon en béton armé, qui fait partie intégrante de celle de l'immeuble tout entier. Dès lors, le règlement de copropriété doit s'interpréter en ce que le gros-oeuvre du balcon est une partie commune, les travaux de remise en état de la structure de l'immeuble relevant bien alors des attributions du syndicat des copropriétaires. Le juge n'a pas à interférer dans la gestion d'une copropriété en se prononçant sur l'opportunité des décisions prises.

[/quote]
Sachant, dans l'alinéa précité, que « officiels » est entre guillemets, ce qui signifie, d'après Wikipédia : « *que le terme ou l'expression mis en exergue n'a pas sa signification littérale ou habituelle* » ; qu'avocat ou notaire sont des professions règlementées, qui ont un Code et qui sont au service du public ; leurs interventions dans quelque site que ce soit n'ont pas à être censurés pas plus que celles d'une Conseiller référendaire à la Cour de cassation telle que Anne-Lise COLLOMP ou du dictionnaire juridique de Serge BRAUDO Conseiller honoraire à la Cour d'appel de Versailles ; pour ces dernier à cause de la séparation des pouvoirs

Cdt.

Par **Volpet**, le **20/04/2024** à **17:10**

Publié par Volpet, à rajouter à mon texte :

Comme c'est impossible de rajouter les copies des deux pages de notre Règlement de copropriété, voilà deux minima d'extraits.

Page 51,

Pragraphe 3 - Pour les parties communes particulières à l'un des bâtiments "A" et "B" à usage principal d'habitation

Sous paragraphe 3.1/, alinéa 5.

- Les ornementations et décorations intérieures et extérieures de l'immeuble considéré et de ses façades, y compris le gros oeuvre des balcons, terrasses et assimilés, à l'exclusion des appuis, balustrades et garde-corps.

Page 60,

Paragraphe 4/ Utilisation des fenêtres, balcons et terrasses

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, sur les balcons ou terrasses, visible de l'extérieur; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres, balcons et terrasses.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Les balcons et terrasses ne pourront, en aucun cas, servir de dépotoirs à des objets usagers.

Il ne pourra être jeté dehors ni eau, ni détritus ou immondices quelconques.

Par **Marck.ESP**, le **21/04/2024** à **07:06**

Bienvenue sur LegaVox.

Beaucoup de liens vers des sites d'avocats ou de notaire peuvent être affichés ici, même s'ils n'ont pas de blog chez nous sans contrevenir aux CGU!

https://www.bjavocat.com/2024/03/12/le-balcon-en-copropriete-partie-privative-ou-partie-commune

https://www.avocat-ponte.com/copropriete---les-travaux-portant-sur-les-balcons-mentionnes-comme-etant-privatifs-

https://www.ONB-france.com/actualites/copropriete-le-balcon-est-une-partie-commune-car-il-releve-du-gros-oeuvre

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés