



Ayant des fissures sur balcon qui est responsable des travaux

Par **compas pierre**, le **01/10/2017 à 17:27**

nous residons au 4eme et dernier etage d un immeuble construit en 1975
nous avons un balcon qui fait 1m20 sur 12metres
nous procedons aux travaux de ravalement de facade
de ce fait nous avons enleve le carrelage qui recouvrait notre balcon celui ci etant endommage
il s avere que le plafond de notre voisine de dessous subit des degrations suite a des
écoulements d eau
compte tenu que notre balcon a des fissures et donc n est pas etanche
si nous procedons a la etancheite de notre blacon a qui revient de supporter les frais la co
propiete ou le proprietaire
NOUS AVONS FAIT ETABLIR UN DEVIS QUI S ELEVE A 4000 EUROS
MERCI DE ME REPONDRE RAPIDEMENT LES TRAVAUX DE RAVALEMENT AYANT
COMMENCE

Par **santaklaus**, le **01/10/2017 à 18:37**

Bonjour,

Que dit le règlement de copropriété? Le RCP le classe en partie commune ou en partie
privative?

Partie commune ? Si la terrasse ou le balcon est qualifiée de partie commune par le
règlement de copropriété, les frais de réfection de l'étanchéité doivent être supportés par
l'ensemble des copropriétaires au prorata de leurs tantièmes, car ces frais entrent dans la
catégorie des frais de conservation de l'immeuble. De même, les dépenses relatives au
revêtement superficiel du carrelage incombent à l'ensemble des copropriétaires.

Si la terrasse est qualifiée de partie commune à jouissance privative par le règlement, le
copropriétaire titulaire de ce droit n'a la jouissance que de la partie superficielle (revêtement),
et non de sa structure (gros œuvre et étanchéité).

Par conséquent, il est seulement tenu des dépenses relatives au revêtement superficiel.

A contrario, les dépenses relatives à la couche d'étanchéité et au gros œuvre de la terrasse
entrent dans les charges communes générales et sont réparties entre tous les copropriétaires

en proportion de leurs tantièmes.

Partie privative, la jurisprudence estime que, même si elle est indiquée comme partie privative dans le règlement de copropriété, l'ensemble de la terrasse ne présente pas pour autant ce caractère : seul le revêtement superficiel est considéré comme privatif.

OUF

SK

Par **compas pierre**, le **02/10/2017** à **11:15**

MERCI POUR VOTRE REPONSE RAPIDE ET CLAIRE
QUI DOIT FAIRE LES DEMARCHES AUPRES DU SYNDIC?
MOI OU LE PROPRIETAIRE QUI RESIDE AU DESSOUS ET QUI SUBIT LA NUISANCE DE
SON PLAFOND

Par **santaklaus**, le **02/10/2017** à **11:24**

RE

Mettez votre devis de côté.
Invitez votre voisine à se manifester en urgence auprès du syndic car si c'est une partie commune, il faudra l'accord de l'AG.
SK

Par **compas pierre**, le **03/10/2017** à **09:15**

JE VOUS REMERCIE POUR VOS CONSEILS

Par **compas pierre**, le **04/10/2017** à **12:06**

JE REVIENT VERS VOUS CAR DE NOUVEAUX ELEMENTS S AJOUTENT A MON DOSSIR;
il s avere que dans notre reglement de co propriete il ne s agit pas de balcons mais de loggia!!!!!!il est donc stipule que dans le cas de loggia c est le coproprietaire qui est responsable en cas de fissures fuite d eau etc...
etes vous d accord avec ceci

Par **santaklaus**, le **04/10/2017** à **17:26**

De quelle manière est rédigé cet article du règlement de copropriété.

SK

Par **santaklaus**, le **04/10/2017** à **17:31**

Est ce une partie commune?

SK

Par **compas pierre**, le **04/10/2017** à **18:21**

SUR LE REGLEMENT /PARTIES PRIVATIVES:il y est specifie les carrelages dalles etc....
les coproprietaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des loggias doivent les maintenir en parfait etat d entretien,ils seront personnellement responsables de tout dommages fissures fuites erc... ;voici ce que mon syndic m a envoye
n etant pas sur place je n ai pu consulter moi meme le reglement

Par **santaklaus**, le **04/10/2017** à **19:55**

C'est donc une partie privative à jouissance exclusive. Vous avez enlevé le carrelage qui recouvrait votre balcon qui a des fissures et qui n'est pas étanche. Cet entretien définit pas le RCP est clair. Ceci est à votre charge. Je vous invite à faire 2 autres devis, 4 000 € c'est une somme.

Par contre si les fuites proviennaient d'infiltration ou de fissures dans la maçonnerie, c'est le gros oeuvre qui est concerné et à la copropriété de payer.

SK

Par **compas pierre**, le **04/10/2017** à **20:37**

je vais suivre votre conseil faire d autres devis
merci pour tout