



Balcons en retrait constituant une partie du plafond de l'appartement en-dessous

Par **Sigmund**, le 27/02/2019 à 20:54

Dans le texte de Maître Joan Dray, sur les terrasses à jouissance exclusives, il est écrit : "Si le règlement de copropriété ou la décision de l'assemblée générale ayant accordé le droit de jouissance privative à un copropriétaire sur la terrasse n'a pas mis à la charge de ce dernier une obligation d'entretien, c'est le syndicat de copropriété qui en a la charge (puisque la terrasse entre dans les parties communes)." C'est le cas de mon balcon, bien que le règlement n'en cite pas expressément la jouissance exclusive . Et il est écrit dans mon règlement de copropriété à la rubrique **Charges spéciales à certains copropriétaires** : « Les propriétaires des lots n°2 à 14 (il s'agit du bât A qui comprend 2 balcons - 6è et 7è étage) supporteront seuls les charges suivantes : Les frais d'entretien et de nettoyage des parties communes de l'immeuble...les frais de ravalement des façades, les frais d'entretien et de peinture des extérieurs des fenêtres, des balcons, appuis, garde-corps, bien que ces choses soient propriété privée, ainsi que les honoraires d'architectes correspondants ». Les choses sont les appuis et garde corps cités dans un article précédent. Donc, même le revêtement du balcon est à la charge de la copropriété ? Ce que semble dire aussi le premier paragraphe cité. Mais un peu plus loin dans le texte de Mt Dray, on trouve la jurisprudence suivante : "Il a été jugé que les frais de pose de carrelage des terrasses doivent, après la réfection de leur étanchéité, être supportés par les seuls copropriétaires qui en ont la jouissance exclusive et l'obligation d'entretien (CA Reims, 27 sept. 2004, n° 03/01194, JurisData n° 2004-266119)." Cette jurisprudence ne contredit-elle pas le 1er paragraphe ? Est-ce la jurisprudence qui prime ? Mon problème est que le balcon attenant à mon appartement a une étanchéité défectueuse que la majorité des copros ne veut pas payer. Ils ont fait faire une recherche de fuite qui a conclut a "une fuite sur les joints du balcon". La recherche de fuite a été faite sur le périmètre de la porte fenêtre de la pièce où l'eau de pluie avait pénétré. Il y a effectivement un joint défectueux devant la porte fenêtre. Mais une copropriétaire (avocate) me somme de faire réparer tous les joints du balcon de 15mx1m (beaucoup sont effectivement en mauvais état me menaçant à la prochaine fuite de m'opposer l'article 14 de la loi du 10/07/1955 sur l'entretien des parties communes, tout en contestant la qualité de partie commune du balcon puisque ce n'est pas écrit noir sur blanc dans le règlement de copro... Pardonnez-moi, c'est un peu long. J'ai donc écrit un texte de 2 pages à inclure dans le compte rendu de notre prochaine AG (4/4/19). Il ne faut pas que je fasse d'erreur dans celui-ci !