

## Étanchéité balcon saillant copropriété

Par **Speedy87**, le 12/07/2020 à 14:52

Suite à des fuites d'eau en provenance du balcon supérieur défaut d'étanchéité de la dalle béton (partie commune cf RG copropriété). J'ai soumis une résolution à l'AG. La présidente du conseil syndical est défavorable à ma demande de travaux au motif que l'étanchéité des balcons saillants n'est pas obligatoire. La résidence a plus de 10 ans. Quel est mon recours en cas de vote défavorable de l'AG de réaliser les travaux d'étanchéité ?? Mediation ou TGI? Ces travaux d'étanchéité sont-ils considérés comme urgents??

Merci pour votre aide

Par **youris**, le 12/07/2020 à 15:57

bonjour,

vous ne tenez pas compte de l'avis du président de conseil syndical, en la matière la décision appartient à votre assemblée générale.

ce qui est certain, c'est que vous n'avez pas à subir les écoulements d'eau provenant du balcon supérieur, balcons qui sont généralement des parties communes, à vérifier sur votre R.C...

ce problème d'étanchéité est fréquent dans les balcons de copropriété et leurs réfections sont à la charge du syndicat des copropriétaires.

Voir ce lien : <https://www.imavocats.fr/actualites/1281/index.htm>

salutations

Par **Speedy87**, le 12/07/2020 à 19:11

Merci pour ce retour.

Mais en cas de refus des copropriétaires de diligenter les travaux d'étanchéité, je crains une cabale de la part de la présidente du conseil syndical très véhémement sur le sujet, quel est mon recours ? Suis-je obligée d'aller en justice pour faire valoir mes droits??

Par **youris**, le **12/07/2020** à **19:33**

ne vous occupez pas du président du conseil syndical, il ne dispose d'aucun pouvoir en la matière

vous devez demander à votre syndic d'inscrire une résolution à l'ordre du jour de votre prochaine A.G. pour effectuer les travaux d'étanchéité sur des parties communes à la charge du syndicat des copropriétaires, et le conseil syndical ne peut pas s'y opposer

si l'a.g. refuse d'effectuer les travaux, vous pourrez contester ce refus devant le tribunal judiciaire.

si vous avez une protection judiciaire, utilisez-la.

vous pouvez également consulter un avocat.

Par **aveva78**, le **15/07/2020** à **22:18**

Bonjour,

Faites bien attention! Les balcons ne sont pas forcément réputés étanches.

J'ai le même problème, mais l'expert de l'assurance a décliné.

Sujet en attente de solution...

Par **oyster**, le **16/07/2020** à **04:45**

Bonjour,

IL faut refaire une déclaration à la DO ,.

Par **youris**, le **16/07/2020** à **11:33**

la garantie décennale ne s'applique que pour les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrable ou le rendent impropre à sa destination selon les article 1792 et s. du code civil.

l'étanchéité des balcons n'est peut être pas obligatoire mais la copropriété doit réparer les dommages consécutifs à cette non étanchéité, peu importe que les travaux ne soient pas pris en compte par les assurances,

dans ce cas, les travaux sont à supporter par le budget de la copropriété.

dans ma copropriété, nous avons ce problème et chaque chaque année, notre A.G. vote des travaux pour réparer quelques balcons défectueux à la demande des copropriétaires situés en dessous.

Par **Speedy87**, le **16/07/2020** à **14:03**

Oui c est ce qui devrait se passer dans la normalité. Mais le vote va se faire par correspondance et la présidente du conseil syndical souhaite adresser un mail aux copropriétaires pour les inciter à voter contre ces travaux d étanchéité qu' elle juge inutiles

Par **youris**, le **16/07/2020** à **14:31**

la présidente du conseil syndical peut envoyer les mails à qui elle veut, ce sont les copropriétaires qui décident de leurs votes.

vous pouvez également envoyer des mails aux copropriétaires.

Par **Speedy87**, le **18/07/2020** à **09:01**

A notre arrivée ce matin dans notre appartement, nous avons constaté que la formation de 2 épaufrures formées par l éclatement de la dalle béton en sous face du balcon supérieur attestant de l effritement du béton et dont l une laisse entrevoir la ferraille. Dois je alerter une fois de plus le syndic de ces nouvelles dégradations ?

Merci pour votre aide

Par **oyster**, le **18/07/2020** à **10:42**

Bonjour,

Tout à fait !

Dans la mesure où l'éclatement de béton laisse voir la "ferraille" ,il faut pacifier le fer avec un produit spécial ,et dans un deuxième temps remettre un çiment.

Il s'agit de travaux à effectuer par l'homme de l'art en charges immeuble.

Un "classique" qui sans traitement peut amener à d'autres frais !.....

Voir le syndic.