

Étanchéité partie privative, qui paie ?

Par **smoug**, le 11/02/2014 à 04:41

Bonjour à tous

J'habite un immeuble de 1926 composé de trois étages et d'un toit terrasse.

De 1926 à 2002 : L'arrière de l'immeuble donne sur une cour de 19 m². Elle constitue une partie commune à usage privatif du propriétaire de l'appartement du RC.

En 2002 ce propriétaire construit sans permis de construire une extension de son appartement dans cette cour : une cuisine et une salle de bain, avec un toit plat et 2 # Fenêtre de toit #, sur toute la surface de la cour.

En 2003 il demande à la copropriété de procéder à l'étanchéité du toit de son extension, et elle accepte...Le seul devis présenté à l'AG à l'époque, et approuvé, précise que la garantie décennale ne peut s'appliquer car la pente du toit est trop faible et l'évacuation trop petite pour faire le travail dans les règles de l'art.

En 2005 le propriétaire demande la transformation de son extension en partie privative. L'AG accepte de lui vendre pour la modique somme de 4500 euros (au lieu de 35 000 si on se fie au prix du m² dans le secteur). Il s'engage à faire modifier le RC dans les plus brefs délais, à ses frais.

En 2008, il paie enfin les 4500 euros, et fait modifier le RC. Son extension constitue désormais un lot. Le RC n'indique aucune information sur les frais d'entretien de l'étanchéité de la toiture de l'extension. Les seuls travaux d'étanchéité incombant à la copropriété restent l'entretien du toit terrasse.

En 2012 il revend son appartement. Le nouveau propriétaire ne tarde pas à découvrir des traces d'humidité sur le mur du fond (à flanc de colline) et des fuites d'eau provenant du toit la cuisine et de la salle de bains (construites dans la cour).

En 2013, le syndic fait venir une société d'étanchéité en urgence, sans avertir les copropriétaires. Montant de la facture 900 euros. La société d'étanchéité a passé deux heures sur le toit à badigeonner un vieux fond de peinture verdâtre censé éviter toute fuite ultérieure (je regardais de ma fenêtre). Une semaine plus tard, à la première pluie, les infiltrations continuent. La société d'étanchéité revient passer une deuxième couche de peinture.(résultat affreux)

Fin 2013, je constate que le toit de mon voisin est tout neuf (goudron tout frais, baguettes d'aluminium, nouveaux # Fenêtre de toit #)

Janvier 2014, je reçois la convocation à l'AG annuelle (15 jours avant) et, parmi les résolutions, je découvre "décision de ratifier les travaux d'étanchéité de la toiture terrasse de Mr X pour une somme inférieure à 3000 euros".

Les frais de la première intervention à 900 euros sont indiqués dans les comptes comme "installation de chantier" (moi j'ai vu deux types discuter autour d'un pot de peinture)

Mes questions sont les suivantes :

1 - Est ce normal de n'avoir pas été prévenu de la réparation d'urgence à 900 euros, effectuée début 2013 (même si l'argent a été prélevé sur le fonds de roulement).

2 - Est ce normal de ratifier les travaux déjà effectués, sans en informer quiconque, et sans présenter de devis au préalable.

3 - Peut-on qualifier de toit terrasse, le toit d'une extension posée sur une cour, et qui n'est pas une terrasse.

4 - J'ai lu qu'en l'absence de garantie décennale, le syndic engage sa responsabilité, sauf si l'assemblée refuse cette souscription. Donc si les fuites constatées entre dans le délai de garantie de 10 ans, n'est ce pas l'assurance du Syndic qui devrait payer les travaux d'étanchéité ?

"...Le syndic, amené au besoin à prendre des mesures urgentes, doit faire jouer l'assurance de l'immeuble et éventuellement l'assurance dommages-ouvrage qui finance les travaux de réparation complète des désordres couverts par la garantie décennale. À condition que le problème d'étanchéité résulte d'un défaut de construction. Passé dix ans, c'est au syndicat des copropriétaires de prendre en charge les travaux."

5- Dans la mesure où cette ancienne partie commune était une cour, est il normal de devoir assurer l'étanchéité du toit de la partie construite sur cette cour ?

6- Le fait que cette construction ait été faite sans permis de construire, ni demande auprès de la mairie, alors que nous sommes dans une ZPPAU (Zone de protection du patrimoine architectural urbain) a-t-il une importance (même si l'AG a accepté tout cela en 2005).

7- Est il normal que la copropriété, en vendant une partie commune, se retrouve à payer des charges supplémentaires ? En l'occurrence, ils ont vendu une partie commune pour 4500 euros, et payé l'étanchéité de la construction sur cette partie commune pour la même somme... Belle opération, quand on se dit que ça aurait pu renflouer la trésorerie.

Je précise que le secteur est très humide, il y a des sources souterraines partout. Le mur du fond de la cour, contre lequel est construite l'extension, est constamment humide. Il y a des trous un peu partout pour évacuer l'eau. Avant la construction "sauvage", l'eau s'écoulait en permanence dans la cour. Aujourd'hui, j'imagine qu'elle stagne un peu partout.

D'ailleurs si l'immeuble est construit à 3m du mur à flanc de colline, j'imagine que c'est pour éviter les problèmes d'humidité...

J'ajoute qu'il s'agit d'un immeuble de 1926, ancien hotel, construit dans "les regles de l'art" si je puis dire... Tout est bien pensé, reflechi, bref j'ai tendance à croire que l'espace de la cour servait à quelque chose (faire circuler l'eau et l'air par exemple)

Voila, si quelqu'un a eu la patience de me lire, et a envie de répondre à quelques unes de mes questions, ou à toutes, ça serait super.

Merci de votre aide