Image not found or type unknown

Étanchéité terrasse et carrelage d immeuble

Par **Sev88**, le **30/07/2022** à **22:20**

Bonjour

J habite un immeuble en copro. Une personne possédant une terrasse demande aux copro de payer l l'étanchéité et le carrelage car cela fait partie des communs rien n est écrit dans le règlement j ai lu que les terrasses a usage privatif on paye l étanchéité mais pas le carrelage est ce vrai ? Merci cdt

Par **santaklaus**, le **31/07/2022** à **12:57**

Bonjour,

"j ai lu que les terrasses a usage privatif on paye l étanchéité mais pas le carrelage est ce vrai ?"

- Sur le carrelage , c'est vrai :

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).

Voir ce lien

https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/usage-terrasses-copropriete-15250.htm

- Sur l'étanchéité :

Si le défaut d'étanchéité existait avant l'acquisition des copropriétaires, le syndicat a l'obligation de supporter le coût de réfection de l'étanchéité, le revêtement superficiel incombant, lui, aux copropriétaires (Cass. 3ème civile, 29 décembre 2006).

Voir ce lien

https://www.expertise-immobiliere-aquitaine.fr/b/les-terrasses-et-balcons-en-copropriete

et aussi :

L'un des principaux problèmes rencontré concerne l'étanchéité et les personnes qui sont tenues de payer les travaux de réfection liés. Il faut se référer au règlement de copropriété :

- si la terrasse est qualifiée de partie commune, les frais de réfection de l'étanchéité doivent être supportés par l'ensemble des copropriétaires au prorata de leurs tantièmes. De même, les dépenses relatives au revêtement superficiel incombent à l'ensemble des copropriétaires ;

- si la terrasse est qualifiée de partie commune à jouissance privative, le copropriétaire n'a la jouissance que de la partie superficielle (revêtement), et non de sa structure (gros œuvre et étanchéité). Les frais d'entretien de la partie superficielle sont à la charge du copropriétaire, les frais de structure à la charge de la copropriété ;

- si la terrasse est qualifiée de 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. Là encore, les frais d'entretien de la partie superficielle sont à la charge du copropriétaire, les frais de structure à la charge de la copropriété.

https://proprietes.lefigaro.fr/conseils/balcons-et-terrasses-qui-doit-payer-les-travaux-291813817/

SK

Par **chibika**, le **18/01/2024** à **11:46**

bonjour,

L'étanchéité de nos balcons a été refaite et nous avons eu bp de soucis avec l'entreprise sélectionnée qui a baclé son travail. J'ai refusé la pose de carrelage qui nous était imposée, et je suis la seule qui n'ait pas eu de revêtement sur l'étanchéité. Il y a des malfaçons visibles à l'oeil nu, les cornières ne sont pas jointes, il y a des bulles qui apparaissent sur le sol.

L'entreprise veut me refaire le balcon, mais seulement pour des problèmes esthétiques, alors que je conteste l'étanchéité. Il y déjà 2 fuites déclarées sur la terrasse du dernier étage, qui a provoqué 2 infiltrations dans 2 appartements au-dessous.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Malgré tous ces constats, le syndic refuse de faire vérifier le travail d'étanchéité qui a été certaineemnt mal fait.

Je voudrais qu'un expert vienne constater le travail de mon balcon (8/10m2), et ne sait ou m'adresser.....

Comment procéder sans engager des frais énormes.

Merci

Par **oyster**, le **18/01/2024** à **12:19**

Bonjour,

Seul le RC est applicable dans la répartition des charges ,et vous ne pouvez refuser que

l'entreprise ne puisse terminer son travail sur votre balcon par le simple fait que cela

ne vous plait pas . ???

Si probléme de fuite hypothétique à traiter sur ou sous votre balcon encore faut il l'achévement

des " travaux""

Par **Visiteur**, le **18/01/2024** à **12:26**

Bonjour,

La garantie ne commence qu'à l'achèvement des travaux. Vous n'avez aucun moyen d'action avant.

Donc laissez les terminer et ensuite le syndic (pas vous) fera une éventuelle déclaration à l'assurance.

Par **chibika**, le **18/01/2024** à **18:02**

Bonjour, les travaux de nos balcons ont été votés en Assemblée Générale lors de l' AG 2022.

Nous avions fait faire une étude par un cabinet d'architectes en 2018. La conclusion a été que l'étanchéité de plusieurs balcons était à refaire, car certains plus endommagés que d'autres.

Chaque balcon a un plafond et certains s'écaillaient, du fait de la mauvaise étancheité du

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

balcon supérieur; Mon carrelage avait 2 ans, il a fallu tout enlever pour refaire cette étanchéité, sous peine de ne pas avoir la garantie décenale pour l'immeuble (ce qui m'a été dit car je ne voulais refaire mon sol de balcon)

Et le travail fini est inaceptable. Il devrait être refait au printemps, mais je doute de l'entreprise qui a travaillé car il y a déjà 2 points de fuite sur la terrasse du 8ème étage qui avait été traitée, ce qui a provoqué 2 DDE dans les appartements en dessous.

Je fais donc toutes réserves sur les travaux effectués, et je voudrais qu'un expert verifie le travail fait chez moi.

Par **Visiteur**, le **18/01/2024** à **18:36**

Il faut faire les choses dans l'ordre. Si vous bloquez les travaux avant leur fin, vous n'aurez pas la garantie.

Par **chibika**, le **18/01/2024** à **19:30**

les travaux de notre immeuble sont terminés.

Une entreprise autre a été dépechée suite aux fuites intervenues en terrasse, mais n'a regardé que les fuites actuelles déclarées. Je suis persuadée qu'il y en aura d'autres compte tenu de la qualité du traval effectué.

je suis donc bloquée. L'entreprise qui a fait les travaux refuse d'admettre qu'il y a un risque d'infiltration sur mon balcon, alors que tout le prouve (joints mal finis). Elle va refaire les travaux à l'identique? je ne veux pas.

Puisque nous avons déjà 2 fuites en terrasse, j'ai proposé au syndic de faire contrôler tout le travail effectué. Personne ne bouge.

Je veux qu'un expert en étanchéité puisse constater le travail actuel chez moi, pour être en mesure de prouver au syndic que c'est inacceptable en l'état actuel.

Personne ne veut venir..... ou alors, j'ai trouvé un cabinet d'expertise avec une mission de 960 euros ! pour 8/10m2 de balcon ! je ne peux accepter.

S'il faut attendre les infiltrations pour faire intervenir un specialiste en étanchéité !

je veux bien régler le déplacement d'un professionnel qualitfié, puisque notre syndic ne fait rien, et notre conseil syndical nexistant..... et je n'ai aucun recours.

Par **oyster**, le **18/01/2024** à **19:56**

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonjour ,

Dans la mesure ou vous n'avez pas ce jour de fuite le déplacement d'un pro est inutile !.

Par **Visiteur**, le **18/01/2024** à **20:16**

Evidemment qu'il faut attendre d'avoir un sinistre pour expertiser.

Et dans ce cas votre assurance va prendre en charge l'expertise.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés