



Frais d'entretien du balcon

Par **maf67**, le **07/02/2019** à **23:30**

Bonjour,

Il existe une infiltration d'eau au niveau de mon balcon. Cette eau provient du balcon du voisin copropriétaire.

Lui ayant envoyé deux lettres recommandées restées sans suite, dans lesquelles je lui ai demandé de réparer ses joints pour étanchéifier son balcon, j'ai contacté mon assurance. Celle ci m'a envoyé un expert qui m'a signalé que ce genre de problème n'est pas pris en charge.

J'ai recontacté mon copropriétaire qui n'occupe plus son appartement. Son appartement est habité par des locataires. Il me dit qu'il va s'occuper de la réparation mais me demande de payer la moitié de sa facture concernant les travaux d'étanchéité.

Je trouve qu'il abuse et je me demande comment continuer avec lui, pour en finir avec cette infiltration, sachant que mon crépi s'effrite et à certains endroits il y'a des moisissures très visibles sur les murs.

Par **santaklaus**, le **09/02/2019** à **07:50**

Bonjour,

Que dit le syndic de votre immeuble.?

car : "Sauf stipulations contraires du règlement de copropriété, l'ossature de l'ouvrage, y inclus l'étanchéité, relève des parties communes dont le syndicat assume la charge et la responsabilité ; en revanche, le revêtement superficiel, aménagé au bénéfice des copropriétaires, présente un caractère privatif ; il doit être entretenu à leurs frais et sous leur responsabilité....."

OU

Sauf indication contraire dans le règlement de copropriété le balcon est la plupart du temps une partie commune à jouissance privative exclusive ... ce qui reste avant tout une partie

commune donc à charge de la copropriété.

SK

Par **maf67**, le **09/02/2019** à **12:25**

Bonjour,

Merci pour votre mail en retour.

Le syndic ne bouge pas pour l'instant.

Par contre, j'ai demandé une copie du règlement de copropriété qui stipule que les balcons sont des parties communes à usages privatives.

Si je comprends bien, chacun doit entretenir son balcon à ses frais.

Etant donné que je souhaite vendre mon appartement au courant de l'année, j'aimerais de préférence pouvoir présenter un balcon qui est nickel et qui puisse plaire à l'acheteur. Mais pour l'instant ce n'est pas le cas, car le crépi s'effrite de plus en plus à différents endroits et il y'a des trainées noires dans un coin du mur, ce qui prouve la présence de moisissures.

Dans un cas pareil, quelle est la meilleure solution ? Que faire pour que le balcon devienne propre ?

Si j'entame des réparations et que le copropriétaire au dessus ne fait rien, mes travaux ne serviraient à rien. (C'est comme un pneu qui contient un clou et qui dégonfle, on peut regonfler mais ça ne sert à rien tant qu'il y'a le clou). !!

Merci d'avance pour vos conseils.

Par **santaklaus**, le **09/02/2019** à **14:13**

Bonjour,

Si les balcons de l'immeuble sont qualifiés par le règlement de copropriété de parties privatives et ce, dans leur intégralité, c'est-à-dire dans leur partie superficielle et gros œuvre. Leur entretien et leur réparation incombent ainsi à leur propriétaire.

Si votre assurance précise que ce n'est pas pris en charge ainsi que le règlement e copropriété, il ne reste plus qu'une procédure à l'encontre de votre voisin, sauf erreur de ma part;

SK

Par maf67, le 09/02/2019 à 14:39

Re-bonjour,

Et quelle est cette procédure ??

Merci d'avance.

Par beatles, le 09/02/2019 à 17:00

Bonsoir,

Si les balcons sont des parties communes à jouissance privative elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

[quote]

Article 6.3 de la loi du 10 juillet 1965

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

[/quote]

Une infiltration ne peut provenir que d'une porosité de l'ossature de l'immeuble donc d'une partie commune.

Cette infiltration qui fait suite à un problème d'étanchéité relève de l'entretien de l'immeuble.

La réparation doit être à la charge de la copropriété.

[quote]

Article 18 de la loi du 10 juillet 1965

I. - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;

[/quote]

Cdt.