



infiltrations sur un toit terrasse

Par **D 56**, le **15/10/2019 à 10:56**

Des problèmes d'infiltrations ont été constatés dans notre immeuble R+3 et ont impacté 3 niveaux d'habitation. Le syndic a été avisé rapidement mais aucune concrétisation de son action. Au cour d' AG extraordinaire nous avons voté une résolution demandant une expertise totale du bâtiment afin de connaître les responsabilités et de budgetiser la globalité des travaux en vue d'obtenir une prise en charge par la convention CIDE COP (Convention d'Indemnisation des Dégâts des Eaux en COPropriété. La Résolution a été adoptée dans le budget disponible. Mais entre temps des infiltrations sont apparues dans un autre immeuble de la copro et le Syndic a fait voter une expertise générale de la résidence (lors d'une seconde AG extra) comportant 5 bâtts. Alors que 2 seulement sont impactés. Et de fait il refuse notre expertise, refuse la convention CIDE COP et nous dirige vers nos assureurs pour la prise en charge des travaux chez les particuliers, et nous imputera ultérieurement les travaux a réaliser dans les parties communes impactées.

Que faire, vers qui se tourner, il a prescrit le commencement des travaux sans avoir obtenu la totalité des fonds nécessaires. La procédure dite d'Urgence (permettant le départ des travaux avec 30%) n'a pas été respectée et le budget réel de l'ensemble des travaux est inconnu alors qu'il propose un crédit à ceux qui ont des difficultés. Mais quel montant emprunter?

Merci de m'aider, je n'en peux plus. Je suis déjà en procédure judiciaire contre ce syndic.

Par **oyster**, le **16/10/2019 à 07:23**

Bonjour,

Le toit terrasse concerne la copro ,et le syndic se doit d'agir dans l'urgence pour préserver l'immeuble ,la facture en répartition pour tous.(voir si garantie décennale ?)

Une AG spéciale se doit de valider le devis ,et,la quote part de chaque bien permettant ainsi de prévoir votre montant.

En ce qui concerne les dégâts dans les appartements en RELATION avec le toit terrasse ,vous devez faire la déclaration à votre assurance ,et, ceci est aussi vrai pour un locataire.

Inutile de faire des travaux dans les appartements si la fuite du toit terrasse n'est pas réparée !

Le conseil syndical est en relation avec votre syndic .

Par **D 56**, le **16/10/2019** à **09:21**

Bonjour OYSTER

Je comprends très bien le problème de répartition des frais et de l'urgence (le syndic s'est bien gardé de ne nous entendre qu'après échéance de la décennale). Mais ce qui m'inquiète c'est le refus de l'expertise votée en A.G.E . Nos assureurs privés ont été avisés et ont déjà versés les indemnités. Mais personne n'a établi le lien entre l'étanchéité du toit terrasse, les dégâts dans les appartements et dans les communs. Après réfection de l'étanchéité et le coup de peinture dans les appartements, il restera les fissures sur 3 niveaux d'habitation et dans ces fissures (cachée par le doublage placo), le salpêtre continuera son oeuvre destructrice. Seule l'expertise avant travaux pouvait garantir ce lien. Seule la convention CIDECOP prend en charge l'ensemble et le suivi des travaux mais le syndic n'a rien voulu entendre. Si un accident type Rue d'Aubagne survient dans quelques années ce sont les propriétaires qui seront déclarés responsables. Le syndic est toujours couvert puisqu'il est l'employé du syndicat des propriétaires. Quand on entend un syndic vous dire c'est ça l'obsolescence, on a tout compris!

Merci

Par **oyster**, le **16/10/2019** à **10:07**

Bonjour,

Le syndic devait faire la déclaration avant la fin de la garantie décennale et le conseil syndicale est aussi mauvais !...

Maintenant la cause des problèmes réside dans le toit terrasse ,et, il ne sert à rien d'agir uniquement sur les conséquences à savoir la réfection des appartements en dépit du fait que vous avez l'argent par l'assurance.

La Dommage ouvrage est maintenant à vous lire hors délai pourpayer l'étanchéité du toit terrasse !

votre mail était passé en spam .

OYSTER

Par **D 56**, le **16/10/2019** à **10:52**

Re bonjour

Oui le conseil syndical est mauvais, oui le syndic est exécrationnel et il nous a b.... sur toute la ligne Le C.S n'a d'autre souci que de vouloir changer de syndic à la prochaine AG mais leur compétence en la matière de l'objet de mes questions est nulle aussi ils laissent couler

pensant que ça ira mieux après.

Mon assurance juridique est déjà sollicitée pour une autre affaire qui passe en jugement prochainement aussi je ne peux pas m'investir plus loin (résultat en ma faveur) mais déjà là j'étais seul contre tous. Le cabinet d'expertise ne peut agir que sur demande du Syndic. L'assureur de la copro n'intervient pas. La CIDE COP ne peut remuer que à la demande des Assureurs des propriétaires mais il n'y a eu aucune concertation. Bref j'ai plus qu'à avaler ma salive et PAYER.

Merci encore

Par **oyster**, le **16/10/2019** à **16:52**

Le bilan de l'inaction du syndic et du conseil Syndical de ne pas faire son travail amène l'ensemble de la copro à devoir payer la réfection d'un toit terrasse .

Sur une construction récente ,l'étanchéité devrait proposer une refecton en partie ,(qui coute biens moins que la réfection totale)., car dans l'autre cas le montant est différent !...

Presentez vous au conseil syndical pour suivre,, et, avoir des informations sur la suite ..

OYSTER

Par **D 56**, le **17/10/2019** à **09:15**

Bonjour OYSTER C'est pour une question de santé (6 infarctus) afin de ne pas m'énerver que j'ai quitté le CS. Depuis il a bien changé et dernièrement une propriétaire m'a gentiment fait savoir "vous les anciens c'est la MAFIA". Alors si essayer de défendre le patrimoine de tous c'est être mafieu? Je vais tenter le bénéfice d'une consultation d'avocat proposée par le site et après.....A bientôt peut-être

Et encore merci pour ton aide qui me soutien dans le fait que malheureusement il faut ce battre.

Et dire que le syndic est notre employé!