



## problème d'étanchéité des balcons

Par **trotro67**, le **08/02/2024** à **15:00**

Bonjour Madame, Monsieur,

Je me présente, je suis copropriétaire d'un appartement dans un immeuble de 3 étages. J'habite au 3eme et dernier étage.

Mon problème est le suivant. Lorsqu'il pleut, mon balcon n'étant pas protégé de la pluie, l'eau s'infiltré et cause des dommages chez le voisin du dessous.

On constate des auréoles sur le dessous du balcon, de la buée sur les portes fenêtrés et la dégradation de l'isolation.

Après en avoir informé le syndic, ce dernier ne donne plus signe de vie. Le propriétaire du dessous me somme d'effectuer les réparations nécessaires ainsi que la réfection du dessous du balcon, le tout à mes frais.

Si mes informations sont exactes, la réfection du dessous du balcon pourrait être pris en charge par l'assurance de la copropriété. Quant aux travaux d'étanchéité, se serait du ressort de la copropriété.

Pouvez-vous me confirmer cela ?

Comment dois-je procéder avec le syndic (Foncia) ? Il ne répond ni à mes appels téléphonique, ni aux mails, ni aux messages que je dépose sur mon espace personnel sur le site de Foncia.

Par avance, je vous remercie pour votre aide.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, mes salutations les meilleures.

Cordialement

Par **Visiteur**, le **08/02/2024** à **15:06**

Bonjour,

Déclarez le sinistre à votre assureur et dites au voisin de faire de même.

Ensuite vous envoyez la réponse de l'assureur au syndic par **courrier RAR**.

Par **Chaber**, le **08/02/2024** à **15:32**

bonjour

[quote]

Le propriétaire du dessous me somme d'effectuer les réparations nécessaires ainsi que la réfection du dessous du balcon, le tout à mes frais. Le propriétaire du dessous me somme d'effectuer les réparations nécessaires ainsi que la réfection du dessous du balcon, le tout à mes frais.

Si mes informations sont exactes, la réfection du dessous du balcon pourrait être pris en charge par l'assurance de la copropriété. Quant aux travaux d'étanchéité, se serait du ressort de la copropriété[/quote]

Vous n'avez pas à intervenir pour ces réparations, ni votre assureur

Un **balcon en copropriété est en général une partie privative**, le copropriétaire peut jouir librement de cet espace. C'est le [règlement de copropriété](#) qui définit son statut.

Si l'usage d'un balcon est généralement privé, la dalle du balcon et son étanchéité correspondent à une [partie commune](#) de la copropriété.

Par **beatles**, le **08/02/2024** à **21:33**

Bonsoir,

Article 4-1 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de

la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

[/quote]

Article 3 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors ;
- tout élément incorporé dans les parties communes.

[/quote]

Plutôt que [ce lien](#) qui soulève la question :

[quote]

Le balcon est-il une partie privée ou commune ?

Un **balcon en copropriété est en général une partie privative**, le copropriétaire peut jouir librement de cet espace. C'est le [règlement de copropriété](#) qui définit son statut.

Si l'usage d'un balcon est généralement privé, la dalle du balcon et son étanchéité correspondent à une [partie commune](#) de la copropriété.

[/quote]

... je pencherais plutôt vers [celui-là](#) beaucoup plus explicite, qui serait en phase avec l'article 4-1 du décret du 17 mars et de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 précités.

C'est le volume ouvert qui est privatif, délimité horizontalement par les garde-corps et les ballustrades et en hauteur par le plafond du lot (appartement).

Ce qui en fait un « local » non clos couvert ou non.

Cdt.