Image not found or type unknown

Toit terrasse, infiltrations

Par **bb64**, le **13/05/2019** à **08:36**

Bonjour

Ma fille est propriétaire d'un T2 en copropriété (5 co-locataires), la chambre est située sous un toit terrasse d'un autre propriétaire, cette terrasse est en mauvais et la chambre est très humide à cause des infiltrations de ladite terrasse.
2 expertises ont eu lieu, une mandatée par l'assurance de la location et l'autre par le syndic (pro), les 2 rapports incriminent l'état de cette terrasse comme responsable de l'humidité excessive de la chambre. (Plainte du locataire, moisissures, humidité …)

Comme elle est la seule copropriétaire impactée par ce problème, j'ai bien peur que les travaux ne soient pas votés à l'AG.

CI c'est le cas, quel serait son recours afin de faire réaliser les travaux ?

Merci

Bonne journée

Cordialement

Par **santaklaus**, le **15/05/2019** à **08:03**

Bonjour,

Peur que les travaux ne soient pas votés à l'AG. Quel serait son recours afin de faire réaliser les travaux, en cas de refus ?

C'est un raisonnement à priori. Aussi, vous demandez au syndic de présenter 2 ou 3 devis pour la réfection de la terrasse, partie commune, et vous lui demandez de porter à l'ordre du jour de l'AG, la réfection de la terrasse avec en pièces jointes les rapports des experts et des devis.

En cas de refus vous pourrez contester cette décision devant le Tribunal.

SK

Par **bb64**, le **15/05/2019** à **08:58**

Bonjour

Merci beaucoup pour votre réponse.

Ces problèmes ont été portés à l'ordre du jour de l'AG, le syndic à présenter des devis pour la réfection de la terrasse, et des parties communes, les rapports des experts sont en sa possession et tous les colocataires sont au courant de ces problèmes (Récurrents depuis de nombreuses années)

Nous avons une assemblée exceptionnelle en juin ou le vote pour ces travaux sera de nouveau à l'ordre du jour.

Pour en revenir à ce qui me préoccupe et que je souhaiterai anticiper, c'est que nous ne pourrions pas avoir la majorité (Acte 24), **donc pas de travaux ???**

Situation :
Trois colocataires sur le bâtiment incriminé.
- Celui de l'appartement responsable des infiltrations,
- Ma fille dont l'appartement subit les infiltrations
- Une troisième colocataire présente qu'en juillet et août dans son appartement, ne vient jamais à l'AG.

Vote à forte probabilité : 1 voix pour, 1 voix contre ….

Que puis-je faire ?

Merci

Bonne journée

Cordialement

BB64

Par **santaklaus**, le **15/05/2019** à **10:25**

Bonjour,

"Une troisième colocataire présente qu'en juillet et août dans son appartement, ne vient jamais à l'AG."

C'est normal, seuls les copropriétaires assistent à une AG pas les locataires.

Sinon, la copropriété se doit d'entretenir une partie commune et en cas d'urgence (ce qui

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

semble le cas) le syndic doit se positionner et procéder à l'exécution des travaux necessaires (article 18 de la lo du 10 Juillet 1965). En effet, il engage sa responsabilité s'il ne le fait pas. Il n'a pas besoin d'une autorisation de l'AG mais doit en convoquer une après. Dans le cas contraire, vous auriez du le mettre en demeure (par recommandé avec avis de réception) de faire réparer la immédiatement et lui indiquer qu'à défaut, vous saisirez le tribunal d'instance.

Ca c'est pour le passé, qui aurait permis d'anticiper un refus éventuel en mettant en avant la notion d'urgence.

Sur la notion d'urgence voir le lien ci dessous

http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1_1515341/avis-des-tribunaux-les-travaux-urgents-en-copropriete

Les AG précedentes ont refusées les travaux demandées et vous êtes 2 copropriétaires, e résultat risque d'être est 1 voix pour, 1 voix contre .

Difficile d'anticiper un refus sauf à préciser en AG que la seule solution en cas de refus sera de saisir le tribunal dans les 2 mois de la notification du PV d'AG pour condamner le syndicat des copropriéaires à engager les travaux souhaités.

SK

Par **bb64**, le **15/05/2019** à **12:00**

Merci, merci beaucoup pour toutes ces informations et le temps que vous m'avez accordé.

J'ai fait une erreur, la troisiéme personne qui ne vient jamais aux AG n'est pas colocataire mais copropriétaire.

Bonne journée

Cordialement

Par **oyster**, le **15/05/2019** à **18:08**

Bonjour,

Le syndic se doit prendre une mesure consevatoire ,à savoir un relevè d'étancheité de la terrasse accessible afin de mettre un terme à des infiltrations d'eau dans me logement dans un premier temps .

(Il convient cependant de controler le libre débit des grilles de ventilation pour exclure un pont thermique,et, de prendre des photos de l'état de la terrasse pour étayer le diagnostic.)

La mesure conservatoire est une obligation du syndic qui ne nécessite pas un vote en AG .car

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

il agit en urgence pour l'immeuble.

Reste à faire les déclarations aux assurances (copro et locataire ou PNO)

Je suis dans votre cas ,et cela marche ainsi!

Par **bb64**, le **15/05/2019** à **18:33**

Bonsoir Oyster

Merci pour votre retour d’expérience.

Le syndic à fait intervenir un étancheur pour expertise, ma fille à fait de même avec son assurance, à la suite de ces interventions les devis doivent arrivés sous peu.
De nombreuses photos ont été prises, en fait ce problème semble récurrent depuis longtemps mais n’a jamais été résolu.
Pour les assurances, ma fille à prévenu la sienne qui à dépêcher un expert, en ce qui concerne la copro rien n’a été fait.

Je ne comprends pas vraiment le conseil que vous me donnez (Il convient cependant de contrôler le libre débit des grilles de ventilation pour exclure un pont thermique)

Je vais me renseigner sur la mesure conservatoire.

Merci

Bonne soirée

Par **oyster**, le **17/05/2019** à **06:59**

Bonjour,

Laissons le pont thermique de coté dans la mesure ou vous avez avec les différents intervenants la preuve que la cause est bien un manque d'étancheité du toit terrasse ..

Reste à obtenir un devis pour les dégats dans votre appartement en précisant bien qu'il s'agit d'un toit terrasse .,car SI vous aviez un locataire (appartement en vide) et qu'il déclare la fuite en "balcon" ,l'assurance de ce dernier refuserait la prise en charge dans le cadre de la derniere convention entre assurances.....

En ce qui concerne la copro ,le syndic est dans l'obligation de prendre une mesure conservatoire et donc d'effectuer des travaux sur la terrasse en urgence (rustine ou bache ?) afin de rendre le bien à sa "destination".

Il se doit de demander des devis dans un deuxiéme temps pour la réfection de la partie incriminée ou de l'ensemble du toit terrasse ,et il est possible de faire une AG spéciale pour

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

ne pas repousser les travaux à L'AG suivante.....

Vous devez comprendre que vous devez etre TRES reactif auprés du syndic ,et, également dans les rendez vous avec l'entreprise qui devrait sécuriser le toit terrasse (sans garantie possible) dans un premier temps .

Dans un deuxiéme temps la réfection totale en AG ordinaire .....

Pour ma part si ma locataire part du logement ,je devrais reprendre le probléme avec l'assurance PNO !

Par **bb64**, le **17/05/2019** à **09:25**

Merci oyster

Vos conseils sont précieux et j'apprends beaucoup de choses.

L'appartement est en meublé, si j'ai bien compris pour les dégâts internes il faut que le locataire fasse une déclaration à son assurance en spécifiant toit terrasse.

L'entreprise sera mandater par le syndic, il me sera difficile de suivre les travaux, en général le syndic ne prévient pas et il faut souvent les relancer pour avoir des infos.

Une AG spéciale est prévue en juin.

Je profite de votre expertise pour vous demander conseil, une première intervention à eu lieu en 2017 par un étancheur mandaté par le syndic, c'est une catastrophe … !
L'entreprise a mis une peinture à base de résine sur le carrelage du toit terrasse, au bout de 6 mois une partie de la peinture est partie, les problèmes d'humidité dans l'appartement

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

s’aggravent.

Lors de la réunion annuelle du syndic cet état de fait n’a pas interpellé le syndic qui à priori n’envisage aucune action en retour malgré le règlement d’une grosse facture à perte.

Est-ce à nous copropriétaires ou au syndic (qui a fait intervenir l’étancheur) de nous retourner vers cet artisan afin de faire appliquer la garantie décennale si elle est en vigueur ou la garantie biennale ?

Merci

Bonne journée

Cordialement

Par **oyster**, le **18/05/2019** à **04:00**

Bonjour,

Il aurait été plus utile d'apporter la précision de l'intervention en 2017 !

Il est peu probable que l'intervention à l'époque béneficiait d'un dommage ouvrage avec un simple recouvrement d'une résine miracle qui ne tient pas sur son support à savoir un carrelage : le cas échéant une déclaration à la D O doit se faire par votre syndic ;

La fiche technique du produit à base de résine donne les conditions d'utilisation qui doivent etre respecter par l'homme de l'art pour obtenir un résultat .....(et ici vous avez un probléme...)

NB ; Il semblerait que les conditions de prise ne charge par l'assurance soit différente pour une fuite toit terrasse pour une location avec meubles ou sans.

Seul un propriétaire bailleur ou pas vient à un AG !

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés