



Espace commun à usage privatif : maintien en conditions

Par **cscavarda**, le **02/08/2020** à **11:54**

Bonjour, (on dit "bonjour" en arrivant quelque part)

Le toit terrasse a été étanchéifié récemment mais malgré cela il y a eu des infiltrations lors d'un épisode particulièrement pluvieux (inondations dans la ville).

L'entreprise estime avoir bien fait le boulot. Il y aurait des normes, que je ne connais pas, en terme de durée de résistance à un certain niveau inondation. Je n'arrive pas à trouver cette réglementation.

Par ailleurs on est censés veiller à la bonne évacuation de l'eau. Comment faire lorsqu'il s'agit d'une résidence secondaire dont la propriétaire ne veut pas donner les clés ? Je ne comprends pas comment on peut avoir à entretenir des parties communes si on est dans l'impossibilité de les maintenir en bon état en veillant à ce que l'eau ne stagne pas.

Merci d'avance pour tout éclairage.

Par **wolfram2**, le **02/08/2020** à **12:42**

Bonjour

Reportez-vous à la loi et au décret définissant le statut de la copropriété. Particulièrement intéressants après la récente publication du dernier modif au décret.

Vous y retrouverez que le Syndicat des copropriétaires est responsable de l'entretien des

parties communes, dont l'étanchéité du gros oeuvre de l'immeuble. Même si une partie commune est à usage exclusif d'un copropriétaire. Sous réserve d'éventuelles clauses spécifiques du règlement de copro, non contraires aux dispositions d'ordre public des textes du statut.

Sur légifrance, vous, chargez les textes d'origine, la version à jour des derniers modifs vous en est proposée, même si certains ne seront applicables qu'après le 31/12/2020 (voir les notas de chaque article).

Nonobstant les normes, le professionnel est responsable de l'efficacité de ses travaux. Donc vraisemblablement de l'efficacité des travaux d'étanchéité. Encore faut-il que le syndic défende les intérêts des copropriétaires. Et à défaut que ceux-ci fassent inscrire cette résolution à l'ordre du jour de la prochaine AG des copropriétaires. Y compris la résolution d'exécution dans un lot privatif des travaux nécessaires à l'entretien des parties communes de la copro.

Vous trouverez aussi des infos dans le Code de la construction et de l'habitation.

Cordialement. wolfram

Par **nihilscio**, le **02/08/2020 à 13:10**

Bonjour,

Vous n'êtes pas propriétaire et vous n'avez pas la clef. En quoi êtes-vous concerné ? Quel est le statut de l'immeuble : monopropriété ou copropriété ?

Par **cscavarda**, le **02/08/2020 à 13:54**

C'est une copro.

On est en dessous et on subit les dégâts des infiltrations tout comme l'appartement sur le même palier.

Nous avons nous même un petit toit terrasse et il faut régulièrement enlever les aiguilles de pin qui bouchent les évacuations. Lors des grosses pluies, je passe le balais pour pousser l'eau. Sinon ça stagne.

Par **cscavarda**, le **02/08/2020 à 13:59**

Pour [WOLFRAM2](#).

Merci. Je vais regarder.

Je n'ai pas été précise. J'entendais par entretien ce que je fais chez moi : enlever les aiguilles

de pin qui bouchent les évacuations et, lors des grosses pluies, je passer le balais pour pousser l'eau. Sinon ça stagne et en cas d'épisode sévère (qui revient tous les ans maintenant), on atteind les limites de ce qui fonctionnait avant le dérèglement climatique.

Par nihilscio, le **02/08/2020** à **22:57**

Vous avez raison, il faut veiller à ce que l'écoulement se fasse. Une toiture-terrasse ne doit pas se tranformer en bassin. Pour cela, il faut prendre les dispositions nécessaires à ce que les points d'évacuation ne soient pas obstrués. Dans une copropriété, c'est au syndic de s'en soucier.