



Fuite toiture après travaux d'un copropriétaire

Par **marie342**, le **20/10/2018** à **19:13**

BONJOUR marque de politesse[smile4]

Je représente le syndic bénévole de notre immeuble de 4 copropriétaires. Nous avons tous achetés au même moment.

La propriétaire du dernier étage a été autorisée à aménager les combles en habitation. Ce point est précisé sur tous les actes de vente mais sans aucun détail.

Cette propriétaire a démoli un mur extérieur et construit une grande porte fenêtrée à la place de ce mur pour accéder à une terrasse. Depuis, elle se plaint de fuite d'eau provenant de la toiture et exige une réfection totale de la toiture, bien entendu à payer par tous les copropriétaires. Les fuites d'eau proviennent de la toiture à partir d'une poutre au dessus de la porte fenêtrée construite par son entrepreneur.

Ma question :

La toiture fait partie des parties communes. Puisque cette personne a démoli un mur et construit une porte fenêtrée à la place, sans l'autorisation des copropriétaires, et qu'il n'y avait aucun problème de fuite sur la toiture avant ces travaux (je me suis renseignée auprès des anciens propriétaires), n'est-elle pas responsable des fuites et ne doit-elle pas prendre à sa charge les travaux de réfection de toiture qu'elle exige ?

Merci pour votre aide - quelles démarches.

Par **morobar**, le **21/10/2018** à **15:33**

Bonjour,
Autorisation de l'AG mais aussi permis de construire et vraisemblablement avec étude d'architecte puisqu'un mur porteur est percé.
La copropriété peut enjoindre au copropriétaire la remise en état d'origine.
Il est aussi possible de déclarer un sinistre auprès de l'assurance de la copropriété.

Par **marie342**, le **23/10/2018 à 10:24**

Merci beaucoup pour votre réponse. Je vais essayer d'aller dans ce sens. La propriétaire du dernier étage est tellement agressive et convaincue de son bon droit

Par **marie342**, le **03/11/2018 à 07:01**

La situation se corse : la toiture fuit de plus en plus. Nous avons eu une réunion : j'ai demandé de voir sa garantie décennale, à avoir les documents sur ces travaux, elle a refusé. Maintenant cette dame veut vendre son appartement. J'ai fait une déclaration de sinistre auprès de l'assureur de l'immeuble en leur expliquant la situation. Probablement ils vont réparer la fuite et c'est tout. Il faut que j'enclenche une procédure avant qu'elle ne trouve un acheteur. Comment faire ? svp j'ai besoin de conseils. Merci.

Par **morobar**, le **03/11/2018 à 08:43**

A ce stade il faut saisir le TGI et l'assistance d'un avocat est obligatoire.
Il ne faut pas hésiter.
En tant que syndic vous serez appelé par le notaire à fournir un pré état daté puis un état daté.
L'occasion de signaler l'instance judiciaire en cours.

Par **marie342**, le **03/11/2018 à 09:51**

J'aimerais bien saisir un avocat. Mais qui va payer ? les copropriétaires ne sont pas riches. Si je convoque une AG à ce sujet, ça va être explosif.
J'ai fait appel à la CGL (Confédération Générale du Logement), qui sont débordés. Je vais voir l'ADIL la semaine prochaine. Mais n'ai aucune idée s'ils pourront aider.

Par **morobar**, le **04/11/2018 à 07:56**

[citation] Mais qui va payer ?[/citation]
D'après vous ?

[citation] Si je convoque une AG à ce sujet, ça va être explosif. [/citation]
Si les copropriétaires se moquent de la conservation de leur patrimoine, tant pis pour eux.
[citation] Mais n'ai aucune idée s'ils pourront aider. [/citation]
Si vous espérez que quelqu'un va prendre en charge vos intérêts, alors que selon vos propos les autres copropriétaires s'en moquent, vous vous faites des illusions.
Le conseil sera le même: constitution d'avocat, saisine du TGI..

Par **marie342**, le **04/11/2018 à 10:24**

Merci vous avez raison. Je vais taper du poing sur la table !!!