



Travaux sur balcon Parties privatives ou communes ?

Par **BAHAR**, le **09/06/2013** à **15:01**

Bonjour,

J'habite dans une résidence et j'ai un balcon. A priori il ya une fuite sur la colonne descendante (eaux pluviales) qui se situerait entre les dalles de mon balcon. J'ai un carrelage et le conseil syndical veut casser mon carrelage pour réparer la fuite et m'informe que les frais de la repose et du carrelage sont pour moi ? Sur le règlement de copropriété s'est précise que le balcon constitue une partie privative mais pas les dalles. Je vais faire une déclaration à mon assurance afin d'établir si mon assurance où celui de l'immeuble qui prendrait en charge ses travaux mais en aucun cas j'accepte d'avoir un carrelage dépareillé ni de payer les travaux de ma poche. Sinon à quoi sert les assurances ? De plus cette fuite n'est pas de mon fait mais de l'usure des tuyaux..Qu'en pensez-vous ? Par ailleurs étrangement le syndic des copropriétaires n'a pas très envie de meler l'assurance de l'immeuble dans cet affaire et tous les copropriétaires qui paieraient le dépose sous prétexte que soi disant la franchise est plus élevée que les travaux !

Par **amajuris**, le **09/06/2013** à **16:18**

bjr,

vous ne précisez pas si vous êtes locataire ou copropriétaire.

il faut vérifier si les balcons sont parties communes ou parties privatives sur le règlement de copropriété.

souvent ils sont parties communes à l'exception d'un éventuel revêtement qui peut être

privatif.

si la fuite provient de la canalisation eaux pluviales qui est une partie commune et qui a provoqué les dommages la réparation est à la charge de la copropriété, cela n'est pas contestable.

un principe en droit civil c'est que c'est celui qui cause un dommage qui doit le réparer.

le conseil syndical n'a pas le pouvoir (sauf délégation) d'imposer quoique ce soit, dans une copropriété seuls l'assemblée générale et le syndic ont des pouvoirs.

cdt

Par **BAHAR**, le **11/06/2013** à **13:52**

Je suis copropriétaire, les dalles sont des parties communes.

Par **marco13**, le **11/06/2013** à **20:39**

Bonjour,

il faut bien vérifier sur le règlement de copropriété si le balcon est une partie commune ou commune à usage privatif (là c'est du ressort de la copropriété) ou privative (et là donc de votre ressort).

Les travaux doivent être faits avec ou sans les accords des conseils: il s'agit d'une mise hors d'eau, à effectuer "d'urgence" prioritaire sur tout le reste.

Le carrelage fait lui partie des "embellissements" et normalement il devrait être pris en charge par votre assurance habitation personnelle, au même titre que la peinture des murs ou du plafond d'une pièce. Si le balcon est privatif ou à usage privatif il ne dépend que de vous et pas de la copropriété, et c'est vous seul qui décidez de la qualité, de la taille, de la forme et de la couleur des dalles.