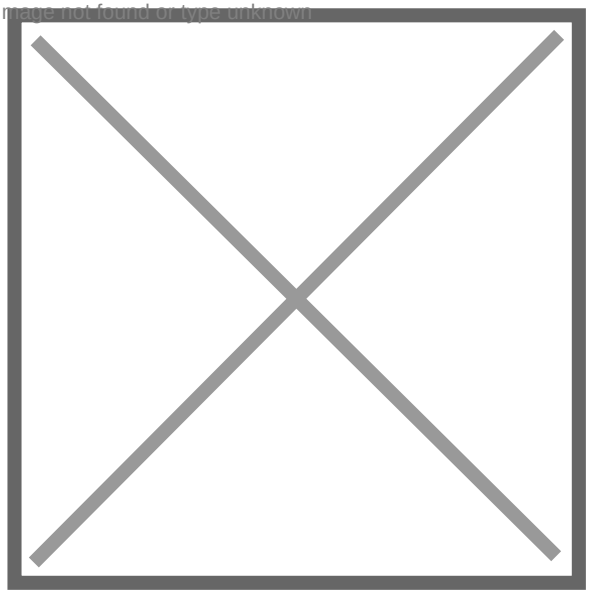
Image not found or type unknown



Travaux d'étanchéité de la terrasse.

Par **mika93stpie**, le **31/03/2018** à **01:18**

Bonjour,

Mon voisin a des problèmes d'humidité sur le plafond de sa cuisine. Au dessus de sa cuisine, il y a ma terrasse qui est extérieure à mon appartement mais qui m'appartient. Dans le règlement de copropriété rien n'est noté concernant l'utilisation de la terrasse et sur qui doit réaliser les travaux d'étanchéité. Il est juste décrit que tout mur et éléments constituant l'ossature de l'immeuble fait partie des parties communes spéciales. Le syndic est bénévole et ne sait pas si c'est à moi de faire les travaux ou à eux et quelle assurance faire jouer, l'assurance habitation ou l'assurance de l'immeuble ?

Pour ma part je penses que c'est à la copropriété de payer.
Qu'en pensez vous car je suis perdu ?

Merci à vous.

Par **wolfram2**, le **31/03/2018** à **15:02**

Bonjour
Il est très important de savoir si, comme vous l'écrivez, cette terrasse est votre propriété privative ou si elle est partie commune à jouissance privative. pour cela, il faut vous reporter au règlement de copropriété et surtout à l'état descriptif de division. Et même à votre titre de propriété dans la description de l'immeuble vendu.
Dans le silence ou la contradiction des titres sont réputés parties communes du bâtiment le gros œuvre, dont les murs et plafonds.

L'article 14 de la loi N° 65-557 portant statut de la copropriété dispose que le syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation de l'immeuble. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Sauf dispositions ou spécifications contraires, c'est le syndicat des copropriétaires qui doit assurer "le clos et le couvert" et faire rétablir l'étanchéité de l'élément de couverture de la cuisine du copropriétaire du dessous.
Sous réserve que par votre usage de la terrasse vous n'ayez pas dégradé la couche d'étanchéité de la terrasse.
Sous réserve que l'humidité constatée ne provienne pas de la condensation sur la paroi froide du plafond de la vapeur d'eau venant des opérations de cuisine ou même seulement de la respiration humaine, sous réserve de la non obstruction des orifices de ventilation et du bon fonctionnement de la VMC. Que le Conseil syndical prévoie l'achat d'un testeur d'humidité pour objectiver le phénomène et vérifier l'efficacité des mesures correctives.
Telle est la plaie non résolue des lots sous terrasse.
Cordialement. wolfram

Par **nihilscio**, le **31/03/2018** à **15:34**

Bonjour,

[citation] Et même à votre titre de propriété dans la description de l'immeuble vendu. [/citation]Non, sans aucun intérêt. Le contrat de vente ne lie que le vendeur et l'acheteur. Il ne peut modifier quoi que ce soit sur les droits et obligations des copropriétaires qui sont définies par le règlement de copropriété.

Je suis à peu près d'accord avec le reste.

[citation]Dans le règlement de copropriété rien n'est noté concernant l'utilisation de la terrasse et sur qui doit réaliser les travaux d'étanchéité.[/citation]Vous dites qu'elle vous appartient. C'est donc que vous en avez un droit d'usage exclusif. L'étanchéité du gros oeuvre fait partie du gros oeuvre, c'est à dire qu'elle est partie commune, une partie commune spéciale à vous lire. En ce cas, elle n'est pas commune à tous les copropriétaires mais à certains d'entre eux seulement. A voir lesquels dans le règlement de copropriété.

L'étanchéité de la terrasse est donc de la responsabilité du syndicat et le syndic doit s'en préoccuper. Bien entendu, si elle a été dégradée par votre faute, vous avez une obligation de réparation à l'égard du syndicat.

Par **wolfram2**, le **31/03/2018** à **20:02**

Bonsoir
Je suis très flatté de l'onction que cet accord donne à mon raisonnement.
Cordialement.
wolfram.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés