



Infiltrations provenant des parties communes

Par **Gaelliss**, le **16/02/2017** à **17:00**

Bonjour, je ne poste pas souvent sur les forums mais j'aurais besoin de l'avis éclairé de juristes en matière de droit pour les copropriétaires.

Mon appartement que j'ai acheté fin 2010 est un studio, avec un balcon qui avait été fermé sur la moitié de la surface pour former une loggia (l'autre moitié étant préalablement fermée car constituant le balcon supérieur). Ces travaux avaient été réalisés avant 2005 par un ancien propriétaire.

Il y a un an, j'ai constaté un début d'infiltrations sur la partie bétonnée correspondant au balcon supérieur (sur une longueur d'environ 50cm). Aussitôt, j'ai décidé d'en informer mon syndic afin de lui demander d'intervenir car j'étais persuadé que cela venait du système d'évacuation des eaux de pluie du balcon supérieur (donc d'une partie commune). Ce problème a été de nombreuses fois pointé du doigt par plusieurs propriétaires dans ma résidence (j'ai moi-même eu ce problème au sol de ma loggia fermée, c'est pourquoi j'étais aussi confiant sur la nature du problème). Le syndic a, après de nombreux coups de fil et courriers, envoyé un artisan pour établir un devis sur les dommages causés à l'intérieur, plutôt que le diriger vers une analyse du problème à la source (c'est-à-dire à l'extérieur). Cet artisan a donc fait un devis et a analysé à partir de la zone touchée par les infiltrations qu'ils pouvait s'agir aussi bien d'une infiltration due au balcon supérieur qu'une infiltration liée à la véranda. Suite à cela, chaque entretien téléphonique avec mon syndic s'est soldé par un "il s'agit d'un problème de véranda donc privatif". J'ai alors décidé de faire passer un expert afin de confirmer l'origine du problème qui dès sa première visite m'a affirmé qu'il ne pouvait s'agir que d'un problème lié aux infiltrations provenant de la partie commune correspondant au balcon supérieur.

J'ai alors téléphoné à mon assurance afin de prendre en charge la médiation avec mon syndic et pour leur faire entendre raison. Après plusieurs aller-retours téléphoniques et par courriers entre assurance habitation et assurance juridique, mon assurance habitation a finalement envoyé un courrier à mon syndic avec une injonction de procéder aux travaux.

Le problème est que des travaux de ravalement ont été votés lors de la dernière AG et que le syndic laisse volontairement le problème traîner, en me disant que le ravalement règlera le problème (chose dont je ne suis même pas certain).

Du coup, depuis un an, je suis bloqué, je ne peux pas déménager, je voulais trouver un appartement plus grand pour avoir un enfant mais je suis coincé car le ravalement ne sera pas terminé avant 2018 et je ne peux pas vendre dans l'état car les infiltrations ont pas mal dégradé le plafond de la pièce depuis.

Tous les agents immobilier que j'ai fait passer ont également constaté que les infiltrations venaient de la partie commune mais m'ont dit qu'il leur était impossible de mettre en vente le bien tant que ces problèmes ne seront pas réglés.

Je me trouve donc dans une impasse avec l'impossibilité de déménager et l'impossibilité

d'intervenir de quelque façon que ce soit pour essayer de régler rapidement le problème.

Comment puis-je faire pour mettre le syndic devant ses responsabilités et l'obliger à réparer sans attendre, les dégradations causées par une partie commune ?

D'autre part, en quoi puis-je être sûr que ces ravalements vont effectivement régler définitivement le problème d'infiltration ? Car aucun expert n'est passé de leur côté pour assurer que les travaux régleront effectivement le problème.

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **MARKOWICZ BENJAMIN**, le **17/02/2017 à 19:19**

Bonjour,

Je pense qu'une expertise judiciaire serait nécessaire, puis une action contre le syndic afin de faire effectuer les travaux, vous indemniser...en faisant bien entendu intervenir les assureur.

Cordialement