



## Dégradations balcon du voisin du dessus ainsi que le mien

Par **cath37**, le **23/10/2016** à **11:54**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement dans une tour HLM des années 70.

Le balcon de ma voisine du dessus se dégrade: effritements et apparition de "trous" au niveau des barres métallisées ...

Le mien se dégrade également: rouille +++, bordure bétonnée du balcon prête à tomber.

Qui dois je contacter? qui prend en charge les travaux? Sous quelles conditions?

Comment faire pour au moins faire une déclaration de ces dégradations pour éventuellement une future prise en charge par l'assurance ou pour des travaux.

Merci beaucoup pour vos réponses

Par **santaklaus**, le **23/10/2016** à **19:46**

Bonjour,

Que dit le règlement de la copropriété?

Cordialement

Par **cath37**, le **24/10/2016** à **09:31**

Le règlement n'est pas très clair.

- Les ornements, décorations et éléments ext. des façades, y compris balcons sont considérés privatifs

- Les garde-corps des balcon sauf partie béton, sont considérés privatif

- "il est précisé que les balcons, même s'ils sont en tout ou en partie réservés à l'usage exclusif d'1 copropriétaire [...] n'en sont pas moins des parties communes, à l'exclusion éventuellement du revêtement au dessus de l'étanchéité

- Les coproprio. seront responsables de tous les dommages, fissures, fuites, etc. provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter "

Sachant que je n'ai qu'un brise vue, 1 jardinière et un laurier rose et que ces dégradations sont dues à l'usure sur un bâtiment des années 1970.

Par **santaklaus**, le **24/10/2016** à **10:23**

Bonjour,

« Le règlement n'est pas très clair.

- Les ornements, décorations et éléments ext. des façades, y compris balcons sont considérés privatifs

- Les garde-corps des balcons sauf partie béton, sont considérés privatif

- "il est précisé que les balcons, même s'ils sont en tout ou en partie réservés à l'usage exclusif d'1 copropriétaire [...] n'en sont pas moins des parties communes, à l'exclusion éventuellement du revêtement au dessus de l'étanchéité «

Réponse :

Votre RCP est clair :

Le balcon est qualifié de partie privative à jouissance exclusive d'un copro. mais l'ensemble du balcon ne présente pas pour autant ce caractère privatif : Selon votre RCP

Sont parties communes, le gros œuvre des balcons (dalles)

Sont parties privatives, les frais de réfection des gardes corps, du revêtement superficiel et de l'étanchéité, les ornements et décorations ;

« Sachant que je n'ai qu'un brise vue, 1 jardinière et un laurier rose et que ces dégradations sont dues à l'usure sur un bâtiment des années 1970. »

Réponse

Ce ne sont pas vos lauriers et jardinière qui sont à l'origine des dégradation du balcon :

"trous" au niveau des barres métallisées + rouille +++ , bordure bétonnée du balcon prête à tomber.

Il est clair que des travaux de gros œuvre doivent être entrepris par le syndic de votre immeuble et s'agissant de parties communes les frais seront partagés selon les tantièmes des copropriétaires. Donc :

1) Demander au syndic de passer avec un architecte

2) L'Architecte identifiera les causes pour remédier aux désordres

3) Le syndic présente le rapport de l'architecte en AG avec son devis pour faire des appels d'offres auprès d'entreprises, cela doit être voté en AG

4) Lors de la 2eme AG, vote pour l'entreprise la mieux disante qui effectuera les travaux et vote des appels de fonds correspondant au montant des travaux.

« Les coproprio. seront responsables de tous les dommages, fissures, fuites, etc. provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter "

Réponse

Vous n'êtes pas dans ce cas de figure. Donc pas de soucis. Pourquoi faire une déclaration auprès des assurances. L'origine des désordres ne provient pas de l'immeuble voisin ou de votre voisine. Il s'agit d'un problème de structure du balcon dont l'entretien appartient à tous

les copros pour le gros œuvre.

Cordialement

Par **youris**, le **24/10/2016** à **10:26**

bonjour,

les balcons sont des parties communes, vous devez signaler au syndic les dégradations affectant vos balcons et lui demander qu'il sollicite des devis de réparations aux entreprises et que les réparations soient votées à votre prochaine A.G.

salutations

Par **cath37**, le **24/10/2016** à **10:27**

Merci beaucoup pour votre réponse.

Cordialement,