



Réfection de toiture en copropriété : responsabilité de dommages ?

Par Rouviere, le 05/02/2025 à 23:23

Madame,

L'AG de notre immeuble a voté il y a près de deux ans la réfection et l'isolation partielles de la toiture. Mais aucune précision technique n'a été donnée aux copropriétaires concernés (nous les premiers) au sujet de l'enlèvement et de la repose des Velux, et c'est tardivement que nous avons découvert les modalités techniques concernant la surélévation de la toiture (pour permettre la pose d'un isolant) : elle devra nécessiter un relèvement de l'encadrement appelé à servir de nouveau cadre d'accueil des Velux. Cette opération provoquera inévitablement une dégradation du pourtour des vasistas littéralement arrachés et nécessitera de replâtrer et repeindre l'intérieur des nouveaux périmètres. Nous avons une quinzaine de vasistas. D'où cette question : **Qui doit payer ?**

Le propriétaire (c'est la version de l'entreprise choisie) ?

La copropriété au nom du principe que « qui commande paie » ?

L'assurance contractée, via le syndic, par la copropriété pour ces travaux ?

N.B. le PV de l'AG concernée indique, à la suite de la formule classique du vote du budget des travaux, cette mention « *En accord avec les copropriétaires un budget de 22.000 € pour les imprévus est également voté et sera appelé après accord du conseil syndical et sur conseil de l'architecte si la nécessité de travaux supplémentaires est avérée lors des travaux votés ci-dessus* ». Pourrait-on exiger que cette mention s'applique de plein droit ici ?

La visite préliminaire (syndic, architecte coordinateur, huissier) étant prévue pour vendredi prochain au matin (on vient à peine de nous l'annoncer), vous serait-il possible de nous répondre d'ici demain soir jeudi par mail sur les deux premières questions (en fait liées l'une à l'autre) avec les références jurisprudentielles s'il en existe ? Il va de soi que je m'acquitterais de mon dû par retour immédiat si vous voulez bien m'envoyer votre facture par courriel.

Je vous remercie vivement de l'attention que vous voudrez bien porter à ma démarche. Avec ma déférente considération.

Par Lingénu, le 06/02/2025 à 00:26

Bonjour,

C'est la copropriété. Ce sont des dépenses nécessaires à l'exécution des travaux. Les copropriétaires qui subissent des dommages sur leurs parties privatives ont droit à en être indemnisés comme en dispose l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965.

Par **Zénas Nomikos**, le **07/02/2025** à **18:51**

Bonjour,

connaissez vous l'ANIL? C'est gratuit, sans rendez-vous et à volonté : <https://www.anil.org/>

Par **Rouviere**, le **08/02/2025** à **16:08**

Merci, je ne connaissez pas l'ADIL/ANIL mais c'est noté enc as...

Par **Rouviere**, le **08/02/2025** à **16:09**

Merci, je ne connaissais pas l'ADIL/ANIL mais c'est noté enc as...