



Fuite sur loggia, qui doit payer la copropriété ou le prpoprio

Par **Pierre STIGLIANI**, le **22/04/2010** à **22:07**

Bonjour,
Propriétaire d'un appart au 4 ème, dans immeuble de 8 étage. Tous les apparts ont une loggia privative, certaine fuient dont la mienne. Le syndic m'a envoyé un devis en disant que c'est à moi de payer. J'ai demandé à une juriste de la chambre des propriétaires du 31, elle me dit que c'est à la copropriété de payer. Le syndic ne veut rien entendre. Pouvez-vous m'éclairer un peu plus sur le sujet
Si c'est également votre avis, devrais aller devant un tribunal? Quelle procédure devaris-je suivre? Faudra-t-il d'abord m'adresser à un avocot? Ai-je une chance d'avoir gain de cause?
Merci de la réponse

Par **Untel**, le **23/04/2010** à **00:23**

Bonjour,
Gonflé le syndic.
D'après votre descriptif ce sont les loggia des autres copropriétaire qui fuient, pas la votre. Ce serait un comble que les frais soient à votre charge.
Si ces fuites viennent d'infiltration dans la maçonnerie des loggia voisines, c'est le gros oeuvre de l'immeuble qui est concerné.
Donc, comme le décrit l'article 3 de la loi de 1965 ces travaux sont à la charge de la copropriété. Il restera ensuite à déterminer si les frais seront à répartir à l'ensemble de la copropriété ou aux seuls propriétaires des loggia concernés mais c'est une autre histoire.
Au cas où votre syndic aurait besoin que vous lui rafraichissiez la mémoire, voici le lien où vous trouverez la lois de 1965:
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256&dateTexte=20>

Par **Pierre STIGLIANI**, le **23/04/2010** à **08:52**

Un grand merci pour votre réponse ultra rapide. Une petite précision. Ma loggia est bien en cause puisque c'est le locataire du dessous qui a des traces de fuites. Mais celle au dessus de la mienne fuit aussi, puisque j'ai des traces au plafond. Que le syndic mette en cause ma loggia, cela se comprend, mais qu'il me demande de payer, c'est là où je ne comprend plus
Que dois-je faire pour lui faire entendre raison? voir un avocat et ensuite tribunal.
Autre précision, le montant du devis que j'ai reçu est de 2041.13 € pour 7 m2

Par **Untel**, le **23/04/2010** à **23:34**

Bonjour,
en effet, en relisant votre question on "voit" que votre loggia fuit aussi.
Les loggias sont des parties privatives, c'est sûrement ce qui permet à votre syndic d'affirmer que vous devez payer les frais. Les choses sont un peu plus compliquées, tout dépend de l'origine des fuites.
Concernant votre loggia:
Si la fuite résulte d'un défaut d'entretien de votre part, les frais seront à votre charge. Dans ce cas, refaire les joints et appliquer une peinture hydrophobe peut suffire (à voir, je ne suis pas spécialiste).
Si cette fuite vient d'infiltration ou de fissures dans la maçonnerie, c'est le gros oeuvre qui est concerné et c'est à la copropriété de payer les travaux, comme décrit à l'article 3 de la loi de 1965.
Tout cela s'applique dans les mêmes conditions à vos voisins qui ont aussi des problèmes de fuite sur leur loggia.
Par contre il peut être difficile de définir d'où vient le problème (manque d'entretien ou fissures) et le syndic peut alors camper sur ses positions. Une expertise sera alors nécessaire.
Rappel: ce site n'a pas de valeur juridique.
Donc, pour régler votre problème:
- Regroupez-vous avec vos voisins qui ont le même problème.
- Assurez-vous que le problème relève pas d'une question d'entretien.
- Téléchargez la loi de 1965 avec le lien de ma première réponse.
- Consultez un avocat à la maison du droit et de la justice la plus proche de chez vous (c'est gratuit) pour qu'il vous décrive TOUS les articles de loi en votre faveur (loi de 1965 et autres) ainsi que la procédure à suivre pour, éventuellement régler le problème en justice.
- Envoyez un courrier recommandé, avec vos voisins concernés, en énumérant tous les textes qui confirment que vous n'avez pas à payer et en menaçant de régler cela en justice. Précisez le nom de tous les copropriétaires concernés (avec leur accord), ça donne plus de poids.
A propos, [fluo]quels travaux sont décrits dans le devis[/fluo]: gros oeuvre ou "rafraichissement". A lui seul ce devis peut vous orienter.
Détail important:
- Les travaux concernant la copropriété doivent être votés en AG. rn-S'il s'avère que les travaux sont effectivement à votre charge (problème d'entretien par exemple) et que vous tardez à faire les travaux, le syndic peut se retourner contre vous pour payer les dégâts occasionnés sur les parties communes. Je pense là à la peinture sous les loggias.
Cordialement

Par **Pierre STIGLIANI**, le **24/04/2010** à **09:14**

Encore MERCI pour ces réponses, qui me confirment dans l'idée que j'avais de pousser la question un peu + loin, et de voir éventuellement un avocat. L'ancien syndic, qui n'a pas transmis les archives, avait demandé à un avocat, à qui incombait ces réparations. Il avait été

répondu sans conteste possible, c'est à la copropriété. Mon PB c'est que cet ancien syndic à qui j'ai demandé une copie, malgré mes rappels téléphoniques et par courriers, ne veut pas répondre. rnL'entreprise A.D.S. qui à visité le chantier et fait le devis, ne parle pas de défaut d'entretien, mais de défaut de joint au droit des menuiseries, de défaut d'étanchéité de la margelle et du sol du > en parlant de la loggia. Il n'y a pas de balcon au sens propre du terme dans cet immeublernJe ne vous connais, mais je vous remercie infiniment de votre éclairage et du temps que vous avez eu l'amabilité de me consacrer. Si cela m'est encore possible, je vous tranmettrai le résultat final de mes recherches. rnCordialement Pierre Stigliani