



## Travaux privés imposés par le syndic.

Par **Lionelone**, le **12/07/2017** à **12:52**

Bonjour à tous,

Récemment, suite à un dégât des eaux survenu (infiltration eaux pluviales) sur le balcon d'un copropriétaire ayant provoqué donc des dégâts chez un autre copropriétaire situé en-dessous, le syndic a entrepris des études de manière générale pour revoir l'état de tous les balcons de la résidence (étanchéité, état des baies vitrées et hauteur de seuil...).

En sachant que seuls 36 copropriétaires se sont prononcés favorablement à cette étude, soit directement à l'assemblée générale ou de manière représentée sur 106 existants (les autres n'ayant rien dit à ce propos)... le syndic, suite à l'AG, a donc décidé (après étude) que tous les balcons devront être revus au niveau étanchéité, et que la hauteur de seuil des baies vitrées devront être de 3 cm pour les balcons couverts et de 10 cm pour les autres.

Il est entendu que les seuils ne remplissant pas ces cotes induiront le changement pur et simple des baies vitrées, avec ensuite les travaux d'étanchéité imposés de manière préventive sur tous les balcons.

Après ce long exposé, ma question est la suivante :

Ayant changé ma baie vitrée, il y a 8 ans au moment de l'achat de l'appartement conformément au cahier des charges de la résidence, le syndic est-il en droit de m'imposer maintenant des travaux d'étanchéité sur mon balcon (avec le risque que la baie soit changée) qui sont privés donc de mon ressort et en principe de ma décision finale (actuellement, il n'y a aucune fuite à mon balcon, mais suite à cette étude les joints d'étanchéité des balcons de mon bâtiment, donc le mien, se sont révélés fatigués)?

Il est évident que je refuse catégoriquement de changer une baie vitrée remplacée déjà (8 ans plus tôt), les cotes de ma baie vitrée ne correspondent pas au résultat de l'étude effectuée par le syndic... merci de votre éclairage sur ces points délicats...

Par **amajuris**, le **12/07/2017** à **13:41**

bonjour,  
il faut vérifier sur votre RC, mais en principe les balcons sont des parties communes donc la réparation de leurs étanchéité est du ressort du syndicat des copropriétaires.  
les travaux d'entretien se vote à la majorité de l'article 24, c'est à dire à la majorité simple des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.  
si cette décision a été votée à la majorité requise, elle est exécutoire.  
sauf si vous avez pour, vous pouvez contester cette décision dans les 2 mois suivants suivant la réception de pv de l'a.g.  
il s'agit bien des baies vitrées donnant sur le balcon et non d'une véranda ?  
salutations

Par **Lionelone**, le **12/07/2017** à **14:06**

oui il s'agit bien de baies vitrées donnant sur le balcon.

Par **Lionelone**, le **12/07/2017** à **14:09**

Merci pour votre éclairage, seulement le point qui me chiffonne est qu'à terme, je peux me retrouver à changer une baie vitrée changée pourtant il y a 8 ans, dans le respect du cahier des charges...