



## Écoulement eaux pluviales sur balcon

Par **aurecor**, le **03/04/2014** à **09:32**

Bjr

mon balcon au 2eme etage recoit les eaux pluviales du toit de mon immeuble qui est depourvu de gouttieres ni de gargouilles. Il y a nuisance par exces d eau. Qui est responsable ? Comment y remedier ? Merci de votre reponse.

Par **moisse**, le **03/04/2014** à **09:44**

Bonjour,

Si vous êtes locataire il faut vous adresser au bailleur et lui demander de faire le nécessaire pour mettre fin à ces nuisances.

Si vous êtes propriétaire, c'est au syndic, représentant le syndicat de copropriété qu'il faut vous adresser.

Il n'est pas certain que votre demande aboutisse.

Par **aurecor**, le **04/04/2014** à **10:31**

Bonjour et merci pour votre réponse ; bien sur que le syndic ne veut rien faire ; je l'ai déjà contacté en tant que propriétaire. Mais n'y a-t-il pas obligation de mise en conformité si l'on s'appuie sur l'article 681 du code civil indiquant que l'eau de pluie ne doit pas s'écouler directement chez un tiers. Et dans ce cas quelle procédure adopter ?

Merci de votre réponse,

Par **aguesseau**, le **04/04/2014** à **10:55**

bjr,  
je suppose que vous n'êtes pas le seul copropriétaire à être dans cette situation.  
que prévoit votre règlement de copropriété sur ce sujet ?  
cdt

Par **moisse**, le **04/04/2014** à **11:20**

Bonjour,  
L'eau de pluie s'écoule dans les communs, dont font partie terrasses et balcons.  
C'est ainsi dans toutes les copropriétés, les eaux de ruissellement des balcons sont évacuées  
par une ou des goutottes et tombent sur le balcon du dessous.

Par **aurecor**, le **05/04/2014** à **09:29**

Bjr  
nous sommes 2 dans ce cas. En fait nos balcons sont plus profonds que la toiture. Le rglt de copro ne mentionne rien. L'appart du 3eme avc terrasse qui est decalé par rapport au mien a une gouttière. Alors ds ce cas pourquoi la toiture ne s'écoule pas sur sa terrasse ? J'ai habité ds plusieurs copro avc balcon et c'est la première fois que ça se présente. Le balcon c'est privé non ? Quel est le texte qui dit que la partie commune (toiture) peut s'écouler sur un lieu privé (balcon) ? . Et quel texte dit que le balcon fait partie des communs ? Ce n'est pas ds le rglt de copro. Merci. Cdt

Par **moisse**, le **05/04/2014** à **09:51**

Bonjour,  
Je ne peux répondre à toutes vos questions, je ne connais pas les lieux.  
mais :  
[citation] Le balcon c'est privé non ?[/citation]  
Non.

Par **PMO68**, le **08/04/2014** à **22:51**

[fluo]bonjour[/fluo]  
Rappel de l'article 681 du code civil déjà cité : "Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin" (cad le terrain de son voisin).

Par **moisse**, le **09/04/2014** à **07:20**

Bonjour,

Rappel de rappel : les balcons ne sont pas des parties privatives, mais des parties communes. Les toits sont parties communes et les eaux restent donc sur les mêmes parties communes, en l'espèce les balcons, lesquels sont la propriété du syndicat des copropriétaires. C'est pour cela d'ailleurs que les eaux de ruissellement des balcons tombent toujours par construction sur les balcons du dessous.

Par **aurecor**, le **09/04/2014** à **09:47**

Bonjour

Helas je crois bien que "MOISSE" a raison. J'ai bien lu les règlements remis lors de l'achat et les balcons sont des parties communes. Par contre mon balcon ne s'écoule pas sur le voisin d'en dessous mais sur l'esplanade à l'aide d'un petit tuyau sur le coté qui dépasse pour éviter la nuisance chez lui ! Et le troisième, lui il a une gouttière sur sa terrasse afin que la toiture ne s'écoule pas chez lui alors pourquoi 2 poids 2 mesures ? c'est pas juste !

Par **moisse**, le **09/04/2014** à **09:55**

Bonjour,

Je comprends tout à fait les désagréments en question, quand en sus ne s'ajoutent pas les pipis du chien sur le balcon.

S'adresser au Conseil syndical pour avoir son appui, mais surtout posez la question au syndic, quitte à la reposer en AG.

Par **Lag0**, le **09/04/2014** à **13:34**

Bonjour,

Comme il vous a été expliqué, légalement il n'y a pas de non conformité. Il n'y a pas d'écoulement d'eau provenant d'un propriétaire vers un autre propriétaire, mais cela reste interne à la même propriété (la copropriété).

La seule possibilité de régler les choses est en interne. Vous devez faire mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale un vote pour des travaux visant à atténuer le problème (pose de gouttières).

Encore faut-il que la résolution soit votée, car les travaux auront un cout...

Par **aurecor**, le **10/04/2014** à **11:47**

Eh oui c est deja fait mais bien sur la solidarite n a pas opere. Les gens ne veulent pas payer

s ils ne st pas concernes. Bref ca a ete refuse !

Par **georges64**, le **11/04/2014** à **11:21**

Bonjour,

Le ruissellement occasionne t'il des dégâts amenant une déclaration auprès de l'assurance de l'immeuble ? Si oui, la copropriété risque de se trouver devant des déclarations successives qui peuvent entrainer de la part de l'assureur de revoir à la hausse sa cotisation mais aussi de résilier le contrat avec des difficultés de trouver un assureur au vu du nombre de sinistre. Cette situation peut changer l'attitude des copropriétaires pour effectuer les travaux.

Par **moisse**, le **11/04/2014** à **14:00**

Bonjour,

Par expérience je sais bien qu'il n'y a aucune dégradation, mais un inconfort certain, des filets d'eau qui goutent en permanence sur le balcon, des "tocs..tocs.." quant il n'y a pas rinçage du pipi des chiens du dessus.

Par **aurecor**, le **12/04/2014** à **11:52**

Bonjour

Eh oui pas de dégradation de la copro ; seulement nuisance pour moi qui ne peut pas mettre de plantes le long du garde corps car l'eau de ruissellement qui tombe avec violence les déterre ; j'ai mis des billes d'argile mais j'ai quand même retiré les pots car l'eau dégrade les plantes. Ce qui réduit d'ailleurs de 70 cm la largeur de mon balcon car je ne peux rien entreposer. Sans compter les cochonneries qui tombent du toit (moisissures, crottes d'oiseaux, etc)!!!

Bref tout cela n'est pas normal mais pas de cas de jurisprudence à ma connaissance sur lequel je pourrais m'appuyer.

Cordialement