

## PQSR

(Pas de Questions Sans Réponses) voir objectif dernière page  
Parties communes – parties privatives

### 1. - Pourquoi dans le règlement de copropriété, il est fait une distinction entre le contenu du lot et la jouissance exclusive et particulière d'un balcon ?

Cette distinction est faite pour la raison principale que le balcon n'est pas considéré comme pièce habitable et de ce fait ne rentre pas dans le calcul de la surface habitable. Par contre, il est précisé que le lot a la jouissance exclusive et particulière du balcon au droit dudit appartement et d'une superficie de x m<sup>2</sup>. Le balcon et l'appartement portent le même numéro de lot et sont indissociables.

### 2. - J'ai entendu dire que le balcon est une partie commune à usage privatif. Est-ce vrai ?

Non, le balcon n'est pas une partie commune mais fait partie intégrante du lot. Même numéro de lot. Seules les terrasses couvrantes sur un autre n° de lot (généralement sur le toit) sont des parties communes à usage privatif car elles constituent la couverture de l'autre lot et à ce titre constituent la couverture de l'immeuble.

Voir aussi réponse question 1

### 3. - Est-ce à dire que l'entretien du balcon est entièrement à la charge du lot ?

**Oui** pour l'entretien des murs internes au balcon et des sols avec tous les joints périphériques et de rupture de carrelage (pourtour et de dilation du revêtement).

**Non** pour ce qui concerne des dégâts éventuels sur les plafonds de type oxydation des fers dans le béton de la dalle sans cause apparente. Les fers à béton font partie du gros œuvre, le traitement des fers à béton et la peinture de recouvrement sont à la charge de la copropriété.

**Non** pour les joints de dilatation de l'immeuble qui sont parties du gros oeuvre ;

### 4. - J'ai mon voisin du dessus qui arrose trop ou ne nettoie pas la goulotte de tête de son balcon et m'occasionne des suintements de salpêtre sur mon plafond avec craquellement du béton. Que faut-il faire ?

Il faut déclarer le sinistre à votre assurance conjointement avec le propriétaire du balcon au dessus qui envoie le deuxième volet à sa propre assurance.

Votre assurance enverra un expert qui estimera le montant de la réparation de votre balcon.

Votre assurance mettra en demeure « votre adversaire de remettre en état les joints du balcon supérieur ».

Lorsque la remise en état sera effectuée (facture à l'appui), vous pourrez alors faire remettre le plafond de votre balcon en état avec l'indemnité que vous aurez reçu de votre assurance.

### 5. - Mon plafond de balcon a des fuites sur le joint de dilation de l'immeuble que dois-je faire ?

Informez par LAR le syndic avec photos à l'appui.

Le syndic fera exécuter la réparation sur le balcon du dessus sur le compte de la copropriété et vous informera de la réparation (facture à l'appui)

Le syndic fera exécuter les réparations sur le plafond de votre propre balcon à la charge de la copropriété une fois la cause réparée.

**6. - Mon balcon est au Nord-Ouest, Par pluie intense, le balcon est mouillé quasiment jusqu'aux baies coulissantes. Pour le balcon du dessus, il en est de même. De plus, l'arrosage de fleurs, important, sur le balcon du dessus fait que de nombreuses tâches apparaissent sur mon balcon, voire à l'intérieur de l'appartement. Que dois-je faire ?**

Pour les balcons dits « saillants », Le constructeur ou la copropriété n'est pas tenu à rendre les balcons étanches.

Par contre, plusieurs solutions existent :

1. - . Suivre les recommandations de la fiche n° 10 : « Etanchéité des balcons » principalement par l'occupant du balcon supérieur
2. - . Suivre l'instruction du document « Traiter les problèmes d'humidité » page 9 à 12,
3. - . Voir la réponse question 4.
4. – si le copropriétaire du dessus ne remplit pas ses devoirs d'entretien de son balcon, informer le syndic qui interviendra auprès de lui.

**7. J'ai vraisemblablement une fuite dans le réseau d'Eau Froide (EF), d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) ou de chauffage dans la dalle de mon appartement. Que dois-je faire ?**

La localisation de la fuite et les dommages possibles lors de cette recherche sont souvent indemnisés par votre assurance « responsabilité multirisques habitation » mais le montant du remboursement est plafonné. Cette limite varie selon l'assurance habitation choisie. Cette recherche incombe au propriétaire si la fuite provient de la partie privative de votre appartement ou au syndic si la fuite provient de la partie commune de la copropriété.

Pour tous renseignements pratiques complémentaires, cliquer sur le lien suivant :

<http://assurance-habitation.comprendrechoisir.com/comprendre/assurance-degat-des-eaux>

ATTENTION : Certaines causes de dégâts des eaux ne sont pas prises en compte dans certains contrats d'assurance, il faut donc y faire attention.

**8. J'ai des détériorations sur la sous-face de mon balcon provenant vraisemblablement de fuites du balcon supérieur. Que dois-je faire**

Nous rappelons que la responsabilité de l'entretien des balcons appartient aux copropriétaires concernés.

Je dois en informer le copropriétaire du balcon supérieur et faire une déclaration de sinistre conjointe à vos assurances respectives. Cette déclaration intitulée dégâts des eaux dite à l'amiable comporte 3 volets recto-verso<sup>1</sup> pour votre assurance, 1 pour le tiers (copropriétaire du balcon du dessus), 1 pour le Syndic.

Il est intéressant que vous ayez le devis d'une entreprise estimant le coût de remise en état de votre partie

Il est souhaitable que le copropriétaire du balcon du dessus ait aussi un devis pour sa partie.

Pour le descriptif de ces travaux et le processus de traitement, référez-vous au document « Traiter les problèmes d'humidité » disponible chez le gardien. .

Vos assurances respectives vous rembourseront directement ou dépêcheront un expert pour estimer le montant de la réparation en fonction de la vétusté.

Après accord de vos assurances respectives, il y a lieu d'effectuer d'abord la réparation du balcon supérieur puis en fonction de l'attestation de travaux émise par l'entreprise chargée de la réparation, vous pourrez effectuer votre propre réparation.

**Attention** : tant pour vous que pour votre voisin du dessus, nous vous conseillons de suivre les recommandations décrites dans le document « Traiter les problèmes d'humidité » pages 10 à 13, pages 14 à 15 et pages 18.

## **Les documents PQSR**

Les documents PQSR (Pas de Questions Sans Réponses) ne sont pas des documents réglementaires, ils ne sont pas opposable aux tiers.

L'objectif est de rendre cohérentes, justes et validées toutes les réponses aux questions que chacun peut se poser dans la gestion de tous les jours de son activité ou de ses intérêts.

Les PQSR se différencient des FAQ (foire aux questions) par l'impossibilité pour chacun de poser ses propres questions et d'apporter ses propres réponses, ce n'est pas un forum.

Ces documents sont émis par une institution, une structure habilitée qui valide les réponses apportées afin de donner des informations justes et avisées. Si l'utilisateur ou le lecteur ne trouve pas dans les PQSR des questions correspondant à ses interrogations, il lui appartient de poser sa question à l'institution émettrice qui se fera un plaisir de lui répondre et intégrera dans le PQSR sa nouvelle question.

L'enrichissement au fil de l'eau des PQSR permet de constituer des banques de données répondant aux préoccupations actuelles des utilisateurs et constitue la base d'un savoir devenir commun.