



Terrasse de jardin et terrasse de toit

Par **jlamande**, le **30/06/2016** à **15:44**

Copropriétaire d'un appartement dans une petite résidence de 9 appartements, au RDC avec jardin privatif . Une terrasse en dallage posé sur du sable sans étanchéité particulière. Dans le règlement de copropriété, chapitre parties communes, on trouve:

"la couverture de l'immeuble et toutes les terrasses accessibles ou non"

Chapitre parties privatives:

"les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.." Dans mon lot, je trouve "la jouissance privative d'un jardin..."

Il me semble que ma terrasse fait partie de mon lot avec le jardin et n'est pas une partie commune qui ferait que ma terrasse serait accessible à tous! La mention de terrasse dans les parties communes doit faire référence à des toits terrasses où l'étanchéité joue un rôle important.

Merci de m'éclairer.

J.lamandé

Par **santaklaus**, le **01/07/2016** à **09:13**

Bonjour,

Si je comprends bien, vous avez la jouissance privative du jardin au RDC + Terrasse(accessoire au jardin)

La terrasse reste une partie commune avec jouissance privative et n'est pas accessible pour autant aux autres copropriétaires puisque vous en avez la jouissance et le seul à pouvoir y accéder.

La terrasse reste partie commune pour les travaux de gros oeuvre. Mais concernant l'étanchéité de la terrasse, cet entretien est à votre charge bien qu'au RDC.

Vous dites : "La mention de terrasse dans les parties communes doit faire référence à des toits terrasses où l'étanchéité joue un rôle important." Peu importe car vous avez la jouissance privative du jardin et de la terrasse. Même si il n'y a pas d'étanchéité particulière, cet entretien éventuel sera à votre charge.

Regarder vous millièmes normalement la terrasse et le jardin font parties des millièmes de la copropriété. C'est donc une partie commune avec jouissance privative. A défaut vous en êtes propriétaire, ce qui n'est pas le cas.

Santaklaus

Par **jlamande**, le **01/07/2016** à **09:46**

Bonjour,

Merci de votre réponse. Cependant, je comprends mal la réponse concernant le gros œuvre puisque cette terrasse n'en comporte pas à mon avis: des dalles non scellées posées sur du sable sans étanchéité et sans socle de béton ne peuvent pas être considérées comme gros œuvre. et son entretien doit incomber au copropriétaire qui en a la jouissance et non à tous les copropriétaires.

Mon raisonnement est-il juste?

Cordialement

J.Lamandé

Par **santaklaus**, le **01/07/2016** à **10:03**

Bonjour,

"Des dalles non scellées posées sur du sable sans étanchéité et sans socle de béton ne peuvent pas être considérées comme gros œuvre."

OUI .J'ai fait référence au travaux de gros oeuvre qui sont à la charges de tous les copropriétaires. mais dans votre cas , il n'existe pas de tel travaux. je raisonnais sur un plan d'une général.

"et son entretien doit incomber au copropriétaire qui en a la jouissance et non à tous les copropriétaires."

Oui comme précisé : "concernant l'étanchéité de la terrasse, cet entretien est à votre charge bien qu'au RDC." Cet entretien vous incombe à titre personnel et non à tous les copropriétaires.

Votre raisonnement et le mien sont justes.

Santaklaus