

Image not found or type unknown



Étanchéité sur terrasse

Par **Elo57**, le **26/12/2023** à **22:32**

Bonjour

Dans une copropriété, la dalle et l'étanchéité de la terrasse sont-elles considérées comme des parties communes ou privatives ?

Sachant que dans le règlement de la copropriété, il n'y a rien de noté.

Cordialement

Par **Visiteur**, le **27/12/2023** à **08:16**

BONJOUR

Le règlement de copropriété de votre immeuble, avec l'état descriptif de division annexé, permettent de connaître les parties communes et les parties à usage privatives de l'immeuble... Sinon, il convient donc de se référer à l'usage de la terrasse et à son accessibilité pour déterminer sa nature.

Une terrasse, un balcon, sont généralement dans le prolongement des planchers et les gros travaux comme l'étanchéité, incombent la plupart du temps à la copropriété, propriétaire de cette dalle. Pour tout ce qui concerne l'entretien, le revêtement superficiel est entretenu par les copropriétaires et à leurs frais.

En cas de litige, un juge pourrait être amené à trancher en se basant sur ces critères et en se référant aux textes, notamment l'article L. 202-3 du Code de la construction et de l'habitation.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000028778551.

Par **Visiteur**, le **27/12/2023** à **09:50**

Bonjour,

L'étanchéité d'une terrasse est en général de la responsabilité de la copropriété. Sauf si la responsabilité de celui qui en a un usage privatif peut être démontrée (dallage mal posé, défaut d'entretien, écoulements bouchés, etc).

De même si la terrasse est partie commune inaccessible, mais qu'un copropriétaire se l'est approprié et y a installé des jardinières, du mobilier de jardin, etc

Par **beatles**, le **28/12/2023** à **09:04**

Bonjour,

Un état descriptif de division, seul document obligatoire, ne délimite pas les parties communes et les parties à usage privatif ; ces dernières incluant les parties communes à jouissance privative qui sont répertoriées dans le règlement de copropriété ([articles 6-3 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965](#)).

Article 71-1 du décret du 14 octobre 1955 :

[quote]

L'état descriptif de division, prévu à l'[article 7 du décret du 4 janvier 1955 susvisé](#), peut être contenu soit dans un acte spécialement dressé à cet effet, soit dans un règlement de copropriété ou un cahier des charges concernant, en outre, l'organisation de la gestion collective, soit dans tout autre acte ou décision judiciaire. Un seul état descriptif doit être établi lorsque plusieurs bâtiments ou groupes de bâtiments pouvant faire l'objet de copropriétés particulières sont édifiés sur un sol dont la propriété est placée globalement sous le régime de l'indivision forcée.

L'état descriptif doit identifier l'immeuble auquel il s'applique, opérer une division en lots et attribuer un numéro à chaque lot.

[/quote]

Article 71-2 du décret du 14 octobre 1955 :

[quote]

Un lot est formé par toute fraction d'immeuble sur laquelle s'exercent ou peuvent s'exercer des droits réels concurrents, y compris la quote-part des parties communes, si elle existe et si elle est déterminée.

Constitue une fraction au sens de l'[article 7 du décret du 4 janvier 1955 susvisé](#) :

a) Pour les bâtiments, chaque local principal (appartement, boutique, local à usage commercial, professionnel ou industriel, etc.) et chaque local secondaire (chambre de service, cave, garage, grenier, etc.) ;

b) Pour les terrains non bâtis, chaque portion de terrain sur laquelle est réservé un droit réel privatif ou chaque portion destinée à faire l'objet d'une inscription ou d'une mention en marge d'une inscription. Dans ce dernier cas, le surplus de l'immeuble constitue également une fraction.

[/quote]

Votre terrasse n'a rien à voir dans l'EDD ; en revanche si elle est une partie privative elle sera répertoriée en tant que telle dans le RdC.

Article 3 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors ;
- tout élément incorporé dans les parties communes.

[/quote]

Donc en cas de silence votre terrasse est une partie commune faisant partie du gros oeuvre.

Cdt.