



## Etanchéité terrasse

-----  
Par ditilou

Bonjour ,  
Je m'occupe du syndic d'un petit immeuble. Mr X du 1er étage possède un studio et a subi un dégât des eaux de pluie du à une terrasse privative (faisant partie de ses 353/1000 ème) de Mr y habitant au 2ème étage , dont il a la jouissance exclusive , dixit le règlement de copropriété. Mr Y refuse de payer la totalité des travaux d'étanchéité de sa terrasse en disant que c'est à la copropriété de payer.

Merci de bien vouloir m'éclaircir.

Cordialement

Mr Payet

Responsable bénévole d'un syndic

-----  
Par jury34

Bonjour,

Ce monsieur a tort et il faut le mettre en demeure de payer (courrier RAR et menace de saisine des juridictions compétentes sous huitaine si le courrier reste sans réponse).

Je me tiens à votre disposition.

Bien cordialement

-----  
Par ditilou

Bonjour ,  
Merci de votre réponse , mais je n'en suis pas convaincu car  
Mais Mr Y m'a fait part d'une jurisprudence qui dit : étant donné que sa terrasse est en réalité une "toiture terrasse" , c'est donc à la copropriété de payer les frais 'étanchéité.  
Voici le texte d'une jurisprudence sur lequel il s'est basé :

"Si la terrasse est qualifiée de partie privative, la jurisprudence estime que, même si elle est indiquée comme partie privative dans le règlement de copropriété, l'ensemble de la terrasse ne présente pas pour autant ce caractère : seul le revêtement superficiel est considéré comme privatif. En effet, « ce caractère privatif ne peut s'appliquer qu'au revêtement superficiel, et non à l'ensemble de l'ouvrage et en l'absence de stipulation formelle imputant la charge des travaux d'étanchéité des terrasses aux seuls titulaires des lots concernés, ceux-ci doivent être mis à la charge de tous les copropriétaires »."

Voilà , je suis vraiment dans le flou complet car je ne voudrais pas engager une procédure juridique pour rien.

Cordialement

Pierre

-----  
Par jury34

Vous avez les références complètes de cette décision de justice ?

Cordialement

-----  
Par ditilou

Re,  
Sur ce site : [www.unpi.org](http://www.unpi.org) , l'union nationale de la propriété immobilière , voici l'extrait :

#### QUESTION

S'agissant d'une terrasse partie privative ou partie commune à usage privatif, qui doit supporter les dépenses qui s'y rapportent et plus particulièrement les dépenses liées à l'étanchéité ?

#### RÉPONSE

L'un des principaux problèmes rencontré en copropriété concerne l'étanchéité et les personnes qui sont tenues de payer ces travaux de réfection.

Pour répondre à cette question, il est tout d'abord nécessaire de rechercher dans le règlement de copropriété la qualification donnée à la terrasse.

Ø Si la terrasse est qualifiée de partie commune par le règlement de copropriété, les frais de réfection de l'étanchéité doivent être supportés par l'ensemble des copropriétaires au prorata de leurs tantièmes, car ces frais entrent dans la catégorie des frais de conservation de l'immeuble. De même, les dépenses relatives au revêtement superficiel du carrelage incombent à l'ensemble des copropriétaires.

Ø Si la terrasse est qualifiée de partie commune à jouissance privative par le règlement, le copropriétaire titulaire de ce droit n'a la jouissance que de la partie superficielle (revêtement), et non de sa structure (gros ?uvre et étanchéité).

Par conséquent, il est seulement tenu des dépenses relatives au revêtement superficiel : « La Cour d'appel a estimé [à juste titre] que Goux, copropriétaire, avait la charge de l'entretien du dallage de la terrasse et déclaré que c'était à juste titre que l'assemblée générale avait mis à la charge de la copropriété la réfection de son étanchéité » (Cass., 3ème civ., n° 72-12963, 30 mai 1973).

A contrario, les dépenses relatives à la couche d'étanchéité et au gros ?uvre de la terrasse entrent dans les charges communes générales et sont réparties entre tous les copropriétaires en proportion de leurs tantièmes.

Ø Si la terrasse est qualifiée de partie privative, la jurisprudence estime que, même si elle est indiquée comme partie privative dans le règlement de copropriété, l'ensemble de la terrasse ne présente pas pour autant ce caractère : seul le revêtement superficiel est considéré comme privatif. En effet, « ce caractère privatif ne peut s'appliquer qu'au revêtement superficiel, et non à l'ensemble de l'ouvrage et en l'absence de stipulation formelle imputant la charge des travaux d'étanchéité des terrasses aux seuls titulaires des lots concernés, ceux-ci doivent être mis à la charge de tous les copropriétaires » (Cass., 3ème civ., n° 94-18754, 18 décembre 1996, 2ème moyen non publié, « Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Le splendide » et « Le Royal » c/ M. Girod »).

La solution précédente (terrasse partie commune à jouissance privative) peut donc être reprise.

Enfin, cette répartition n'étant pas d'ordre public, le règlement de copropriété peut valablement prévoir des règles de répartition différentes :

- Si le règlement énonce que tous les frais sans distinction (entretien, réparation, etc.) doivent être considérés comme des charges générales et doivent donc être supportés par tous les copropriétaires, cette clause doit être appliquée (Cass., 3ème civ., n° 93-17905, 30 mai 1995).

- A contrario, le règlement peut stipuler que le gros ?uvre et l'étanchéité font l'objet d'une appropriation privative et que les charges correspondantes incombent de ce fait au propriétaire qui dispose d'un droit de jouissance exclusif sur la terrasse, mais pour cela la clause du règlement de copropriété doit être claire et explicite (Cass., 3ème civ., n° 89-11852, 10 octobre 1990, « Synd. 15, square Foch c/ Dame Dulaar ») : dans cette dernière décision, la Cour de cassation relève que la Cour d'appel fait une exacte application des stipulations du règlement de copropriété qui prévoit que les dépenses de réfection de l'étanchéité des terrasses sont à la charge des copropriétaires qui en ont la jouissance exclusive, en condamnant les propriétaires des logements bénéficiaires de ce droit d'usage privatif au paiement du coût de l'étanchéité desdits ouvrages.

Les travaux touchant au gros ?uvre ou à l'étanchéité d'une terrasse, partie privative ou partie commune à jouissance exclusive, incombent donc à l'ensemble des copropriétaires en proportion de leurs tantièmes. A l'inverse, le copropriétaire titulaire du droit de jouissance exclusive supporte seul les dépenses relatives au revêtement superficiel.

Par exception, le règlement de copropriété peut prévoir des règles de répartition différentes qui doivent être appliquées si la clause est claire et précise.

Cordialement et encore Merci ,  
Pierre

-----  
Par jury34

Méfiez vous quand même de ce que l'on peut trouver sur le net.

Cordialement