



Règlement de copropriété : étanchéité

Par Visiteur

Bonjour,
J'ai acheté en 1996 un appartement situé au 1er étage et disposant d'une terrasse à accès privatif de 80m².
MAIS en fait cette terrasse est un toit-terrasse puisqu'elle recouvre deux appartements à usage locatif.

Il faut savoir également que cet appartement faisait partie avant mon achat d'un immeuble qui appartenait à un seul et même propriétaire.

Il existait alors un règlement de copropriété mais dans lequel il n'était pas fait allusion à ce toit-terrasse.
Pour pouvoir me revendre son appartement, l'ancien propriétaire fut amené à modifier son règlement de propriété :
- Il y a redéfini la distribution de l'immeuble mais sans allusion notoire à ce toit-terrasse. Mon lot y est défini simplement comme disposant d'une terrasse.

- Cette terrasse n'apparaît pas dans les Parties Communes Générales.

- Elle n'apparaît pas non plus clairement dans l'énoncé des Parties Communes Spéciales. Bien qu'il est dit que celles-ci comprennent le gros-œuvre de construction (les fondations, les gros murs de façade et de refend, piliers porteurs, ossature, dalles d'étages, toiture, dalles de couverture), les murs, revêtements et ornements de façade, balcons et loggias, etc ...

- Par contre, les parties Privatives sont définies de la façon suivante :

"Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est à dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires."

Et dans l'énumération de ceux-ci y figure : "L'étanchéité des terrasses et des balcons"

Dans ce même même paragraphe il y a été également ajouté :

"Les parties privatives sont propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs."

Aujourd'hui ma question est la suivante :

- Compte tenu des propos évoqués dans ce règlement de copropriété, faut-il comprendre qu'en cas d'infiltration dans un des appartements situés sous ce toit-terrasse, les frais de réparation seraient irrémédiablement entièrement à ma charge ?

Où pourrais-je invoquer le fait qu'un toit-terrasse doit être avant tout estimé comme faisant partie des parties communes de l'immeuble, auquel cas les travaux devraient être pris en charge par l'ensemble de la copropriété.
En ce cas quelle serait la démarche administrative et juridique à mettre en place ?

- Existe-t-il une démarche administrative et juridique propre à dénoncer les clauses qui me semblent abusives de mon règlement de copropriété ?

D'avance merci,

Par Visiteur

Cher monsieur,

- Compte tenu des propos évoqués dans ce règlement de copropriété, faut-il comprendre qu'en cas d'infiltration dans un des appartements situés sous ce toit-terrasse, les frais de réparation seraient irrémédiablement entièrement à ma charge ?

Où pourrais-je invoquer le fait qu'un toit-terrasse doit être avant tout estimé comme faisant partie des parties communes de l'immeuble, auquel cas les travaux devraient être pris en charge par l'ensemble de la copropriété. En ce cas quelle serait la démarche administrative et juridique à mettre en place ?

Dans la mesure où ce toit terrasse n'est pas expressément indiqué au titre des parties communes à usage privatives, alors il s'agit bel et bien d'une partie privative. Il s'en suit effectivement que tous les travaux d'infiltrations relèveront de votre responsabilité.

Cette solution est d'ailleurs renforcée par votre règlement de copropriété qui prévoit que l'étanchéité des terrasses relèvent des parties privatives. Cela est mal rédigé mais cela confirme le principe général évoqué plus haut.

- Existe-t-il une démarche administrative et juridique propre à dénoncer les clauses qui me semblent abusives de mon règlement de copropriété ?

C'est à dire? Quelles clauses vous semblent "abusives"? En effet, la notion de clause abusive est une notion spécifique au droit de la consommation qui n'a d'ailleurs pas vocation à être appliquée ici.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de votre réponse.

C'est le fait que le règlement de copropriété ne définisse pas clairement ma terrasse comme étant un toit-terrasse qui me semble "abusif" ...

Ma terrasse ayant pour fonction de servir de toiture du bâtiment me semble donc faire partie des parties communes. Ne représente-t-elle pas une dalle de couverture (citée dans les parties communes de mon règlement) ?

En ce cas, la jurisprudence ne considère-t-elle pas que le copropriétaire qui est propriétaire de la terrasse ou qui dispose d'une jouissance exclusive n'est propriétaire que du revêtement et non de la structure et de la couche d'étanchéité, parties communes.

Il me semblait alors qu'en cas d'infiltration, seuls les travaux de remise en état du revêtement (dallage)devraient être à ma charge ...

Qu'en pensez-vous ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Ma terrasse ayant pour fonction de servir de toiture du bâtiment me semble donc faire partie des parties communes. Ne représente-t-elle pas une dalle de couverture (citée dans les parties communes de mon règlement) ?

Disons que ce n'est pas abusif mais que le règlement mérite effectivement une interprétation par un juge en cas de litige. Je vous ai énoncé le principe suivant qui vaut sauf disposition contraire. Aucune disposition explicite n'est prévue en ce sens par votre règlement de copropriété mais cela peut en effet se discuter.

En ce cas, la jurisprudence ne considère-t-elle pas que le copropriétaire qui est propriétaire de la terrasse ou qui dispose d'une jouissance exclusive n'est propriétaire que du revêtement et non de la structure et de la couche d'étanchéité, parties communes.

Il me semblait alors qu'en cas d'infiltration, seuls les travaux de remise en état du revêtement (dallage)devraient être à ma charge ...

Qu'en pensez-vous ?

Votre raisonnement se tient tout à fait, mais difficile de se fonder sur la jurisprudence. Cela dépend de la rédaction de chaque règlement de propriété, et le votre, plus que d'autres, est particulièrement ambigu car votre terrasse se

chevauche sur plusieurs qualifications.

Le principe général demeure toutefois et c'est le principal obstacle que l'on peut vous opposer.

Très cordialement.