



L'usage des terrasses en copropriété

publié le **12/06/2014**, vu **111480** fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Les terrasses se trouvant incorporées au gros-oeuvre des bâtiments, elles constituent des parties communes (Cour de Cassation, 3ème civile, 7 décembre 1982). Néanmoins, elles font l'objet de conventions pour leur utilisation par les copropriétaires. Les copropriétaires titulaires d'un droit de jouissance privative ne peuvent modifier l'usage ou l'affectation réservés aux terrasses.

Les terrasses se trouvant incorporées au gros-oeuvre des bâtiments, elles constituent des parties communes (Cour de Cassation, 3ème civile, 7 décembre 1982).

Néanmoins, elles font l'objet de conventions pour leur utilisation par les copropriétaires. Les copropriétaires titulaires d'un droit de jouissance privative ne peuvent modifier l'usage ou l'affectation réservés aux terrasses.

I/ Le principe

Les terrasses, bien que parties communes, font souvent l'objet d'un droit de jouissance exclusive au bénéfice des lots de copropriété dont la configuration permet l'accès direct à ces ouvrages.

Le droit de jouissance privative ne constitue pas, par lui-même un lot de copropriété bien qu'il ait un caractère réel (Cour de cassation, 3ème civile, 6 novembre 2002)

Ainsi, le titulaire du droit de jouissance ne dispose pas de la propriété de la terrasse. Il dispose cependant d'un certain nombre de prérogatives relatives à l'usage de la terrasse (sous réserve des pouvoirs du syndicat qui est le gestionnaire des parties communes).

II/ Les droits et obligations des copropriétaires sur les terrasses

A/ Les conditions d'usage de la terrasse

Le droit d'usage de la terrasse conféré au copropriétaire peut être temporaire ou perpétuel. Bien souvent, ce droit de jouissance est exclusif en raison de la situation des ouvrages, c'est-à-dire que seul un copropriétaire peut jouir de l'usage de la terrasse à l'exclusion de tout autre (situation n'allant pas de soi lorsqu'on sait que les terrasses sont des parties communes).

En revanche, le copropriétaire ne peut utiliser la partie commune que dans les limites fixées dans le règlement de copropriété ou la décision de l'assemblée générale valant acte d'attribution.

De même, il ne doit jamais porter atteinte à la destination de la partie commune fixée par les conventions instituant la copropriété (Cour de cassation, 3ème civile, 20 octobre 1976).

B/ L'interdiction de modifier l'affectation de la terrasse, partie commune

Le bénéficiaire de la jouissance privative ne dispose d'aucun droit de disposition sur la terrasse - partie commune. En effet, il n'en est pas le seul propriétaire et il ne peut l'utiliser que dans le

champ des prévisions contractuelles.

De ce fait, il ne peut jamais modifier la consistance de la partie commune ni édifier une construction sur la terrasse sans une autorisation spéciale de l'assemblée générale, et ce quand bien même il disposerait d'un droit de jouissance exclusif (Cour de cassation, 3ème civile, 5 octobre 1994, N°93-11.020).

Par exemple, il a été jugé que le syndicat des copropriétaires était bien fondé à demander la suppression d'une grille installée par le copropriétaire sur la terrasse sans avoir été régulièrement autorisé par l'assemblée générale (CA Paris, 23ème chambre, 4 novembre 1994, JurisData n° 1994-204877).

Par ailleurs, le copropriétaire doit toujours respecter la destination convenue de la terrasse. Cette destination est fixée par le règlement de copropriété ou la décision de l'assemblée générale. Par exemple, il a été jugé que si le copropriétaire a été autorisé à aménager la terrasse en jardin d'été, il lui est interdit de le transformer en jardin d'hiver (Cour de cassation, 3ème civile, 30 janvier 1996).

De même, le fait qu'une terrasse soit accessible d'un appartement ne permet pas à son propriétaire de l'aménager en terrasse d'agrément (CA Paris, pôle 4, chambre 2, 18 mai 2011).

Ainsi, si le bénéficiaire du droit de jouissance exclusive entend modifier l'usage de la terrasse, il devra solliciter l'autorisation de l'assemblée générale, qui serait alors rendue à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

C/ Les travaux de construction

Les travaux d'aménagements, comme la construction d'une véranda, sont soumis à l'autorisation expresse de l'assemblée générale.

Par exception, le règlement de copropriété peut avoir accordé à l'avance la possibilité de faire des travaux (article 37 de la loi du 10 juillet 1965).

L'aménagement projeté ne doit, en tout les cas, jamais porter atteinte à l'aspect de l'immeuble ou aux droits des copropriétaires voisins.

Pour exemple, il a été jugé que portait atteinte à l'harmonie de l'ensemble de la résidence et créait un trouble aux autres copropriétaires, le fait pour un copropriétaire bénéficiaire d'un droit de jouissance privative sur une terrasse, d'installer "une véranda en aluminium, une pergola en bois, une baignoire", alors que le règlement de copropriété interdisait toute construction ou édifice sur la terrasse (CA Paris, 19e chambre, 3 juin 1993, JurisData n° 1993-021406).

III/ Les obligations du copropriétaire bénéficiaire du droit de jouissance de la terrasse

Le bénéficiaire du droit de jouissance de la terrasse a l'obligation d'entretenir le revêtement superficiel de cette dernière (par opposition au gros-oeuvre), il doit respecter également son affectation.

De plus, le copropriétaire doit se conformer aux décisions et initiatives du syndicat, qui agit en qualité de gardien des parties communes.

Si le règlement de copropriété ou la décision de l'assemblée générale ayant accordé le droit de jouissance privative à un copropriétaire sur la terrasse n'a pas mis à la charge de ce dernier une obligation d'entretien, c'est le syndicat de copropriété qui en a la charge (puisque la terrasse entre

dans les parties communes).

Le bénéficiaire se trouve dans une situation similaire aux autres copropriétaires lors de travaux de maintenance entrepris par le syndicat sur les parties communes de l'immeuble.

Par exemple; il ne peut s'opposer au passage sur la terrasse dont il a la jouissance privative pour permettre l'exécution des travaux de ravalement des façades, sauf à demander réparation des éventuels dommages qu'il aurait supportés (CA Paris, 23 février 1996 : JurisData n° 1996-020349).

Mais puisque ces travaux sont susceptibles d'entraver, au cours de leur exécution, la jouissance normale du titulaire du droit sur la partie de l'immeuble concernée, le bénéficiaire peut demander réparation du trouble à la jouissance.

Les tribunaux ont tendance à considérer qu'eu égard à la nécessité de sauvegarder l'intégrité des parties communes, celle-ci doit prévaloir sur l'intérêt personnel du bénéficiaire, à moins que les travaux aient porté atteinte de façon disproportionnée au droit d'usage de l'intéressé.

Il a été jugé que les frais de pose de carrelage des terrasses doivent, après la réfection de leur étanchéité, être supportés par les seuls copropriétaires qui en ont la jouissance exclusive et l'obligation d'entretien (CA Reims, 27 sept. 2004, n° 03/01194, JurisData n° 2004-266119).

Si le défaut d'étanchéité existait avant l'acquisition des copropriétaires, le syndicat a l'obligation de supporter le coût de réfection de l'étanchéité, le revêtement superficiel incombant, lui, aux copropriétaires (Cass. 3ème civile, 29 décembre 2006).

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com
76/78 rue Saint-Lazare
75009 PARIS
TEL:09.54.92.33.53
FAX: 01.76.50.19.67