



## Une chape de terrasse est-elle une charge commune ou privative ?

Par **Syndic bénévole 78**, le 25/01/2021 à 08:59

Bonjour

Devant refaire l'étanchéité d'une toiture-terrasse en copropriété, je voudrais savoir si la chape doit :

- être répartie entre tous les copropriétaires concernés
- ou être imputée au seul copropriétaire qui en à la jouissance ?

Le RC mentionne dans les parties communes :

"les toitures-terrasses, à l'exclusion de leur revêtement de sol (mais y compris l'étanchéité, si elle existe)".

Donc pas d'ambiguïté pour le carrelage (privatif) et l'étanchéité (commune), mais qu'en est-il de la chape, poste spécifique indiqué dans le devis ?

Merci beaucoup de votre réponse, idéalement accompagnée d'une ref juridique (législation ou jurisprudence).

Par **Yukiko**, le 25/01/2021 à 10:01

Bonjour,

La réfection de l'étanchéité imposera la destruction du carrelage. Si ce revêtement privatif est autorisé par le règlement de copropriété ou l'a été par l'assemblée générale, il doit être reconstitué à l'identique aux frais du syndicat.

Pourquoi une chape ? Si c'est une demande du copropriétaire ayant la jouissance de la terrasse, elle est à ses frais. Si elle est nécessaire à l'étanchéité, sa pose est la charge de la copropriété.

Référence : article 9 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Par **Syndic bénévole 78**, le 25/01/2021 à 10:47

Merci pour votre réponse, mais elle ne répond pas vraiment à ma problématique.

Il s'agit bien de travaux communs, validés en AG.

Un architecte a été mandaté pour effectuer l'appel d'offre et superviser les travaux (qui inclueront bien sûr la démolition de l'existant, la création d'une étanchéité et la pose d'un nouveau revêtement).

Mais il est indiqué dans le devis "sur l'étanchéité, création d'une chape en mortier de ciment" (afin, je suppose, de permettre la pose du carrelage).

La question est donc de savoir si le coût de cette chape est plutôt à répartir entre les copropriétaires (comme l'étanchéité), ou si elle est plutôt indissociable du revêtement, et donc à la charge exclusive du propriétaire ayant la jouissance, comme le carrelage ?

Par **Yukiko**, le **25/01/2021** à **10:57**

Je vous ai répondu.

Le revêtement n'est pas à la charge exclusive du copropriétaire ayant la jouissance exclusive dès lors qu'il a été détruit par la copropriété pour les besoins de la réfection de l'étanchéité. La copropriété a l'obligation de le reconstituer.

" J'ai besoin d'entrer chez vous, je casse tout mais je ne répare rien parce que c'est à vous de réparer ce qui vous appartient". Non, cela ne marche pas ainsi.

Par **Syndic bénévole 78**, le **25/01/2021** à **11:33**

Merci, je n'avais en effet pas vu cela sous cet angle !

Le III de l'article 9 semble en effet aller dans ce sens.

Savez-vous s'il existe des jurisprudences sur ce point ?