



## Etanchéité d'une terrasse à usage privatif

Par **Chris91240**, le **16/03/2021** à **08:50**

Bonjour,

Je possède un appartement de vacances dont les terrasses des appartements sont des parties communes à usage privatif. Il arrive de plus en plus souvent que ces terrasses ne soient plus étanches en cas de pluie. Dans ce cas de figure, 2 situations se présentent :

1- L'eau s'infiltré au plafond jusqu'à l'intérieur d'un appartement du dessous : la copropriété paye les travaux de reprise de l'étanchéité de la terrasse à l'origine des fuites. C'est OK.

2- L'eau s'infiltré uniquement sur la terrasse du dessous : peinture au plafond qui se décolle (y compris juste après un ravalement des façades), traces d'eau salie qui ruisselle sur les murs... **Dans ce cas, la copropriété refuse toujours de réaliser les travaux de reprise de l'étanchéité, considérant que les terrasses, bien qu'à usage privatif, restent des parties communes extérieures aux logements. En a-t-elle le droit ?**

Merci d'avance pour votre réponse, si possible étayée de jugements des tribunaux.

CL

Par **oyster**, le **16/03/2021** à **11:38**

Bonjour,

"La copropriété considère que les terrasses restent des parties communes ":

on peut donc ne pas comprendre un refus du syndic de prendre une mesure conservatoire mettant un terme à des infiltrations d'eau dans le logement.

par ailleurs, les parties communes à jouissance privative sont définies par

la loi ELAN comme étant affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot mais

appartenant à tous les copropriétaires.