



Partie commune ou privative?

Par **Cathy Bloch**, le **06/06/2017** à **10:35**

Bonjour,

Nous achetons un appartement à Paris et nous n'arrivons pas à savoir au vu du règlement de copropriété si les terrasses sont parties privatives ou parties communes.

L'article sur la définition des parties privatives indique:

"Les parties privatives comprennent les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un co-proprétaire déterminé, tels que les terrasses".

Cela indiquerait donc que notre terrasse est partie privative.

Mais l'article sur les parties communes mentionne:

"les parties communes comprennent notamment (...)

- les couvertures du bâtiment et toutes les terrasses accessibles ou non".

Est-ce que quelqu'un pourrait m'aider à y voir plus clair?

Merci par avance.

Par **santaklaus**, le **06/06/2017** à **12:34**

Good morning,

Si la terrasse est qualifiée de partie commune à jouissance exclusive ou privative par votre règlement, vous n'êtes pas propriétaire de cette terrasse et vous ne pouvez pas mettre une véranda par exemple sans l'autorisation de l'AG. Par contre, vous aurez à votre charge la partie superficielle, le revêtement et les frais de réfection de l'étanchéité.

Par contre, Si vous êtes propriétaire de la terrasse vous auriez à votre charge sa structure (gros œuvre et étanchéité) et le règlement de copropriété serait modifié indiquant que vous êtes propriétaire exclusive de ce lot. Dans ce cas vous faites ce que vous voulez de votre terrasse (pose d'une veranda..)

Mais pour l'instant, votre terrasse est une partie commune à jouissance exclusive.

SK

Par **santaklaus**, le **06/06/2017** à **12:46**

Re
petite erreur:

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.
SK

Par **Cathy Bloch**, le **06/06/2017** à **12:58**

Merci beaucoup pour votre réponse santaklaus.

Donc le fait que le règlement mentionne que "Les parties privatives comprennent les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un co-propriétaire déterminé, tels que les terrasses" ne fait pas de ma terrasse une partie privative?

Par **santaklaus**, le **06/06/2017** à **13:36**

Re :
c'est ça.

Jouissance exclusive car vous êtes la seule à y accéder, c'est privatif dans la mesure où les autres copropriétaires ne peuvent pas y accéder. Tant mieux .

Mais selon la distinction du RCP faites par la loi ce n'est pas une partie privative. Elle ne vous appartient pas.
SK