



# Travaux sur terrasses à jouissance exclusive avec mention sur le règlement de copropriété

Par Erik06000, le 23/08/2025 à 14:14

Bonjour,

Je reviens vers vous suite à problème important que je rencontre avec ma copropriété et mon syndic.

En effet, nous avons reçu un pour un montant de 38.000 € pour des réparations sur 2 terrasses à jouissance privée de 2 copropriétaires suite à deux dégâts que je subis au sein de mon appartement depuis plus de 18 mois.

Les travaux ne comprennent pas l'étanchéité mais le rennovation de l'ensemble des éléments de la terrasse.

## **1) Concernant l'application du cahier des charges de 1958 pour les parties communes à usage exclusif.**

Il est indiqué dans le cahier des charges de 1958 des éléments importants concernant les deux terrasses de nos voisins qui sont mises en cause dans les sinistres subis, à savoir:

### **- Pour le lot N°16 Page N° 10 le cahier des charges indique pour la terrasse privée :**

c- La jouissance exclusive et particulière de la terrasse s'étendant au sud de l'immeuble, chargée d'en faire l'aménagement, l'entretien et les réparations à ses frais exclusifs.

### **- Pour le lot N°15 page N° 9 le cahier des charges indique pour la terrasse privée :**

c- La jouissance exclusive et particulière à charge d'en faire l'aménagement, l'entretien et les réparations à ses frais exclusifs des terrasses s'étendant au sud-ouest de l'immeuble sur le porche.

## **Concernant les montants des travaux pris en charges par les copropriétaires ayant l'usage exclusif privatif dans le cadre des travaux à réaliser suivant devis joint.**

Comme l'indique parfaitement le site officiel de l'administration Française, il est indiqué :

**Qui paye les charges d'une partie commune à usage exclusif ?**

*En principe, les charges des parties communes à usage exclusif reviennent au syndicat des copropriétaires. Cela signifie que tous les copropriétaires participent au paiement de ces charges, en fonction de leur quote-part.*

*Toutefois, le [règlement de copropriété](#) peut prévoir une répartition différente. Par exemple, il peut imposer que les charges portant sur l'entretien courant de cette partie commune soient à la charge du copropriétaire qui en bénéficie.*

**Mes questions sont les suivantes :**

**1) Concernant les travaux à payer sur les deux terrasses :**

la lecture de tous ses éléments, j'en déduis donc que sauf avis contraire que nous les autres copropriétaires de l'immeuble, **nous ne devons pas participer aux travaux des deux terrasses de nos 2 voisins.**

**Pouvez-vous me confirmer que cela est bien le cas, merci.**

De ce fait et comme ses travaux semble ne pas être soumis à un vote de l'AG des copropriété car à usage exclusif et privatif, **quelle suite est donné à ce devis dont les travaux sont à la charge de nos voisins afin de faire réaliser dans des délais normaux les travaux ?**

**2) Concernant les dommages causés sur les façades des deux porches où se situent les 2 terrasses :**

Comme l'origine des dégâts des façades des deux porches qui vont devoir faire l'objet de travaux importants dans les prochains mois la responsabilité des 2 copropriétaires leurs incombants l'entretien et les travaux des terrasses defectueuses, il est possible donc de nous retourner contre l'assurance en responsabilité civile dégât des eaux des deux copropriétaires qui ont l'entretien et les travaux exclusif de ses parties communes à usage privatif.

En effet, il serait illogique et immoral de demander aux autres copropriétaires de participer à la réfection importante d'un sinistre garanti en assurance de responsabilité civile dégât des eaux et ayant pour origine des problèmes d'étanchéités et d'entretiens de terrasses défectueuses

et mal entretenu **dont la copropriété n'y l'entretien ni les travaux à sa charge selon le cahier des charges de 1958**, vous en conviendrez.

**3) Sur la situation géographique des travaux qui sont pris en charge par le seul copropriétaire :**

Une personne du conseil syndical m'a informé que les frais payés par le copropriétaire ne seraient que l'intérieur de la terrasse (sans donner aucunes autres détails ce qui est le plus gênant en l'état).

Pouvez-vous me confirmer quels sont les travaux qui sont à prendre en charge en totalité par le copropriétaire, sachant que les premiers travaux du devis concernent les contours, rebords et seuil des terrasses et non seulement l'étanchéité qui elle est par nature à l'intérieur de la terrasse.

Merci par avance pour vos réponses sur ses 3 points importants afin de faire avancer cette affaire.

Je suis à votre disposition si besoin de compléments d'informations, merci beaucoup.

Bien à vous.

Par **Yapasdequoi**, le **27/08/2025 à 12:17**

Bonjour,

Vous parlez d'un "cahier des charges" : est-ce vraiment une copropriété ?

Dans une copropriété il n'y a pas de cahier des charges.

Par **Lingénu**, le **27/08/2025 à 13:14**

Bonjour,

Des règlements de copropriété antérieurs à la loi du 10 juillet 1965 peuvent être intitulés cahier des charges ce qui n'influe en rien sur la qualification devant être apportée à leur contenu. Le document cité est indéniablement un règlement de copropriété.

Un tel règlement ancien peut être d'interprétation délicate. Faut-il comprendre que les terrasses en question sont des parties communes à jouissance privatives ou, au contraire, des parties privatives ?

Si ce sont les balcons, je pense plutôt, selon les termes de ce « cahier des charges », que ce

sont des parties privatives. Mais si ce sont des toitures-terrasses il faudrait peut-être distinguer entre le gros œuvre, partie commune, et les aménagements de second œuvre qui seraient privatifs. C'est à examiner en fonction de la configuration de l'immeuble et de l'ensemble du texte de ce règlement de copropriété.

L'entretien des parties privatives est à la charge de leurs propriétaires tandis que l'entretien des parties communes est à la charge du syndicat des copropriétaires.