



Balcons et terrasses : qui doit payer les travaux ?

visuel indisponible

La réponse se situe a priori dans le règlement de copropriété...

C'est l'argument qui fait craquer bon nombre d'acquéreurs : pouvoir disposer d'un balcon ou d'une terrasse dans leur future habitation. Mais pour petit-déjeuner tranquillement sous les premiers rayons du soleil, mieux vaut au préalable bien s'informer avant d'acheter : l'espace extérieur est-il une partie commune ou une partie privative ? Est-il à usage exclusif du copropriétaire ? En cas de travaux nécessaires, qui doit les payer ? *"Le juge de paix en la matière, c'est le règlement de copropriété. Il définit la répartition entre parties communes et parties privatives et peut prévoir d'attribuer la jouissance exclusive d'une partie commune à un copropriétaire"*, rappelle Jean-François Buet, président de la Fnaim (Fédération nationale des agents immobiliers).

Video : <https://www.youtube.com/embed/LPkbIJCUgm8>

Lire le règlement de copropriété

Il faut donc impérativement lire le règlement de copropriété avant de signer le compromis de vente et en cas de doute, demander des précisions au syndic de copropriété. Globalement, les copropriétaires doivent s'acquitter de l'entretien, à titre individuel ; la copropriété des gros travaux liés à la structure, dont le paiement est assuré par les charges communes. *"Certains éléments, comme les garde-corps, les balustrades ou les revêtements type carrelage, peuvent relever du copropriétaire"*, souligne Jean-François Buet.

Toutefois, certains règlements ne sont pas très clairs ou bien rédigés, énoncent des dispositions contradictoires, ou ne donnent aucune précision. Dans ce cas, il faut en revenir au cadre général. Pour rappel, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose **dans son article 2** que *"sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire"*. **L'article 3** dispose ensuite que *« sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux"*.

Attention : dans certains cas, rares cependant, le règlement de copropriété peut prévoir que l'ensemble des frais, entretien et travaux, soient à la charge du copropriétaire. Une aubaine pour la copropriété mais un véritable fardeau pour un copropriétaire !

Entretien et travaux

En pratique, le copropriétaire est tenu d'assurer l'entretien courant des balcons et terrasses. *"Il doit en assurer la maintenance simple"*, explique Jean-François Eon, dirigeant du courtier en syndic Syneval. *"Par exemple*



[Visualiser l'article](#)

procéder à son nettoyage régulier, vérifier qu'il n'y a pas de fuites, enlever les feuilles mortes des évacuations ou installer des petites grilles pour éviter que des éléments plus gros ne bouchent les évacuations". En cas de mauvais entretien, "la copropriété pourra se retourner contre le copropriétaire en cas de problème", rappelle Céline Brilhaut, présidente de Brilhaut Gestion et membre de Syndic Expert.

La copropriété est pour sa part en charge du gros œuvre, même si le copropriétaire a la jouissance exclusive du balcon ou de la terrasse. C'est elle qui doit notamment intervenir en cas d'urgence, si des morceaux d'un balcon tombent dans la rue par exemple, risquant de blesser des passants. Elle conserve aussi un pouvoir de décision : si un copropriétaire veut réaliser de gros aménagements, comme installer une piscine sur le toit terrasse, il lui faudra demander l'accord de la copropriété après un vote en assemblée générale.

Le cas de l'étanchéité

L'un des principaux problèmes rencontré concerne l'étanchéité et les personnes qui sont tenues de payer les travaux de réfection liés. Il faut se référer au règlement de copropriété :

- si la terrasse est qualifiée de partie commune, les frais de réfection de l'étanchéité doivent être supportés par l'ensemble des copropriétaires au prorata de leurs tantièmes. De même, les dépenses relatives au revêtement superficiel incombent à l'ensemble des copropriétaires ;
- si la terrasse est qualifiée de partie commune à jouissance privative, le copropriétaire n'a la jouissance que de la partie superficielle (revêtement), et non de sa structure (gros œuvre et étanchéité). Les frais d'entretien de la partie superficielle sont à la charge du copropriétaire, les frais de structure à la charge de la copropriété ;
- si la terrasse est qualifiée de partie privative, la jurisprudence estime que, même si elle est indiquée comme partie privative dans le règlement de copropriété, l'ensemble de la terrasse ne présente pas pour autant ce caractère : seul le revêtement superficiel est considéré comme privatif. Là encore, les frais d'entretien de la partie superficielle sont à la charge du copropriétaire, les frais de structure à la charge de la copropriété.