



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

Terrasses

Thioye Moussa

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

Terrasses

Guy Vigneron (†)

Ancien adjoint au Directeur juridique de la SNCF

Actualisé par Moussa Thioye

Professeur à l'université Toulouse Capitole, Membre de l'IEJUC, Doyen de la Faculté
d'Administration et de Communication

JurisClasseur Copropriété - Fasc. 280

Première publication : 20 août 2023

- Les terrasses constituent des parties communes (V. n° 1 à 3).
- Étant donné leur configuration, les terrasses font l'objet de conventions pour leur utilisation par les copropriétaires (V. n° 4 à 9).
- Mais du fait qu'elles sont matériellement incorporées au gros-oeuvre du bâtiment, les droits accordés aux bénéficiaires se limitent à l'usage de la superstructure des terrasses (V. n° 7).
- Les dépenses d'entretien et de réfection sont réparties entre le syndicat des copropriétaires et les bénéficiaires du droit de jouissance privative en fonction de la nature de la structure des terrasses (V. n° 10 à 14).
- Les copropriétaires titulaires d'un droit de jouissance privative ne peuvent modifier l'usage ou l'affectation réservés aux terrasses (V. n° 17).
- Gestionnaire des parties communes, le syndicat est en droit d'intervenir nonobstant le droit des copropriétaires (V. n° 28).
- Les copropriétaires sont responsables des dommages ou troubles de voisinage causés par l'usage abusif de leur droit de jouissance exclusive (V. n° 38 à 49).

I. Qualification et statuts juridiques des terrasses

A. Nature juridique de parties communes et régime subséquent

§ 1 Par terrasse, il faut entendre soit la toiture plate de l'immeuble qui en assure la couverture, soit le prolongement du ou des locaux privatifs des derniers étages qui se trouvent en retrait par rapport aux étages inférieurs (*Cass. 3e civ., 11 mai 1994 : Loyers et copr. 1994, comm. 348 . - Cass. 3e civ., 8 juin 2011, n° 10-15.551, 697 : JurisData n° 2011-011069. - CA Paris, 17 oct. 1985 : RD imm. mars 1986, p. 101 . - CA Paris, 23e ch., 25 févr. 1986 : JurisData n° 1986-022239. - CA Aix-en-Provence, 6 déc. 1990 : JurisData n° 1990-052145. - CA Montpellier, 6 sept. 2005, n° 04/00219 : JurisData n° 2005-312864. - CA Grenoble, 14 sept. 2010, n° 08/02470 : JurisData n° 2010-018283*). Sont ainsi considérés comme parties intégrantes d'une terrasse ses structures métalliques et les balustrades en tant qu'éléments extérieurs des façades (*CA Paris, 11 déc. 1996 : Loyers et copr. 1997, comm. 119*).

§ 2 Dans tous les cas, les terrasses se trouvent incorporées au gros-oeuvre des bâtiments et, dès lors, constituent des parties communes (*Cass. 3e civ., 7 déc. 1982 : Administrer avr. 1983, p. 24 , note Guillot. - Cass. 3e civ., 14 févr. 1984 : Administrer juill. 1984, p. 43 . - CA Paris, 3 juin 1981 : D. 1982, inf. rap. p. 141. - CA Aix-en-Provence, 5 févr. 1987 : JurisData n° 1987-040412. - CA*

Paris, 23e ch., 14 déc. 1990 : JurisData n° 1990-025116. - Cass. 3e civ., 4 juill. 2019, n° 18-12.135 : Annales des baux 2019, n° 10, p. 91, obs. J.-M. Roux. - CA Montpellier, 20 avr. 2021, n° 19/03475 : AJDI 2021, p. 522 : application du statut des baux commerciaux à l'occupation de terrasses relevant des parties communes d'une copropriété).

§ 3 Il s'ensuit que le règlement de copropriété peut stipuler que les terrasses, accessibles ou non, constituent des parties communes et, du reste, " le premier réflexe à avoir, s'agissant de la qualification des parties de l'immeuble, est de se référer au règlement de copropriété " puisque " les articles 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965 sont, en effet, supplétifs, et permettent aux rédacteurs d'actes d'avoir une certaine latitude en la matière " (S. Benlisi, note ss CA Nîmes, 4e ch. com., 22 nov. 2018, n° 17/02489 : Rev. loyers 2019, n° 993, p. 46). Ainsi, le carrelage recouvrant les terrasses en cause, lesquelles étaient des parties communes, a été considéré à bon droit comme étant relatif à une partie commune, ne pouvant être dissocié juridiquement de l'ouvrage dont il faisait partie, d'autant plus que le règlement ne qualifiait de privatifs que les revêtements de sols des parties privatives (CA Montpellier, 11 oct. 1990 : JurisData n° 1990-002923 . - V. toutefois Cass. 3e civ., 9 avr. 2013, n° 12-15.408, inédit au Bulletin civil : " attendu [...] qu'ayant constaté que l'état descriptif de division distinguait des parties communes, définies comme celles n'étant pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire et comprenant notamment les balcons et loggias et des parties privatives réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, comprenant les balcons et terrasses et relevé que les loggias ou balcons n'étaient accessibles que depuis l'appartement vendu et que le règlement de copropriété n'envisageait pas l'existence de parties communes à usage privatif, la cour d'appel, a procédé à la recherche prétendument omise en retenant, par une interprétation souveraine, que les balcons et loggias ne pouvaient pas être qualifiés de parties communes ").

Toujours est-il que, juridiquement, la maintenance et la conservation des terrasses incombent, sous les réserves exposées ci-après, au syndicat des copropriétaires qui, en vertu de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, " a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes ".

B. Régime conventionnel relatif à l'utilisation des terrasses

§ 4 Objet ou contenu des conventions

En dehors de la toiture-terrasse dont l'affectation essentielle est d'assurer la couverture de l'immeuble, les autres sont destinées à l'agrément des copropriétaires des locaux attenants. Pour cette raison, il est d'usage de leur accorder des droits particuliers pour leur permettre d'utiliser les terrasses à des fins personnelles (V. III), même s'il faut regretter l'existence d'un contentieux dense à propos des terrasses en copropriété du fait du caractère souvent lacunaire ou imparfait des clauses des règlements de copropriété (V. J. Lafond, *Jouissance privative des terrasses en copropriété : clauses du règlement : Loyers et copr.* 2020, comm. 6, n° 7-8).

§ 5 Les règlements de copropriété peuvent ainsi stipuler que la terrasse constitue une partie privative au même titre que les lots principaux (Cass. 3e civ., 6 oct. 1993 : Loyers et copr. 1993, comm. 442 . - Cass. 3e civ., 30 mai 1995 : Loyers et copr. 1995, comm. 386 . - CA Paris, 10 juill. 1991 : Loyers et copr. 1991, comm. 401 . - Cass. 3e civ., 13 juill. 1999, n° 97-17.142 : RDI 1999, p. 676 , obs. C. Giverdon) mais, en cas de silence ou de contradiction des titres, la qualification de

parties communes doit l'emporter (CA Nîmes, 4e ch. com., 22 nov. 2018, n° 17/02489, note S. Benilsi)..

Cela dit, la circonstance que le règlement de copropriété mentionne une terrasse dans la composition d'un lot a pour seule fin de marquer l'attribution de l'usage exclusif de la terrasse à un copropriétaire déterminé (CA Paris, 16 déc. 1999 : D. 2000, p. 213. - Cass. 3e civ., 27 mars 2008, n° 07-11.801 : JurisData n° 2008-043348).

§ 6 Rappelons du reste, plus généralement, que des copropriétaires peuvent bénéficier d'un droit de jouissance privative sur les parties communes consenti par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale (V. Cass. 3e civ., 7 janv. 2021, n° 19-19-459 : Rev. loyers 2021, p. 146 , obs. L. Guégan-Gélinet : " la cour d'appel a retenu, par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, du règlement de copropriété, qu'il résultait des dispositions combinées des articles 3, 4 et 5 que les balcons, qui n'existaient qu'au 4ème étage de l'immeuble, étaient des parties privatives dépendant des lots n° 9 et 10 et non des parties communes à usage privatif attachées à ces lots, que les petites terrasses, les balustres et les vases Médicis constituant les balcons du 4ème étage formaient un tout, ces petites terrasses particulières aux lots n° 9 et 10 correspondant, en réalité, aux " terrassons " invoqués par les parties, qu'en l'absence de référence aux " terrassons " dans le règlement de copropriété, il devait être considéré que ceux-ci étaient les " balcons particuliers " prévus à l'article 3 du règlement de copropriété, qu'à ce titre, le balcon, la balustrade et les vases intégrés à cette balustrade formaient un tout à l'usage exclusif des propriétaires des lots n° 9 et 10, de sorte qu'ils constituaient des parties privatives au sens de l'article 3 précité et que seuls les copropriétaires des lots n° 9 et 10 étaient tenus de contribuer au financement des travaux de leur restauration "), sans préjudice de l'éventualité de son obtention par voie de prescription acquisitive (V. CA Paris, pôle 4, 2e ch., 20 avr. 2022, n° 18/28753 : Administrer août-sept. 2022, p. 42 , n° 567, obs. P. Déchelette-Tolot). Il convient de noter que ce droit de jouissance privative a un caractère réel (V. toutefois Cass. 3e civ., 6 sept. 2018, n° 17-22.180 : Annales des baux 2018, n° 11, p. 64, obs. J.-M. Roux : " attendu qu'ayant relevé que l'assemblée générale du 30 mai 1956 avait autorisé Mme A..., précédente propriétaire de l'appartement, à installer une terrasse et que l'assemblée générale du 14 mai 1985 avait accordé à Mme X... le droit d'usage de la deuxième partie de la terrasse, souverainement retenu que les copropriétaires avaient souhaité octroyer de simples autorisations personnelles aux propriétaires successifs de l'appartement nommément identifiés, de sorte que Mme X... n'avait pu, en acquérant les lots obtenir un droit de jouissance exclusif sur la première partie de la terrasse et constaté, d'une part, que la convention signée le 12 septembre 1985 entre le syndicat des copropriétaires et Mme X... contrevenait aux termes de l'assemblée générale du 12 mai 1985, en ce qu'elle indiquait que le droit de jouissance était attaché aux lots 10 et 11, d'autre part, que Mme X... exerçait une action réelle en revendication d'un droit de jouissance privative, soumise à la prescription trentenaire, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit que Mme X... ne pouvait se prévaloir que d'un droit personnel et ne pouvait bénéficier de l'usucapion ". - V. sur la nature du droit, JCl. Copropriété, fasc. 67. - D. Tomasin et P. Capoulade (ss dir.), La copropriété : Dalloz Action, éd. 2021/2022, n°s 112-111 et s.) sachant que, selon un arrêt largement diffusé, " est perpétuel un droit réel attaché à un lot de copropriété conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale d'un autre lot " (Cass. 3e civ., 7 juin 2018, n° 17-17.240, FS-P+B+R+I : JurisData n° 2018-009366 ; Bull. civ. III, n° 61 ; JCP G 2018, 893, note H. Périnet-Marquet ; Loyers et copr. 2018, comm. 182, note C. Coutant-Lapalus. - Rapp. Cass. 3e civ., 4 mars 1992 : Bull. civ. III, n° 73 ; JurisData n° 1992-000344 ; "

le droit de jouissance exclusif et privatif sur une fraction de la cour, partie commune, attribué par le règlement de copropriété aux lots n°s 2 et 3, dont il constituait l'accessoire, avait un caractère réel et perpétuel ". - Cass. 3e civ., 2 déc. 2009, n° 08-20.310 : Bull. civ. III, n° 266 ; JurisData n° 2009-050590 ; " si le seul droit de jouissance exclusif sur un ou plusieurs emplacements de stationnement ne conférait pas la qualité de copropriétaire, son titulaire bénéficiait néanmoins d'un droit réel et perpétuel ").

§ 7 Portée des conventions

L'objet du droit conféré à un copropriétaire doit être déterminé en tenant compte de la structure de l'ouvrage, constitué d'une ossature intégrée dans la façade de l'immeuble, du matériau d'étanchéité et d'un revêtement superficiel.

§ 8 La jurisprudence considère que, matériellement, une terrasse ne peut être classée dans sa totalité comme partie privative ; ses structures font corps avec le gros-œuvre du bâtiment - comme les murs qui délimitent un appartement - et la couche d'étanchéité sert à protéger les locaux de l'immeuble ; elles doivent pour ces motifs demeurer parties communes bien que grevées d'un droit d'usage privatif, de sorte que seul le revêtement superficiel peut véritablement constituer une partie privative (*Cass. 3e civ., 18 déc. 1996 : Rev. loyers 1997, p. 614 . - CA Paris, 20 juin 2001, n° 1998/05340, 1998/14249 : JurisData n° 2001-146857 : Constr.-Urb. 2002, 174, note D. Sizaire ; Loyers et copr. 2001, comm. 301, note G. Vigneron. - CA Paris, 18 avr. 2001, n° 1999/03808 : JurisData n° 2001-154614. - CA Aix-en-Provence, 9 déc. 2005, n° 02/04772 : JurisData n° 2005-307997*). Il s'ensuit que les dépenses relatives au gros-œuvre comme à l'étanchéité doivent rester à la charge du syndicat, le copropriétaire bénéficiaire de la terrasse conservant pour sa part les autres frais).

§ 9 Le règlement de copropriété peut toutefois stipuler que la partie gros-œuvre et l'étanchéité sont des parties privatives au même titre que le revêtement superficiel (*Cass. 3e civ., 10 oct. 1990 : Loyers et copr. 1990, comm. 485 . - CA Paris, 9 oct. 1992 : Loyers et copr. 1993, comm. 106*).

II. Charges afférentes aux terrasses

§ 10 Les charges entraînées par les terrasses sont supportées différemment suivant que la terrasse est partie privative ou partie commune ou à usage privatif. Toutefois, certains éléments de la structure supportant une terrasse privative n'en demeurent pas moins parties communes. Les charges y afférentes doivent alors être supportées par tous les copropriétaires ou par les copropriétaires d'un bâtiment, suivant que cette structure constitue une partie commune générale ou une partie commune spécifique aux copropriétaires de ce bâtiment.

§ 11 Ainsi, même si le règlement de copropriété range les terrasses parmi les parties privatives, ce caractère privatif ne s'attache qu'aux revêtements superficiels mais non à l'ensemble de l'ouvrage, de sorte que les dépenses d'étanchéité incombent à tous les copropriétaires de l'immeuble, en l'absence de clauses contraires claires du règlement de copropriété (*sur ce point : Cass. 3e civ., 30 mai 1973, n° 72-12.963 : Bull. civ. III, n° 380 ; AJPI 1979, p. 1173 . - Cass. 3e civ., 21 déc. 1988, n° 87-16.039 : Loyers et copr. 1989, p. 86 . - Cass. 3e civ., 18 déc. 1996, n° 94-18.754 : JurisData*

n° 1996-005007 ; Loyers et copr. 1997, comm. 90 . - CA Paris, ch. 2, 28 janv. 2015, n° 13/04476 : JurisData n° 2015-002047 ; Loyers et copr. 2015, comm. 174, note G. Vigneron).

Dès lors, pour que la totalité des dépenses d'entretien et de réfection d'une terrasse ou d'un balcon soit imputée au seul propriétaire dont la terrasse ou le balcon constitue une partie privative, il est nécessaire que le règlement de copropriété le prévoit expressément (*Cass. 3e civ., 16 sept. 2003 : Administrer janv. 2004, p. 38 . - CA Paris, 9 oct. 1992 : JurisData n° 1992-024442 ; Loyers et copr. 1993, comm. 106 . - Rapp. Cass. 3e civ., 7 janv. 2021, n° 19-19-459: " la cour d'appel a retenu, par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, du règlement de copropriété, qu'il résultait des dispositions combinées des articles 3, 4 et 5 que les balcons, qui n'existaient qu'au 4ème étage de l'immeuble, étaient des parties privatives dépendant des lots n° 9 et 10 et non des parties communes à usage privatif attachées à ces lots, que les petites terrasses, les balustras et les vases Médicis constituant les balcons du 4ème étage formaient un tout, ces petites terrasses particulières aux lots n° 9 et 10 correspondant, en réalité, aux " terrassons " invoqués par les parties, qu'en l'absence de référence aux " terrassons " dans le règlement de copropriété, il devait être considéré que ceux-ci étaient les " balcons particuliers " prévus à l'article 3 du règlement de copropriété, qu'à ce titre, le balcon, la balustrade et les vases intégrés à cette balustrade formaient un tout à l'usage exclusif des propriétaires des lots n° 9 et 10, de sorte qu'ils constituaient des parties privatives au sens de l'article 3 précité et que seuls les copropriétaires des lots n° 9 et 10 étaient tenus de contribuer au financement des travaux de leur restauration "*).

§ 12 À défaut de stipulations expresses contraires du règlement de copropriété (*lesquelles doivent, le cas échéant, être appliquées : V. TGI Nanterre, 1er avr. 1981 : D. 1982, IR p. 17 ; Gaz. Pal. Rec. 1981, 2, 758 ; RDI 1982, p. 174*), il convient donc de distinguer entre, d'une part, le revêtement superficiel de la terrasse dont la charge est supportée par le propriétaire dont la terrasse constitue une partie privative ou une partie commune réservée à son usage exclusif et, d'autre part, le gros-œuvre qui doit être pris en charge par l'ensemble des copropriétaires ou par les seuls propriétaires d'un bâtiment si les terrasses constituent des parties communes spécifiques à un bâtiment (*Cass. 3e civ., 30 mai 1973, n° 72-12.963. - Cass. 3e civ., 21 déc. 1988, n° 87-16.039 : Loyers et copr. 1989, p. 86 . - Cass. 3e civ., 30 mai 1995, n° 93-17.905 : JurisData n° 1995-002221 ; Loyers et copr. 1995, comm. 386 . - Cass. 3e civ., 16 sept. 2003 : Administrer juin 2004, p. 38 . - CA Riom, 4 févr. 2013 : Loyers et copr. 2013, comm. 161*).

Ainsi, si le fait qu'un copropriétaire ait la jouissance privative d'une terrasse attenante à son studio implique qu'il soit tenu d'assurer l'entretien du dallage de celle-ci en bon état afin d'éviter les infiltrations aux étages inférieurs, il ne saurait être tenu des réparations aux maçonneries sous-jacentes qui font partie du gros-œuvre du bâtiment et constituent l'ossature en maçonnerie de la terrasse (*Cass. 3e civ., 16 nov. 1976 : JurisData n° 1976-799008*). De même, alors qu'une terrasse est incluse dans le lot d'un copropriétaire et est donc privative, la réfection de l'ossature de la terrasse, faisant partie du gros-œuvre, doit être supportée par tous les copropriétaires, le gros-œuvre demeurant partie commune (*CA Paris, 23e ch. A, 10 juill. 1991 : JurisData n° 1991-022460*). En outre, il a été jugé que les gros travaux affectant la dalle et l'étanchéité d'une terrasse à jouissance privative, résultant d'une vétusté normale, devaient être pris en charge par le syndicat des copropriétaires (*CA Aix-en-Provence, 4e ch. civ., 6 mai 1997 : D. 1998, somm. p. 122*).

§ 13 La distinction entre gros-œuvre et revêtement superficiel doit être appliquée lorsqu'une terrasse ou des balcons sont des parties communes réservées à la jouissance exclusive d'un

copropriétaire. Là encore, ne peuvent être mises à la charge du copropriétaire, bénéficiaire du droit de jouissance exclusive sur les terrasses ou les toitures-terrasses, que les dépenses relatives aux revêtements superficiels de la terrasse. Les travaux de gros-oeuvre, en revanche, doivent être pris en charge par tous les copropriétaires ou par les propriétaires du bâtiment dont elles sont parties communes spécifiques (*Cass. 3e civ.*, 29 déc. 2006 : *Administrer avr. 2007*, p. 52 . - *Cass. 3e civ.*, 3 juin 2009, n° 07-20.314 : *JurisData* n° 2009-048621. - *CA Paris*, 20 juin 2001 : *Loyers et copr. 2001*, comm. 301).

§ 14 La Cour de cassation a ainsi retenu que, après avoir relevé qu'un règlement de copropriété définissait des parties communes spéciales propres à l'usage de certains copropriétaires répartis en blocs et prévoyait que la toiture-terrasse de l'un des blocs ainsi que les installations et constructions s'y trouvant étaient la propriété de ce bloc, une cour d'appel a, à bon droit, pu estimer que la création dans le règlement de copropriété de parties communes spéciales avait pour corollaire l'instauration de charges spéciales et pu en déduire que les charges afférentes à la réfection de l'étanchéité de la terrasse devaient être réparties entre les propriétaires de ce bloc (*Cass. 3e civ.*, 8 juin 2011, n° 10-15.551, 697 : *JurisData* n° 2011-011069 ; *Loyers et copr. 2011*, comm. 255, note G. Vigneron).

III. Usage des terrasses

A. Principe

§ 15 Les terrasses, parties communes, font le plus souvent l'objet d'un droit de jouissance exclusive au profit des lots de copropriété dont la configuration permet l'accès direct à ces ouvrages. Cela dit, le droit en question, tout en ayant un caractère réel, ne saurait par lui-même constituer un lot de copropriété (*Cass. 3e civ.*, 6 nov. 2002 : *Loyers et copr. 2003*, comm. 50. - *Cass. 3e civ.*, 6 juin 2007, n° 06-13.477 : *JurisData* n° 2007-039227 ; *JCP N* 2007, n° 49, 1322, obs. H. Périnet-Marquet ; *JCP N* 2007, n° 44, 1273, Ch. Calfayan ; *Loyers et copr. 2007*, comm. 181, note G. Vigneron. - *Cass. 3e civ.*, 8 oct. 2008 : *Loyers et copr. 2008*, comm. 285).

§ 16 Mais, bien qu'il ne dispose pas de la propriété de la terrasse, le titulaire du droit détient un certain nombre de prérogatives relativement à l'usage de l'ouvrage dans les limites du contenu de ce droit, et sous réserve des pouvoirs du syndicat, gestionnaire des parties communes. Les droits et obligations des copropriétaires se déterminent en fonction de ce contexte.

B. Droits " surveillés " des copropriétaires

1° Droit d'usage exclusif de la terrasse

§ 17 Si le copropriétaire a sans aucun doute l'exclusivité de l'usage d'une partie commune, puisque tous les autres en sont évincés, il ne peut utiliser la partie commune assujettie au droit privatif que selon les modalités fixées dans l'acte d'attribution (règlement de copropriété ou décision de l'assemblée générale) et il ne doit en aucun cas porter atteinte à la destination première de la partie commune telle qu'elle résulte des conventions institutives de la copropriété (*Cass. 3e civ.*, 20 oct. 1976 : *Gaz. Pal.* 1977, 1, somm. p. 21 . - *CA Nîmes*, aud. sol. 15 nov. 1976 : *JCP N* 1978, II, p. 262 . - *CA Paris*, 10 déc. 1997 : *JurisData* n° 1997-023824).

NB : Qu'il soit concédé dès l'origine dans le règlement de copropriété ou postérieurement par l'assemblée générale, le droit d'usage privatif a un fondement contractuel ; à ce titre, son bénéficiaire est en droit de le défendre en justice, conformément aux règles de droit commun, que ce soit à l'encontre du syndicat ou d'autres copropriétaires de l'immeuble.

2° Principe relatif d'interdiction de modifier l'affectation de la terrasse constitutive d'une partie commune

§ 18 Étant donné que le bénéficiaire de la jouissance privative ne détient aucun droit de disposition sur la partie commune concernée faute d'en avoir seul la propriété et qu'il lui est interdit de l'utiliser hors des prévisions contractuelles, il s'ensuit qu'il ne peut, sans une autorisation spéciale de l'assemblée générale, modifier la consistance de la partie commune, édifier un quelconque ouvrage sur une terrasse dont il a l'usage exclusif ; la jurisprudence est constante sur ce point (*Cass. 3e civ., 19 janv. 1994 : D. 1994, inf. rap. p. 47. - Cass. 3e civ., 19 janv. 1994 : D. 1994, inf. rap. p. 47. - Cass. 3e civ., 5 oct. 1994, n° 93-11.020 : JurisData n° 1994-002631 ; Loyers et copr. 1995, comm. 32. - Cass. 3e civ., 29 janv. et 26 févr. 1997 : RD imm. juin 1997, p. 278 et 279. - Cass. 3e civ., 8 nov. 2006, n° 05-19.757 : JurisData n° 2006-035844 ; Administrer janv. 2007, p. 59. - Cass. 3e civ., 20 mars 2002, n° 00-17.751 : JurisData n° 2002-013613 ; Loyers et copr. 2002, comm. 159. - CA Paris, 23e ch. B, 26 mai 2006, n° 05/16676 : JurisData n° 2006-302912. - CA Paris, 23e ch., 15 nov. 2000, n° 1999/16143 : JurisData n° 2000-130019. - CA Paris, 23e ch., 27 févr. 2003, n° 2001/21758 : JurisData n° 2003-206827. - Cass. 3e civ., 3 juin 2009, n° 08-18.037, inédit au Bulletin civil).*

§ 19 Il résulte de la nature du droit de jouissance exclusive que son titulaire ne peut utiliser la partie commune assujettie au droit privatif que selon les modalités fixées dans l'acte d'attribution et ne doit, en aucun cas, porter atteinte à la destination première de la partie commune telle qu'elle résulte des conventions instituées de la copropriété. Il s'ensuit qu'il ne peut pas, sauf clause particulière du règlement de copropriété ou autorisation de l'assemblée générale, édifier un quelconque ouvrage sur la partie de l'immeuble dont il a l'usage exclusif. Ainsi, le syndicat des copropriétaires est bien fondé à solliciter la suppression totale de la grille installée par le copropriétaire sans y avoir été régulièrement autorisé par l'assemblée générale (*CA Paris, 23e ch., 4 nov. 1994 : JurisData n° 1994-204877 ; Loyers et copr. 1995, comm. 174*).

§ 20 Il est constant que la jouissance exclusive d'une terrasse ou d'une toiture-terrasse accordée à un copropriétaire ne lui confère, en l'absence de toute stipulation particulière, que celle de la partie superficielle (revêtement) et non de sa structure (gros-oeuvre et couche d'étanchéité) (*CA Paris, 23e ch., 29 avr. 1994 : Loyers et copr. 1994, comm. 393. - V. n° 4*).

§ 21 Le copropriétaire doit par conséquent respecter la destination convenue de la terrasse. S'il est prévu dans le règlement de copropriété ou la décision de l'assemblée générale que le copropriétaire pourra utiliser la terrasse pour y installer des jardinières, il devra la conserver à cet usage ; de même, s'il a été autorisé à aménager un jardin d'été, il lui est interdit de le transformer en jardin d'hiver (*Cass. 3e civ., 30 janv. 1996 : RD imm. 1996, p. 264*) ou pour en faire une pièce d'habitation (*CA Versailles, 30 janv. 2012 : Loyers et copr. 2012, comm. 152*).

Dans le même ordre d'idées, le fait qu'une terrasse soit accessible d'un appartement ne permet pas à son propriétaire de l'aménager en terrasse d'agrément (*CA Paris, pôle 4, ch. 2, 18 mai 2011 : Administrer sept. 2011, p. 46*).

§ 22 La règle est donc claire : si le bénéficiaire du droit de jouissance exclusive entend modifier l'usage de la terrasse, assimilable à un acte de disposition, il doit y être autorisé par l'assemblée générale (*CA Paris*, 4 nov. 1994 : *Loyers et copr.* 1995, *comm.* 174) ; cette autorisation exigerait une décision à la double majorité de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, à savoir la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (*Cass.* 3e civ., 4 nov. 2004, n° 03-11.741 : *JurisData* n° 2004-025454 ; *Bull. civ.* III, n° 189 ; *Loyers et copr.* 2005, *comm.* 14 et 21, *note G. Vigneron*. - *Cass.* 3e civ., 1er oct. 2013, n° 12-21.785 : *Administrer janv.* 2014, p. 49).

3° Principe relatif d'interdiction des travaux de construction

§ 23 Parfois, les copropriétaires désirent utiliser les terrasses pour y aménager divers ouvrages tels que des vérandas ou des dispositifs de fermeture (vitres, claustras...). À moins que le règlement de copropriété ait à l'avance accordé cette possibilité, prévue à l'article 37 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 en tant que droit réservé qui doit être exercé dans un délai de 10 ans (*Cass.* 3e civ., 24 mai 2006 : *Loyers et copr.* 2006, *comm.* 188), le copropriétaire ne saurait entreprendre les travaux sans l'autorisation expresse de l'assemblée générale.

§ 24 Cela dit, la majorité requise n'est pas toujours clairement établie en jurisprudence (V. en faveur de la double majorité de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : *Cass.* 3e civ., 20 mars 2002 : *Bull. civ.* III, n° 70 . - *Cass.* 3e civ., 8 nov. 2006, n° 05-19.757 : *JurisData* n° 2006-035844 ; *Loyers et copr.* 2007, *comm.* 18, *note G. Vigneron* ; *Constr.-Urb.* 2006, *comm.* 240, *note D. Sizaire*. - *Comp. Cass.* 3e civ., 9 mars 2005, n° 03-12.596 : *JurisData* n° 2005-027461 ; *JCP G* 2005, IV, 1871 ; *Constr.-Urb.* 2005, *comm.* 242, *note D. Sizaire* ; *Loyers et copr.* 2005, *comm.* 103, *note G. Vigneron* où la pose d'une véranda ne constituait pas une " construction nouvelle ").

§ 25 Mais toujours est-il que, indépendamment de cette autorisation, il faut que l'installation projetée ne porte pas atteinte à l'aspect de l'immeuble ou aux droits des copropriétaires voisins (*sur les conditions d'installation d'une antenne de télévision sur une terrasse*, V. *JCl. Copropriété*, fasc. 102-50). Ainsi, la fermeture par un copropriétaire de sa loggia privative par des panneaux vitrés, prenant appui sur des parties communes, la situation de cette loggia ne se situant pas dans l'alignement des terrasses non fermées des autres copropriétaires, a été considérée comme constituant une voie de fait portant atteinte à l'harmonie de la façade de l'immeuble et a donné lieu à une condamnation du copropriétaire à supprimer les travaux entrepris (*CA Paris*, 14e ch. C, 6 juill. 1989 : *JurisData* n° 1989-024308). Et même s'il a été autorisé à entreprendre des travaux qui affectent l'étanchéité d'une terrasse, il est responsable des désordres causés à la partie commune, dont il doit réparation au syndicat (*CA Paris*, 4 déc. 2002 : *Loyers et copr.* 2003, *comm.* 36. - *Cass.* 3e civ., 13 oct. 2012, n° 11-19.943 : *AJDI* 2013, p. 47 ; *AJDI* 2014, p. 682 , *obs. P. Capoulade, D. Tomasin et P. Lebatteux*).

§ 26 Notons aussi que l'installation d'une véranda vitrée sur une terrasse, partie commune à jouissance exclusive, l'aménagement d'une cuisine, d'un sauna et d'un bassin ont été jugés incompatibles avec " l'affectation de plaisance " de la terrasse, telle qu'elle relevait de l'interprétation nécessaire du règlement de copropriété, " l'affectation de plaisance de la terrasse ne visant que des éléments mineurs, tels que l'installation de transats, parasols ou chaises et ne comportant pas la possibilité d'installations lourdes, telles que l'installation de pièces, d'un bassin ", etc. (*Cass.* 3e civ., 12 juill. 1995, n° 91-14.507 : *JurisData* n° 1995-002477). A aussi été considéré comme portant atteinte à l'harmonie de l'ensemble de la résidence et créant un trouble

aux autres copropriétaires le fait pour un copropriétaire bénéficiaire d'un droit de jouissance privative sur une terrasse d'installer " *une véranda en aluminium, une pergola en bois, une baignoire* ", alors que le règlement de copropriété interdisait toute construction ou édifice sur la terrasse (*CA Paris, 19e ch. B, 3 juin 1993 : JurisData n° 1993-021406*).

C. Autres obligations des copropriétaires

§ 27 Outre l'obligation d'entretenir le revêtement superficiel de la terrasse et de respecter son affectation (*V. n° 17*), le copropriétaire disposant du droit de jouissance doit se conformer aux initiatives du syndicat agissant en sa qualité de gardien des parties communes.

§ 28 Dépenses incombant au syndicat

Étant donné que les ouvrages sur lesquels s'applique le droit d'usage privatif demeurent parties communes, leur entretien incombe toujours au syndicat de copropriété s'il n'a pas été mis à la charge du bénéficiaire en vertu du règlement de copropriété ou de la décision de l'assemblée générale ayant accordé ce droit (*V. n° 10*).

Ainsi, une toiture-terrasse, fût-elle à usage exclusif d'un copropriétaire, est une partie commune sur laquelle ne peuvent être entrepris des travaux qu'à l'initiative du syndicat (*Cass. 3e civ., 25 mars 1992 : RD imm. 1992, p. 241* . - *CA Paris, 5 oct. 2007 : Loyers et copr. 2007, comm. 15* . - *CA Paris, 9 oct. 1992 : JurisData n° 1992-024442 ; Loyers et copr. 1993, comm. 106*) mais ce dernier ne dispose pas du droit de construire sur cette partie commune dont la jouissance est réservée au copropriétaire (*CA Paris, 2 oct. 2002, n° 2001/15318 : JurisData n° 2002-188824 ; Loyers et copr. 2003, comm. 51*).

Sur l'obligation du syndicat d'entretenir les terrasses, *V. n° 38*.

§ 29 Le bénéficiaire se trouve par conséquent dans la même situation que tout copropriétaire à propos des travaux de maintenance entrepris par le syndicat sur les parties communes de l'immeuble.

Il ne peut s'opposer au passage sur la terrasse dont il a la jouissance privative pour permettre l'exécution des travaux de ravalement des façades, sauf à demander réparation des éventuels dommages qu'il aurait supportés (*CA Paris, 23 févr. 1996 : JurisData n° 1996-020349*).

§ 30 Mais il est vrai que ces travaux sont susceptibles d'entraver, au cours de leur exécution, la jouissance normale du titulaire du droit sur la partie de l'immeuble concernée.

Les tribunaux ont tendance à considérer qu'eu égard à la nécessité de sauvegarder l'intégrité des parties communes, celle-ci doit prévaloir sur l'intérêt personnel du bénéficiaire, à moins que les travaux aient porté indûment atteinte au droit d'usage de l'intéressé.

§ 31 Dépenses incombant aux copropriétaires

Si la réalisation d'aménagements privatifs est parfaitement conforme à la destination des terrasses,

il n'en demeure pas moins que les copropriétaires bénéficiaires, soit de droits de jouissance exclusive sur des terrasses communes, soit de terrasses privatives, ne sauraient aggraver, par la présence même d'aménagements privatifs en terrasses, les charges communes générales afférentes à la réfection de l'étanchéité ou de la structure des terrasses.

Il s'ensuit que les frais des travaux de dépose et de repose de tels aménagements, rendus nécessaires par la réalisation des travaux communs de réfection de l'étanchéité, doivent demeurer à la charge des seuls copropriétaires utilisateurs de celles-ci dès lors que le règlement de copropriété ne contient aucune clause particulière afférente à ces aménagements (*CA Versailles*, 20 déc. 1990 : *Administrer mars 1991*, p. 64 , n° 221. - *Cass. 3e civ.*, 5 janv. 1994, n° 92-10.140, inédit au *Bulletin civil*. - *Cass. 3e civ.*, 30 avr. 2002, n° 00-15.880 : *JurisData* n° 2002-014270 ; *Loyers et copr.* 2002, comm. 220, obs. G. Vigneron ; *Administrer* 2003, p. 28 , n° 352. - *Cass. 3e civ.*, 16 sept. 2003, n° 02-12.464 : inédit au *Bulletin civil* : ayant relevé que le règlement de copropriété précisait que le lot des époux X... comprenait notamment " une terrasse dont le propriétaire dudit appartement 58 C aura la jouissance exclusive et dont l'entretien et les réparations de toutes sortes...seront à sa charge ", la cour d'appel, faisant application des clauses claires et précises du règlement de copropriété, a pu déduire de ces motifs que les frais de réfection de la toiture-terrasse, en ce compris ceux relatifs à l'étanchéité, devaient être supportés par les époux X... - *CA Reims*, 27 sept. 2004 : *JCP G* 2005, IV, 2402. - *CA Paris*, 5 oct. 2006, n° 05/24047 : *JurisData* n° 2006-312531 ; *Loyers et copr.* 2007, comm. 15. - V. J. Lafond, art. préc.-).

§ 32 Il a ainsi été jugé que les frais de dépose et de repose d'une véranda rendus nécessaires par la réfection de l'étanchéité de la terrasse incombent au bénéficiaire du droit d'usage privatif, la réfection de l'étanchéité étant du ressort de la copropriété (*CA Paris*, 5 avr. 2007 : *Administrer* juill. 2007, p. 33 . - *CA Aix-en-Provence*, 11 févr. 2010, n° 2010/146 : *JurisData* n° 2010-021075, à propos d'une véranda construite sans l'accord du syndicat).

§ 33 De même, ayant relevé, d'une part, que la jouissance privative de la terrasse ne conférait pas aux lieux le caractère de parties privatives et, d'autre part, qu'il ne résultait pas de la formulation de la décision de l'assemblée générale excluant la prise en charge par le syndicat des frais de reconstitution des embellissements préexistants, ni du choix fait pour la reconstitution de la protection lourde de l'étanchéité de la terrasse, que le syndicat ait interdit aux copropriétaires de recomposer un décor végétal à leur convenance, la cour d'appel qui a retenu que n'était pas démontrée l'atteinte au droit de jouissance reconnu sans autres précisions par le règlement de copropriété au propriétaire du lot, a pu en déduire que les frais de remise en état du jardin incombent à ceux qui l'avaient créé (*Cass. 3e civ.*, 5 janv. 1994, n° 92-10.141 : *JurisData* n° 1994-000893 ; *Loyers et copr.* 1994, comm. 208).

§ 34 Il a été jugé, par ailleurs, que lorsqu'il résulte du règlement de copropriété que la terrasse sur laquelle a été établie le jardin litigieux est une partie commune à usage privatif du copropriétaire du lot s'y rattachant, et qu'aucune autorisation n'a été demandée à l'assemblée générale pour l'édification de ce jardin, lequel ne peut dès lors être regardé comme une amélioration apportée aux parties communes, le syndicat, qui dispose d'un droit d'accès à la terrasse pour effectuer les travaux d'étanchéité relevant du gros-oeuvre, n'a pas à supporter les frais de remise en état du jardin entraînés par la réfection de la chape d'isolation qu'il avait le devoir d'entreprendre (*CA Paris*, 4 oct. 1990 : *JurisData* n° 1990-025280 ; *Loyers et copr.* 1991, comm. 39 ; *RD imm.* oct./déc. 1990, p. 527).

§ 35 En outre, les frais de pose de carrelage des terrasses doivent, après la réfection de leur étanchéité, être supportés par les seuls copropriétaires qui en ont la jouissance exclusive et l'obligation d'entretien (*CA Aix-en-Provence*, 6 mai 1997 : *D.* 1998, *somm. p.* 122. - *CA Reims*, 27 sept. 2004, n° 03/01194 : *JurisData* n° 2004-266119 ; *JCP G* 2005, IV, 2402).

§ 36 Cela dit, la solution peut être différente dans certains cas. Par exemple, le remplacement de jardinières qui se trouvent matériellement incorporées aux terrasses reste à la charge du syndicat auquel incombent, en vertu du règlement de copropriété, les dépenses d'entretien et de réparation de l'étanchéité de ces terrasses (*CA Aix-en-Provence*, 4 déc. 1997 : *JurisData* n° 1997-055283. - *CA Rouen*, 9 janv. 2002, n° 98/02867 : *JurisData* n° 2002-179502).

§ 37 Par ailleurs, si le défaut d'étanchéité existait avant l'acquisition des copropriétaires, le syndicat doit supporter le coût de réfection de l'étanchéité, le revêtement superficiel incombant aux copropriétaires (*Cass. 3e civ.*, 29 déc. 2006 : *Administrer avr.* 2007, n° 398, p. 52).

IV. Règles de responsabilité civile

A. Dommages matériels

§ 38 Les problèmes de responsabilité se situent à plusieurs niveaux, selon l'origine des dommages et les clauses du règlement de copropriété relatives à l'entretien des terrasses.

Lorsque ces dommages sont dus à un vice de construction ou à un défaut d'entretien, la responsabilité obéit aux règles générales appliquées aux locateurs d'ouvrage (*V. JCl. Copropriété, fasc. 100*) ou au syndicat lui-même en vertu de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (*V. JCl. Copropriété, fasc. 80*).

§ 39 En cas de dommages causés par la partie commune objet du droit privatif, en raison d'un défaut d'entretien ou de réfection, la responsabilité incombe à celui qui, en vertu des règles ci-dessus, doit assurer la maintenance de cette installation, à moins que la cause des nuisances soit imputable à l'autre partie ou de stipulations contraires dans l'acte accordant ce droit d'usage exclusif (*CA Paris*, 30 janv. 1985 : *D.* 1985, *inf. rap. p.* 430. - *CA Paris*, 17 oct. 1985 : *RD imm. mars* 1986, p. 101 . - *CA Paris*, 9 oct. 1992 : *Loyers et copr.* 1993, *comm.* 106 . - *CA Paris*, 16 mars 1998, n° 94/23087 et 95/01816 : *JurisData* n° 1998-020311. - *CA Paris*, 20 oct. 1999, n° 1997/26650 : *JurisData* n° 1999-024521 ; *Loyers et copr.* 2000, *comm.* 79. - *CA Rouen*, 9 janv. 2002, n° 98/02867 : *JurisData* n° 2002-179502. - *CA Versailles*, 9 sept. 2013, n° 12/00182 : *JurisData* n° 2013-019911).

§ 40 Le syndicat est responsable des désordres provoqués dans les parties privatives d'un lot lorsqu'ils sont dus à un défaut d'étanchéité d'une toiture-terrasse dès lors qu'il n'est pas démontré que le copropriétaire titulaire d'un droit de jouissance personnelle et privative sur cette partie commune en a fait un usage inapproprié ou a commis une faute quelconque dans son utilisation (*CA Paris*, 4 sept. 2013, n° 10/01724 : *JurisData* n° 2013-019707).

§ 41 La terrasse-toiture d'une copropriété, bien qu'elle soit à usage privatif, reste une partie commune. Ainsi, les infiltrations causées par un mauvais entretien de la terrasse, même s'il y a une

part du défaut d'entretien incombant au propriétaire, relèvent de la responsabilité du syndicat (*CA Aix-en-Provence, 10 mars 1989 : JurisData n° 1989-045264*. - *CA Paris, 20 oct. 1999, n° 1997/26650 : JurisData n° 1999-024521*. - *CA Toulouse, 3 juin 2002, n° 2001/03799 : JurisData n° 2002-179509*).

§ 42 En outre, les copropriétaires de l'un des bâtiments de l'immeuble ayant décidé à l'unanimité la réfection de l'étanchéité de leur toiture-terrasse, les gravillons la recouvrant devant être remplacés par les dalles, il en résulte que le syndicat ne peut mettre les travaux de réfection à la charge des seuls copropriétaires des lots qui bénéficient d'un droit de jouissance sur cette toiture-terrasse. En effet, les dalles litigieuses font partie intégrante du complexe d'étanchéité de la toiture-terrasse de sorte que leur réfection doit rester à la charge des copropriétaires du bâtiment sans référence au critère d'utilité. Doit être annulée la résolution de l'assemblée générale ayant mis à tort les travaux relatifs aux dalles et aux gardes-corps à la charge des seuls copropriétaires des lots qui bénéficient d'un droit de jouissance sur cette toiture-terrasse (*CA Versailles, 5 déc. 2011 : Loyers et copr. 2012, comm. 221*).

§ 43 De même, si le règlement de copropriété prévoit que les balcons et terrasses d'un ensemble immobilier sont des parties privatives dans leur jouissance et communes dans leur entretien et réparation, sous réserve du cas de réparation ayant pour cause le fait d'un copropriétaire, le coût des travaux rendus nécessaires par un aménagement réalisé par le copropriétaire doit être supporté par ce dernier. En l'occurrence, la réalisation d'un véritable jardin suspendu aménagé par apports successifs étant la cause directe et immédiate des infiltrations constatées chez les copropriétaires résidents, c'est au copropriétaire concerné de supporter intégralement le coût des travaux (*CA Aix-en-Provence, 21 oct. 2005 : JurisData n° 2005-308712*).

§ 44 Par ailleurs, un syndicat des copropriétaires a pu être déclaré tenu de répondre des dégâts des eaux, causés par le défaut d'entretien d'une terrasse, partie commune, à jouissance privative dès lors qu'il ne démontrait pas que le fait d'un tiers, copropriétaire ou non, avait causé des dégradations empêchant la terrasse de remplir sa fonction d'étanchéité. L'obligation faite, en l'espèce, par le règlement de copropriété aux copropriétaires, bénéficiaires d'un droit de jouissance privative sur les terrasses de contribuer à l'entretien de celles-ci à concurrence d'un tiers, n'impliquait pas que ces copropriétaires soient responsables d'éventuels défauts d'entretien des terrasses, les décisions, à cet égard, relevant de l'objet du syndicat des copropriétaires (*CA Paris, 19e ch. A, 16 mars 1998, n° 94/23087 et 95/01816 : JurisData n° 1998-020311*). Il a aussi été jugé que le traitement des zones rouillées des structures métalliques des terrasses communes à jouissance privative, qui constituaient des ornements extérieurs des façades, répertoriées dans les parties communes, par le règlement de copropriété, devaient être mis à la charge de la communauté des copropriétaires (*CA Paris, 23e ch. A, 11 déc. 1996 : JurisData n° 1996-023718*).

§ 45 De manière générale, lorsque des dommages affectent une terrasse privative, par la défaillance d'une partie commune, les dispositions de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 doivent recevoir application, le syndicat étant responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le défaut d'entretien des terrasses, parties communes, réservées ou non à la jouissance exclusive d'un copropriétaire, ou des éléments structurels constitutifs du gros-oeuvre des terrasses, parties privatives ou des vices de construction les affectant. Néanmoins, la construction par un copropriétaire, au second étage de l'immeuble, d'une terrasse, dont le solivage était défectueux et ayant causé des infiltrations d'eaux pluviales dans l'appartement de l'étage inférieur, n'implique

aucune responsabilité du syndicat, le solivage de cette terrasse ne constituant pas une partie commune, mais un ouvrage privatif (CA Dijon, 1^{re} ch., 21 avr. 1999, n° 96/02660 : *JurisData* n° 1999-042616. - CA Aix-en-Provence, 4 juin 2013 : *JurisData* n° 2013-017123). De même, à la suite de travaux de réfection de l'étanchéité d'un toit-terrasse, partie commune à jouissance privative, consistant en la réalisation d'une terrasse sur plots, sans bac à fleurs, les frais de reconstitution des embellissements préexistants devaient être laissés à la charge de ceux qui les avaient créés, " *l'assemblée générale ayant expressément exclu la prise en charge, par le syndicat, de ces frais et ayant, en outre, choisi de procéder à la reconstitution de la protection lourde de l'étanchéité de la terrasse, sans interdire aux copropriétaires de recomposer un décor végétal à leur convenance* " (Cass. 3^e civ., 5 janv. 1994, n° 92-10.141 : *JurisData* n° 1994-000893).

§ 46 En outre, le copropriétaire, qui a fait exécuter des travaux d'étanchéité sur la terrasse partie commune à jouissance privative dont l'étanchéité s'est révélée fuyarde, est responsable des désordres de cet ouvrage à l'égard du syndicat des copropriétaires, sa faute ayant consisté à faire exécuter en empiétant sur les parties communes des travaux qui se sont révélés défectueux. Il ne peut reprocher au syndicat de n'avoir pas fait surveiller les travaux par l'architecte de la copropriété ou de n'avoir pas souscrit une assurance-dommages ouvrage dès lors que le syndicat n'a pas commandé les travaux (CA Paris, 4 déc. 2002, n° 2001/13774, 2001/14346 : *JurisData* n° 2002-196788).

B. Troubles anormaux de voisinage

§ 47 L'usage abusif d'une terrasse par un copropriétaire est susceptible de provoquer des troubles anormaux de voisinage (bruits, odeurs, vues...) qui, conformément au droit commun, peuvent permettre d'engager la responsabilité civile du copropriétaire auteur ou comptable des nuisances (rappelons que la théorie des troubles anormaux de voisinage constitue une création jurisprudentielle grâce à laquelle le seul fait de causer des " *troubles excédant les inconvénients normaux de voisinage* " constitue une source autonome de responsabilité objective, donc sans nécessité de prouver une faute).

La Cour de cassation a ainsi estimé que, après avoir constaté que la toiture-terrasse avait été clôturée sur deux côtés par des claustras d'une hauteur de deux mètres et adossées, sur un côté, sur une grille en fer forgé, que le gros-œuvre de celle-ci était recouvert d'un plancher en latte et revêtement synthétique et que divers meubles y avaient été installés et que ces aménagements accentuaient le caractère de confinement et d'encaissement du cadre bâti, qu'ils renforçaient l'effet de proximité des vis-à-vis, réduisaient l'ensoleillement et nuisaient au calme des voisins et relevé, à bon droit, qu'aux termes de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, chaque copropriétaire use et jouit librement de ses parties privatives sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble, une cour d'appel a pu retenir que les installations portaient atteinte aux droits des autres copropriétaires dont les lots à usage d'habitation disposaient de fenêtres donnant sur la terrasse et a légalement justifié sa décision (Cass. 3^e civ., 13 nov. 2012, n° 11-19.943).

§ 48 Il a aussi été jugé qu'un copropriétaire doit être considéré comme responsable du trouble de voisinage qu'il crée par le fait de chiens enfermés sur un balcon-terrasse, attenant à son appartement, ces troubles résultant des aboiements importants des chiens, " *dépassant*

l'inconvénient normal de voisinage " et des écoulements d'urine et constituant une atteinte à la jouissance normale des lieux, d'autant plus que les troubles s'étaient échelonnés sur une période de 5 ans (CA Aix-en-Provence, 4e ch. civ., 7 oct. 1988 : JurisData n° 1988-049744).

§ 49 Une responsabilité commune du syndicat et du bénéficiaire du droit privatif à l'égard des tiers est susceptible d'être retenue dans certains cas. Ainsi, lorsque le copropriétaire disposant d'un tel droit sur une toiture-terrasse demeurée commune y aménage une terrasse en violation des dispositions du Code civil sur les vues droites et obliques, le syndicat est responsable *in solidum* avec le copropriétaire fautif à l'égard des voisins, sauf à être garanti par ce dernier des condamnations prononcées contre lui (CA Paris, 26 mars 1986 : Inf. rap. copr. 1986, p. 111)

Bibliographie

C. Atias

Copropriété. Les toitures-terrasses : de la résistance du régime des parties communes : Inf. rap. copr. avr. 1997, p. 22

Propriété indivise et usage privatif : terrasses et terrains privés en copropriété immobilière : JCP N 1987, p. 353

J. Barnier-Sztutowicz

Prise en charge de la dépose et de la repose des aménagements privatifs en terrasse en cas de réfection de l'étanchéité : Administrer, févr. 2003, p. 28

J. Barnier-Sztutowicz et L. Souleau-Mougin

Le régime juridique des constructions édifiées sur la terrasse de l'immeuble : Administrer août-sept. 1999, p. 30

G. Boudes

Copropriété. Jurisprudence à tous les étages : Ann. loyers 1997, p. 1296

J.-R. Bouyeure

Copropriété. La location de terrasses communes pour l'installation de relais pour téléphones portables : Administrer 1998, n° 301, p. 15

F.-J. Guillot

L'aménagement d'une terrasse par un copropriétaire : Administrer 1985, p. 5 , n° 154

JCl. Copropriété, synthèse 20

D. Tomasin et P. Capoulade

La copropriété : Dalloz Action, éd. 2021/2022, spéc. n° 112.54 et n°s 112.111 et s