



Aménagement d'une terrasse

Par **clall**, le **05/05/2025** à **08:17**

Bonjour,

Dans une commune ayant un PLU , Dans une petite résidence, un copropriétaire a aménagé sa terrasse accessible à partir de son appartement situé au 1er étage. Ses travaux ont consisté en la pose d' un plancher teck sur plots , et sur le périmètre: une barrière (jouant le rôle de garde-corps) et une banquette. Cette terrasse se trouve au 1er étage au dessus de locaux commerciaux du rez de chaussée. La surface de la terrasse est un peu supérieure à 70m2.

J'ai lu qu'une terrasse de plain pied est dispensée d'autorisation administrative, mais dans ce cas présent, je pense que c'est une demande de permis de construire (du fait de l'importance de sa surface) auprès du service de l'urbanisme et un accord de la copropriété (la barrière étant visible de la rue, il y a bien modification de l'aspect extérieur).

1)-Etes vous d'accord avec cette obligation administrative ? même si cette terrasse n'est pas couverte.

2)- Et le service de l'urbanisme de la commune doit me répondre à ma demande de l'existence d' une demande d'autorisation déposée (DP ou PC) pour l'aménagement de cette terrasse.

Merci par avance

cordialement

Par **yapasdequoi**, le **05/05/2025 à 08:34**

Bonjour,

Comment est désignée la terrasse sur le règlement de copropriété ?

Si c'est une partie commune à jouissance privative, son aménagement sol et garde-corps nécessitent un vote à l'article 25 en AG de copropriété.

Pour l'urbanisme, seul le garde-corps est à approuver par une DP. Le revêtement du sol pas des dalles n'est pas concerné.

La mairie peut vous renseigner. Contactez aussi le conseil syndical et le syndic.

Par **clall**, le **05/05/2025 à 09:44**

Merci YAPASDEQUOI,

Extraits de l'Etat Descriif de Division et Règlement de Copropriété, il est noté:

lot 9: terrasse accessible par le lot 3 (appartement du 1er) avec droit de se clore et de surlever parties privatives; ...garde-corps, balustrades, terrasse...

Harmonie de l'immeuble: aucun aménagements ne pourront être apportés par un copropriétaire aux...terrasse qui, extérieurement rompraient l'harmonie de l'immeuble

Conditions particulières:

Il est précisé en ce qui concerne le lot 9 (terrasse) , le copropriétaire doit avant toute construction ou aménagement, solliciter les autorisations administratives en fonction des de la réglementation en vigueur.

Note: la terrasse est actuellement utilisée et n'ayant pas fait de demande d'autorisation administrative , le propriétaire est dispensé du règlement de la taxe correspondante

Par **yapasdequoi**, le **05/05/2025 à 09:49**

Ok.

Ma réponse précédente reste inchangée.

Il faut l'autorisation de l'AG pour l'aménagement (sol et garde-corps) et de l'urbanisme (DP

pour le garde-corps)

Par **Lag0**, le **06/05/2025 à 11:07**

[quote]

Il faut l'autorisation de l'AG pour l'aménagement (sol et garde-corps)

[/quote]

Bonjour,

Ce n'est pas ce que je comprends de l'extrait du RC, l'autorisation semble déjà exister :

[quote]

lot 9: terrasse accessible par le lot 3 (appartement du 1er) **avec droit de se clore et de surlever**

[/quote]

Par **clall**, le **06/05/2025 à 14:03**

En effet, la formulation du RC semble valider l'accord de la copropriété, mais il est nécessaire d'effectuer la demande DP à l'urbanisme .

Je remercie LAGO pour sa remarque, parce que pour mon cas personnel, dans je même RC, il était indiqué pour mes combles un "**droit de construire une partie habitable de X m2**".

J'ai bien obtenu par deux fois une "non opposition" de l'urbanisme à mes demandes de "déclaration préalable" pour l'aménagement des combles (dossier effectué par un architecte pour une surface Carrez des combles de 39,6 m2). Par deux fois, la copropriété a refusé de donner son accord pour les travaux. Mon avocat n'a , hélas, jamais utilisé ce "**droit de construire une partie habitable**".

En approfondissant ce point, le document de RC ayant été signé par l'ensemble des copropriétaires, les formules "**droit de se clore** " ou "**droit de construire ...**" devraient à priori ne devraient pas être refusées par la copropriété (indépendamment de la réponse de l'urbanisme) ?

Ce dernier point à éclaircir m'intéresse au plus haut point parce que j'ai une 3ème DP en cours de validation !

Merci pour vos avis

Par **yapasdequoi**, le **06/05/2025 à 17:28**

Consultez quand même un avocat parce que ces "droits de..." peuvent se heurter à la loi

65-557 article 25 b

[quote]

Ne sont adoptées qu'à la **majorité des voix** de tous les copropriétaires les décisions concernant :

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux **affectant les parties communes** ou **l'aspect extérieur de l'immeuble**, et conformes à la destination de celui-ci ;

[/quote]

Par **Lag0**, le **06/05/2025 à 18:01**

Il n'y a pas besoin de faire adopter en AG des clauses déjà existantes dans le RC, sinon, à quoi servirait un RC ?

Par **yapasdequoi**, le **06/05/2025 à 18:03**

Ben Euhhhh ??? on lit pas pareil ?

[quote]

Harmonie de l'immeuble: **aucun** aménagements ne pourront être apportés par un copropriétaire aux...terrasse qui, extérieurement rompraient l'harmonie de l'immeuble

[/quote]

Par **Lag0**, le **06/05/2025 à 18:07**

Il faut lire la globalité, de base, le copropriétaire a le droit de clore et de surlever sa terrasse, mais, bien entendu, en respectant l'harmonie de l'immeuble.

De toute façon, tout aménagement qui romprait l'harmonie de l'immeuble est interdit, donc impossible de faire adopter un tel aménagement en AG.

Par **yapasdequoi**, le **06/05/2025 à 18:10**

Je renonce, c'est un dialogue de sourd.

On verra ce qu'en dira un tribunal.

Par **Lag0**, le **06/05/2025** à **18:13**

[quote]

Je renonce, c'est un dialogue de sourd.

[/quote]

Personnellement, j'ai une très bonne audition...

Par **clall**, le **07/05/2025** à **09:00**

Il y a une difficulté d'interprétation des termes du RC. En suivant les propos de LAGO, j'envisage d'appliquer la démarche suivante:

(que je soumettrai au préalable à un avocat)

Pour l'aménagement des combles:

La Déclaration préalable (en cours d'examen par l'urbanisme) établie à partir des surfaces calculées : initialement par géomètre expert, et l'augmentation de surface par un architecte. Surface totale obtenue est 39,6 m2.

En supposant (j'ai bon espoir) que l'urbanisme délivre un décret de non opposition au projet présenté.

La copropriété devant respecter le RC où il est stipulé que les combles bénéficient d'un "**droit de construire une partie habitable de 50 m2 maximum**", il semble donc que l'accord est acquis et que je n'ai pas à prendre le risque de le demander en AG !

J'ai seulement à informer la copropriété (en AG) d'une date de commencement des travaux.

La copropriété aura deux mois pour contester...

Par **yapasdequoi**, le **07/05/2025** à **09:11**

[quote]

La copropriété aura deux mois pour contester...

[/quote]

Non. 5 ans.

Par **clall**, le **07/05/2025** à **09:18**

Donc si je fais les travaux acceptés par le service de l'urbanisme, la copropriété pourrait demander le retour à la case départ pendant un délai de 5 ans ?

Par **yapasdequoi**, le **07/05/2025** à **09:23**

La prescription en copropriété a été ramenée au délai du code civil 2224 de 5 ans.

Bien lire l'article 42 en entier.

[quote]

[Article 42](#)

[/quote]