

LES TERRASSES



Terrasses de la Résidence Aquitaine

La toiture de la Résidence est formée de terrasses planes de deux types :

- des terrasses dites inaccessibles, gravillonnées ;
- des terrasses privées, attachées à des logements.

La dalle en béton de ces terrasses est revêtue d'une isolation thermique que recouvre une étanchéité multicouche. Le revêtement de surface des terrasses privées est laissé au libre choix de leurs propriétaires.

Les frais de réparations de toutes natures à y faire constituent des charges communes générales tandis que l'entretien du revêtement des terrasse privées est à la charge du lot de copropriété auquel chaque terrasse est rattachée. **Il incombe donc à ces propriétaires de veiller au bon état de leur terrasse privée, y compris de l'efficacité des évacuations d'eau de ruissellement, pour prévenir des infiltrations dans les appartements sous-jacents.**

Avant toute implantation d'objets lourds en terrasse privée, il convient de valider auprès de l'architecte de la copropriété la valeur de la charge maximale au sol autorisée.

Restrictions d'utilisation et Interdictions

Les terrasses privatives ne peuvent recevoir que du mobilier de jardin ; leur transformation en jardin d'hiver ou véranda couverte n'est pas autorisée. Toute installation qui s'y trouverait devra être aisément démontable, ou mobile, pour permettre l'accès aux isolations des entreprises mandatées par le Syndic.

Pour préserver leur intégrité et prévenir le risque de percer leur couche d'étanchéité, l'accès aux terrasses gravillonnées, y compris depuis une terrasse privative attenante, est **interdit à toute personne non autorisée** par le Syndic ou le gardien.

En conséquence, les gaines, conduites et tous matériels installés ou entreposés sur ces terrasses pour les besoins d'un appartement seront retirés, sans préavis, aux frais du copropriétaire.

Pour l'installation d'antennes paraboliques individuelles sur une terrasse privée, il est demandé de solliciter l'accord du syndic, étant entendu qu'elles sont interdites en façade d'immeuble, sur les fenêtres ou sur les balcons. Des antennes collectives existent et la copropriété est reliée à la fibre optique.

Il est interdit d'utiliser un barbecue ou d'entreposer des bouteilles de gaz et autres produits inflammables sur les terrasses comme dans tout l'immeuble.

Travaux sur les terrasses

Le vieillissement de l'étanchéité des terrasses oblige, à intervalles réguliers, à de coûteux travaux de réfection complète de telle ou telle terrasse (accessible ou « inaccessible ») par suite d'infiltrations dans les appartements, ou parties communes, situés au-dessous.

Ces travaux sont aussi l'occasion d'améliorer l'isolation thermique existante, et par conséquent le rendement énergétique de l'immeuble et le confort des habitants.

A l'occasion de ces travaux, les copropriétaires de terrasses privatives qui souhaitent en profiter pour changer les revêtements de leurs terrasses peuvent le faire en assumant la charge financière différentielle, en complément de la participation prévue au Règlement Commun de Copropriété (article 19).

Dans un cadre d'entretien, une entreprise agréée est régulièrement mandatée pour vérifier les décollements localisés, les percements, les relevés d'étanchéité...

De la même façon, une fois par an, un désherbage complet des terrasses gravillonnées est effectué.