

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Copropriété : travaux et aménagements dans l'appartement du propriétaire occupant

Vous souhaitez réaliser des travaux dans votre appartement ? Nous vous indiquons quelles sont les règles à respecter selon que les travaux privatifs ont un impact ou non sur les parties communes.

Les travaux privatifs sont ceux qui ne sont pas à la charge du syndicat des copropriétaires mais sont financés par le copropriétaire qui les réalise ou les fait exécuter. Ils portent sur les parties privatives, celles réservées à l'usage exclusif du copropriétaire. Toutefois ces travaux peuvent avoir un impact sur les parties communes de l'immeuble.

Droits des copropriétaires

Peut-on librement réaliser des travaux dans ses parties privatives ?

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot (fenêtres, portes, volets, revêtements de sol, sauf dispositions contraires du règlement de copropriété).

Vous êtes donc libre, en principe, de faire des travaux dans votre appartement sans avoir besoin d'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires pour effectuer ces travaux.

Quelles sont les limites à la liberté de réaliser des travaux dans ses parties privatives ?

La liberté de réaliser des travaux dans vos parties privatives **connait 3 limites** :

La destination de l'immeuble

L'aspect extérieur de l'immeuble

Les droits des autres copropriétaires

Destination de l'immeuble

L'usage des parties privatives de votre logement doit être conforme à la destination de l'immeuble fixée par le règlement de copropriété.

L'architecture, la situation du bien, les services ou équipements existants permettent, notamment, de définir la destination de l'immeuble.

Par exemple, monter une cloison dans votre appartement pour le diviser en 2 lots pour de la location touristique peut être interdit si cela n'est pas conforme à la destination de l'immeuble.

Vous devez donc vérifier avant de réaliser vos travaux qu'ils ne seront pas contraire à la destination de l'immeuble.

La réalisation de travaux portant atteinte à la destination de l'immeuble nécessite un vote en assemblée générale des copropriétaires adopté à l'unanimité.

Aspect extérieur de l'immeuble

Lorsque les travaux affectent l'aspect extérieur de l'immeuble (par exemple, fermeture d'un balcon, création de fenêtre), vous devez obtenir une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires avant de pouvoir les engager.

La majorité requise va dépendre de la nature des travaux.

En général, un vote à la majorité absolue dite de l'article 25 est exigé. Toutefois, un vote à la double majorité dite de l'article 26 peut être exigé.

La **majorité absolue** (dite majorité de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents).

Si la décision a reçu au moins $\frac{1}{3}$ des voix, elle peut faire l'objet d'un 2nd vote à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance).

La **double majorité** (dite majorité de l'article 26) correspond à la majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les $\frac{2}{3}$ des voix des copropriétaires.

Exemple

Dans une copropriété de 10 copropriétaires (représentant au total 1000 millièmes), une décision est adoptée si 6 copropriétaires détenant 700 millièmes, soit plus des $\frac{2}{3}$ de tous les tantièmes ($\frac{2}{3}$ de 1000 = 667), valident cette décision.

Si cette majorité est difficile à obtenir, il est possible de faire un 2nd vote à une majorité plus simple. C'est ce que l'on appelle la double majorité. Pour que ce 2nd vote soit possible, il faut que la résolution recueille l'approbation de la moitié des copropriétaires représentant au moins $\frac{1}{3}$ des voix de tous les copropriétaires. La même assemblée pourra alors voter la résolution à la majorité des voix de tous les copropriétaires, c'est-à-dire à la majorité dite de l'article 25 (plus facile à obtenir).

Dans certains cas, les travaux ayant obtenu l'accord des copropriétaires nécessitent également une autorisation d'urbanisme.

Il s'agit par exemple des travaux suivants :

Changement de fenêtres (à l'exception de travaux de réparation ou de remplacement à l'identique)

Création d'ouverture donnant sur l'extérieur (œil-de-bœuf, fenêtre, Velux...)

Changement de couleur des volets ou fenêtres

Pose de volets ou de barreaux aux fenêtres

Droits des autres copropriétaires

L'usage exclusif des parties privatives s'effectue librement à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Par exemple, les travaux ne doivent pas créer de dommages, de troubles de voisinage...

Pour prévenir cela, le règlement de copropriété peut interdire certaines actions. Vous devez donc vérifier le règlement de copropriété avant de réaliser vos travaux.

La réalisation de travaux portant atteinte aux droits des autres copropriétaires nécessite un vote en assemblée générale des copropriétaires adopté à l'unanimité.

Quelles conséquences en cas de non-respect des règles ?

Les travaux réalisés en l'absence d'un vote lorsque ce vote est nécessaire sont donc illégaux.

Les copropriétaires qui en ont connaissance peuvent en informer le syndic de copropriété.

Le syndic va demander au copropriétaire de remettre en état le logement.

En cas d'inaction du copropriétaire, le syndic doit tenter un règlement amiable avant de faire un recours auprès du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble. Pour cela, il doit faire appel à un conciliateur de justice

(démarche gratuite) ou à un médiateur (démarche payante) ou à une procédure participative (démarche payante avec recours à un avocat).

En cas d'échec, le syndic pourra exercer son recours devant le tribunal judiciaire.

À noter

Le recours devant le tribunal judiciaire peut être exercé pendant 10 ans. Après ce délai, il n'est plus possible de contester les travaux illégaux.

Quels travaux privatifs peuvent porter atteinte aux parties communes ?

Des travaux privatifs peuvent avoir un impact sur les parties communes.

À l'intérieur de votre logement, les parties considérées comme des parties communes sont les suivantes :

Gros œuvre du bâtiment (structure porteuse de l'immeuble)

Sol

Parties de canalisations qui traversent les logements

Coffres, gaines et têtes de cheminées

Ainsi, lorsque vous réalisez, par exemple, des travaux qui ont un impact sur le système de chauffage collectif de l'immeuble, vous portez atteinte aux parties communes.

De ce fait, pour réaliser ce type de travaux, vous devez obtenir l'accord des autres copropriétaires en assemblée générale.

La majorité requise va dépendre de la nature des travaux.

En général, un vote à la majorité absolue dite de l'article 25 est exigé (c'est la cas, par exemple, pour l'abattement d'un mur ou la création d'une porte). Par contre, en cas d'appropriation ou destruction d'une partie commune, un vote à la double majorité dite de l'article 26 est exigé.

La **majorité absolue** (dite majorité de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents).

Si la décision a reçu au moins $\frac{1}{3}$ des voix, elle peut faire l'objet d'un 2nd vote à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance).

La **double majorité** (dite majorité de l'article 26) correspond à la majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les $\frac{2}{3}$ des voix des copropriétaires.

Exemple

Dans une copropriété de 10 copropriétaires (représentant au total 1000 millièmes), une décision est adoptée si 6 copropriétaires détenant 700 millièmes, soit plus des $\frac{2}{3}$ de tous les tantièmes ($\frac{2}{3}$ de 1000 = 667), valident cette décision.

Si cette majorité est difficile à obtenir, il est possible de faire un 2nd vote à une majorité plus simple. C'est ce que l'on appelle la double majorité. Pour que ce 2nd vote soit possible, il faut que la résolution recueille l'approbation de la moitié des copropriétaires représentant au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires. La même assemblée pourra alors voter la résolution à la majorité des voix de tous les copropriétaires, c'est-à-dire à la majorité dite de l'article 25 (plus facile à obtenir).

Quelles conséquences en cas de non-respect des règles ?

Les travaux réalisés en l'absence d'un vote sont donc illégaux.

Les copropriétaires qui en ont connaissance peuvent en informer le syndic de copropriété.

Le syndic va demander au copropriétaire de remettre en état le logement.

En cas d'inaction du copropriétaire, le syndic doit tenter un règlement amiable avant de faire un recours auprès du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble. Pour cela, il doit faire appel à un conciliateur de justice (démarche gratuite) ou à un médiateur (démarche payante) ou à une procédure participative (démarche payante avec recours à un avocat).

En cas d'échec, le syndic pourra exercer son recours devant le tribunal judiciaire.

À noter

Le recours devant le tribunal judiciaire peut être exercé pendant 10 ans. Après ce délai, il n'est plus possible de contester les travaux illégaux.

Questions – Réponses

- Peut-on forcer un propriétaire à insonoriser son logement ?
- Quelles sont les règles de vote en assemblée générale de copropriété ?
- Peut-on changer l'affectation d'un lot de copropriété ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Parties privatives réservées à l'usage exclusif de son copropriétaire

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Et aussi...

- Parties privatives réservées à l'usage exclusif de son copropriétaire

Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 8
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 9