



Avril 2017

Copropriété : comment engager des travaux dans les parties privatives ?

**Quels sont les droits des copropriétaires en matière de travaux dans les parties privatives ?
Quelles autorisations et quelles précautions sont nécessaires pour entreprendre une telle démarche ?**

La loi du 10 juillet 1965 indique que « chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ». Ainsi tout copropriétaire est en droit d'effectuer des travaux et d'aménager son logement comme il le souhaite, la liberté d'entreprendre étant la règle générale en la matière.

Des travaux paraissant anodins peuvent avoir des répercussions sur les parties communes.

Un copropriétaire peut de ce fait, changer ses papiers peints, inverser l'emplacement de sa cuisine et de sa salle de bains sans démarche administrative particulière. Cependant, certaines parties communes peuvent être impactées sans qu'on ne le soupçonne a priori, il est donc conseillé de demander l'avis du syndic avant d'entreprendre des travaux.

Ainsi lorsqu'on souhaite abattre un mur au sein de son logement, le réflexe commun est de toquer sur le mur et le considérer comme non porteur du bâtiment s'il sonne creux. Or dans certains immeubles - notamment ceux construits en brique dans les années d'après-guerre (1945-1950) - l'ensemble des murs des appartements peuvent être porteurs, le simple critère du bruit est donc trompeur. Des suppressions de murs sans l'avis du syndic ont parfois entraîné l'effondrement d'étages entiers contraignant à des interventions d'urgence. Autre exemple : celui d'un copropriétaire qui souhaite percer son plafond, le syndic sera à même de lui indiquer s'il y a un risque de détériorer un éventuel tuyau, notamment dans les immeubles ayant un chauffage au sol.

Enfin, au-delà des dégradations, le syndic peut éviter certains désagréments aux copropriétaires lors de changement de fenêtres ou de radiateurs. S'il s'agit d'un remplacement de fenêtre en double ou triple vitrage, le gestionnaire peut expliquer aux copropriétaires les risques liés à l'absence de bouches d'aération fréquemment mise en option par les fournisseurs. En effet, souvent non souscrite par les propriétaires, l'absence d'aération entraîne des hausses considérables de l'humidité dans les appartements et des dégradations de plafonds semblables à des dégâts des eaux. En ce qui concerne le remplacement d'anciens radiateurs en fonte par des modèles plus récents cela nécessite souvent de doubler leur volume pour obtenir une efficacité énergétique similaire.

Les règles de majorité lorsque l'autorisation de l'AG est requise.

En sus de l'avis consultatif du syndic, certains travaux nécessitent l'autorisation formelle de l'assemblée générale et les règles de majorité varient en fonction du type de travaux : s'il s'agit de travaux affectant les parties communes, mais restant conformes à la destination de l'immeuble, la majorité des tantièmes de l'ensemble des copropriétaires est requise, qu'ils soient présents ou non à



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 0221-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



l'assemblée générale. Cette autorisation doit être obtenue par exemple, pour percer un mur porteur, changer des fenêtres en bois par des fenêtres en PVC ou supprimer un conduit de cheminée.

Ces travaux privés ne doivent pas, en théorie, générer de frais supplémentaires pour le syndicat des copropriétaires. Si une assemblée générale spéciale doit avoir lieu pour ces travaux, elle sera donc à la charge du copropriétaire concerné.

Les permis de construire et l'autorisation des architectes des bâtiments de France (ABF)

Si des travaux nécessitent un permis de construire (comme pour la construction d'un chalet dans un jardin ou pour l'édification d'un ouvrage comme une piscine) ou d'une autorisation de travaux (pour un changement de couleur de fenêtre, par exemple), la décision de l'assemblée générale devra être jointe à la demande auprès des collectivités territoriales. Il peut également être nécessaire de demander l'autorisation des architectes des bâtiments de France (ABF) pour toutes modifications de façade d'immeuble situé à Paris intramuros ou situé dans un rayon de 500 mètres autour d'un bâtiment classé ainsi que sur tous les bâtiments ayant une particularité architecturale. Il est alors conseillé de se rapprocher des services de l'urbanisme de la ville en question.

À propos de Syneval

Créé en 2011, Syneval, n°1 des courtiers en syndic, assiste les copropriétés qui souhaitent changer de syndic, en servant au mieux leurs intérêts. A cet effet, Syneval propose un service complet d'assistance aux copropriétaires dans le cadre d'un changement de syndic, depuis la définition des critères de sélection d'un nouveau syndic jusqu'au vote en assemblée générale. Totalement indépendants des syndics, les conseillers Syneval possèdent l'expertise, ainsi que les outils, nécessaires à l'identification et à la sélection de syndics correspondants précisément aux besoins de chaque copropriété. www.syneval.com

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [Le portrait de Rachid Laaraj](#)
- [Toutes les informations sur SYNEVAL](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>