



TRAVAUX DANS LES PARTIES PRIVATIVES : QUAND FAUT-IL UNE AUTORISATION DE LA COPROPRIÉTÉ ?

La réalisation de travaux au sein d'un logement en copropriété doit respecter un certain nombre de règles.

Si les aménagements intérieurs tels que la pose d'un parquet ou la peinture des murs sont laissés à la libre appréciation du copropriétaire, d'autres interventions nécessitent l'autorisation préalable de l'assemblée générale.

Nous faisons le point dans cette nouvelle newsletter.

✓ TRAVAUX RÉALISABLES SANS AUTORISATION

Vous pouvez entreprendre des travaux dans vos parties privatives sans autorisation s'ils ne touchent ni les parties communes, ni l'aspect extérieur de l'immeuble, ni la destination de l'immeuble.

EXEMPLES DE TRAVAUX AUTORISÉS SANS FORMALITÉ :

- Remplacement de revêtements de sol ou mur (parquet, carrelage, peinture),
- Isolation intérieure des murs, des plafonds ou des sols,
- Rénovation de la cuisine ou de la salle de bain (à condition de ne pas modifier les conduits collectifs),
- Pose d'un faux plafond ou d'un cloisonnement intérieur non porteur,



⚠ ATTENTION TOUTEFOIS À :

- Ne pas causer de nuisances importantes (bruit prolongé, poussière excessive...),
- Respecter les règles de bon voisinage et les horaires de travaux définis par le règlement intérieur ou municipal

⚠ TRAVAUX NÉCESSITANT UNE AUTORISATION PRÉALABLE

Une autorisation de l'assemblée générale est obligatoire dès lors que vos travaux :

- Touchent une partie commune, même si elle est dans votre logement (ex : mur porteur, plancher, canalisation verticale, conduit de VMC, fenêtres...),
- Modifient l'aspect extérieur de l'immeuble (ex : menuiseries, stores, volets, balcons, terrasse, climatiseur en façade...),
- Affectent la destination de l'immeuble (ex : transformation en meublé de tourisme ou activité professionnelle),
- Comportent un risque pour la sécurité, la structure ou l'intégrité du bâtiment.

📝 QUELLE EST LA PROCÉDURE À SUIVRE ?

Les travaux doivent être mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire (AGO). Selon l'urgence du projet, une assemblée générale extraordinaire (AGE) peut être sollicitée.

➡ Constituez un dossier de demande à transmettre au syndic avant l'envoi de la convocation à l'assemblée générale (au moins 2 à 3 mois à l'avance).

Il doit contenir :

- Une description précise des travaux,
- Des plans avant/après ou croquis explicatifs,
- Une notice technique de l'artisan ou de l'architecte si besoin,
- Des photos ou vues en coupe si modification visible.

➡ Le syndic transmet cette demande pour inscription à l'ordre du jour de la prochaine AG.

➡ Les travaux seront soumis au vote à la majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires). Dans certains cas, si les travaux modifient la destination ou la jouissance d'une partie commune, la double majorité de l'article 26 peut être requise.

Un copropriétaire peut demander une ratification rétroactive en assemblée générale sur des travaux réalisés auparavant sans accord préalable. Si cela est accepté, les travaux peuvent être régularisés, en respectant la majorité requise.

⚖ EN CAS D'ABSENCE D'AUTORISATION : QUELS RISQUES ?

- Mise en demeure de cesser les travaux,
- Obligation de remise en état aux frais du copropriétaire,
- Action en justice du syndicat de copropriété,
- Blocage en cas de revente : les travaux non autorisés peuvent être un motif de contentieux lors de la vente.

💡 LE CONSEIL DU CABINET EUROPAZUR

Avant d'engager tout chantier et en cas de doute, contactez-nous pour valider la nature des travaux et savoir si une autorisation est nécessaire.

VOUS SOUHAITEZ METTRE EN LOCATION OU EN VENTE VOTRE BIEN IMMOBILIER ?
Nous avons une offre privilégiée pour nos copropriétaires.



NICE
9, rue Jacques Offenbach
06000 NICE

CAGNES-SUR-MER
2, avenue de Nice, BP 135
06803 CAGNES-SUR-MER

CONTACTEZ-NOUS DÈS MAINTENANT

04 92 02 50 10
transaction@europazur.fr