

## Service-Public.fr

Le site officiel de l'administration française

### Votre abonnement a bien été pris en compte


Vous serez **alerté(e) par email** dès que la page « **Copropriété : travaux et aménagement dans l'appartement du propriétaire occupant** » sera mise à jour significativement.

Vous pouvez à tout moment supprimer votre abonnement dans votre compte service-public.fr (<https://www.service-public.fr/compte/mes-alertes>) .

### Être alerté(e) en cas de changement

#### Ce sujet vous intéresse ?

Connectez-vous à votre compte et recevez une **alerte par email** dès que l'information de la page « **Copropriété : travaux et aménagement dans l'appartement du propriétaire occupant** » est mise à jour.

 S'abonner ([https://www.service-public.fr/compte/se-connecter?  
targetUrl=&targetUrlAbonnement=/particuliers/vosdroits/F31513/abonnement](https://www.service-public.fr/compte/se-connecter?targetUrl=&targetUrlAbonnement=/particuliers/vosdroits/F31513/abonnement))

# Copropriété : travaux et aménagement dans l'appartement du propriétaire occupant

Vérfifié le 23 novembre 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Vous pouvez réaliser librement des travaux dans votre logement s'ils n'impactent pas les parties communes, ni l'aspect extérieur de l'immeuble. S'il y a un impact, l'accord des copropriétaires est alors nécessaire. Dans certains cas, vous devez obtenir l'autorisation de la mairie. Un recours devant le juge est possible si vous avez fait des travaux sans obtenir l'accord des copropriétaires alors qu'il était requis.

## Travaux ayant un impact sur les parties communes

Vous pouvez faire des travaux chez vous à condition qu'ils n'impactent pas 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)
- Parties de canalisations qui traversent les logements
- Coffres, gaines et têtes de cheminées

Dans ce cadre, l'accord des copropriétaires est imposé par un vote à la majorité absolue notamment si vos travaux impactent un mur porteur (par exemple, abattement du mur ou création d'une porte).

La **majorité absolue** (dite *majorité de l'article 25*) 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 2<sup>d</sup> vote à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance).

L'accord des copropriétaires est également imposé si vos travaux nécessitent de toucher à un conduit de cheminée ou une tuyauterie qui alimente l'ensemble de la copropriété.

Hormis ces cas, la plupart des travaux sont réalisables sans autorisation des copropriétaires en assemblée générale. Par exemple :

- Aménagement d'une salle de bain ou d'une cuisine (cuisine équipée, installation d'une douche, d'une baignoire...)
- Adaptation du logement au handicap (changer la baignoire pour la douche...)
- Abattement d'une ou plusieurs cloisons (hors murs porteurs) ou création de cloisons pour gagner une pièce en plus
- Isolation intérieure

- Installation d'une mezzanine intégrée dans l'espace existant
- Travaux de peinture, tapisserie
- Pose de revêtements de sols (parquet, moquette, lino...)

#### Attention

Monter une cloison dans un appartement pour le diviser en 2 lots (pour la location par exemple) peut être interdit si cela n'est pas conforme à la destination de l'immeuble.

## Travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble

Si les travaux que vous envisagez dans votre logement modifient l'aspect extérieur de l'immeuble, un vote des copropriétaires est nécessaire pour les faire valider à la majorité absolue.

La **majorité absolue** (dite *majorité de l'article 25*) 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 2<sup>d</sup> vote à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance).

C'est le cas notamment si vous souhaitez réaliser les travaux suivants :

- Créer des ouvertures dans des combles (velux, chiens assis...)
- Créer une véranda
- Fermer un balcon
- Poser des volets ou des barreaux aux fenêtres
- Changer la couleur initiale des volets
- Édifier des constructions dans une cour ou un jardin privatif (annexe, véranda...)

Dans certains cas, les travaux ayant obtenu l'accord des copropriétaires nécessitent également une autorisation d'urbanisme (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>)

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

## Travaux réalisés illégalement

Les travaux réalisés en l'absence d'un vote des copropriétaires lorsqu'il est nécessaire sont illégaux.

Les copropriétaires peuvent saisir le tribunal (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851>) du logement aux frais du copropriétaire qui a fait des travaux illégaux.

pour demander par exemple la remise en état

Ce recours peut être exercé pendant 10 ans.

### Textes de loi et références

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

- ([https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000039313535/](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313535/))  
Jouissance des parties privatives

Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété : article 25 (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023712228&cidTexte=LEGITEXT000006068256>)

- Vote à la majorité de l'article 25

### Questions ? Réponses !

Peut-on forcer un propriétaire à faire insonoriser son logement ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F15837>)

- Quelles sont les règles de vote en assemblée générale de copropriété ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>)

Peut-on changer l'affectation d'un lot de copropriété ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F3107>)

- 

### Voir aussi

•

- Parties privatives réservées à l'usage exclusif de son copropriétaire(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31512>)  
Service-Public.fr