Image not found or type unknown

Travaux en copropriété : Un copropriétaire peut-il tout faire dans son appartement ?

publié le **20/09/2015**, vu **3470 fois**, Auteur : Régine VANITOU Avocat Paris

Ce texte évoque les travaux en copropriété qui peuvent être réalisés librement par un copropriétaire dans son appartement, et les travaux qui nécessitent l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

Généralement, c'est suite à un coup de cœur pour un appartement qu'un acquéreur potentiel décide de sauter le pas et d'acheter l'appartement de ses rêves.

C'est ainsi que le nouveau copropriétaire envisage d'effectuer un certain nombre de travaux dans les parties privatives acquises.

Il est ainsi utile de mentionner que l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965 rappelle que « sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire. »

Dès lors, au regard de ce principe, le copropriétaire va s'imaginer à juste titre qu'il a la possibilité d'effectuer tous les travaux qu'il souhaite dans ses parties privatives dont il est le seul propriétaire.

Or, la vie en copropriété est une vie en communauté qui impose certaines règles.

L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 édicte le principe selon lequel « Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il 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. »

Il est donc intéressant de décrypter cet article.

Il en ressort que tout copropriétaire est libre d'effectuer des travaux dans ses parties privatives : le copropriétaire peut modifier les aménagements intérieurs, tels que la pose de papiers peints, la réfection de la peinture, la réparation de la moquette, du parquet, la remise aux normes de l'installation électrique, la création d'une salle d'eau ou d'une cuisine…

Toutefois, la liberté du copropriétaire de réaliser des travaux dans son appartement est encadrée par deux principes : ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et le respect de la destination de l'immeuble.

En d'autres termes, le copropriétaire qui souhaite par exemple changer son revêtement de sol et poser du parquet à la place de la moquette devra vérifier que ces travaux ne diminuent pas l'isolation acoustique et nuisent à la tranquillité du voisin situé en-dessous.

Le règlement de copropriété prévoit très souvent des normes acoustiques à respecter.

Le copropriétaire devra tenir compte également de la destination de l’immeuble, c'est-à-dire de l’usage donné à l’immeuble en fonction d’éléments matériels, tels que les caractéristiques de construction, le standing, l’environnement dans lequel se situe l’immeuble, les qualités esthétiques, le niveau social des occupants etc…

C’est au regard de cette destination que les copropriétaires ont aussi fait le choix d’acquérir un appartement dans un immeuble en particulier.

Dès lors, le copropriétaire ne pourra pas réaliser des travaux destinés à transformer un local à usage d’habitation en local à usage commercial, alors que le règlement de copropriété prévoit que l’immeuble est à usage exclusivement bourgeois.

Le copropriétaire devra veiller de surcroît à éviter toute atteinte aux parties communes (canalisations communes, murs porteurs, radiateurs collectifs etc…), ni à l’aspect extérieur de l’immeuble (changement de couleur des fenêtres…).

Le copropriétaire ne pourra pas installer par exemple librement une climatisation à l’extérieur de son appartement, installer une clôture dans son jardin ou créer une nouvelle ouverture.

Tous les travaux évoqués précédemment qui portent atteinte aux droits des copropriétaires, à la destination de l’immeuble, aux parties communes et à son aspect extérieur devront obtenir au préalable l’accord de l’assemblée générale des copropriétaires.

Cet accord est obligatoire. A défaut, le copropriétaire risque de se voir attraire en justice pour obtenir la remise en état des lieux.

Régine VANITOU

4 rue de Logelbach

75017 PARIS

http://www.vanitou-avocat.fr

http://www.vanitou.com

contact@vanitou.com

Tél : 01.42.66.44.84

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés