

Copropriété :

parties privatives, parties communes

LE GUIDE



Etre copropriétaire, c'est appartenir à une communauté dont les intérêts des membres sont liés. L'implication, la responsabilité individuelle et la coopération sont les conditions du **VIVRE ENSEMBLE**. Si le respect des règles et l'attention aux parties communes sont une évidence, la gestion des parties privatives (appartement, cave...) a également un impact global. Ces espaces de vie font la sociabilité de la copropriété, conditionnent les échanges entre les propriétaires (occupants ou bailleurs) et les locataires.

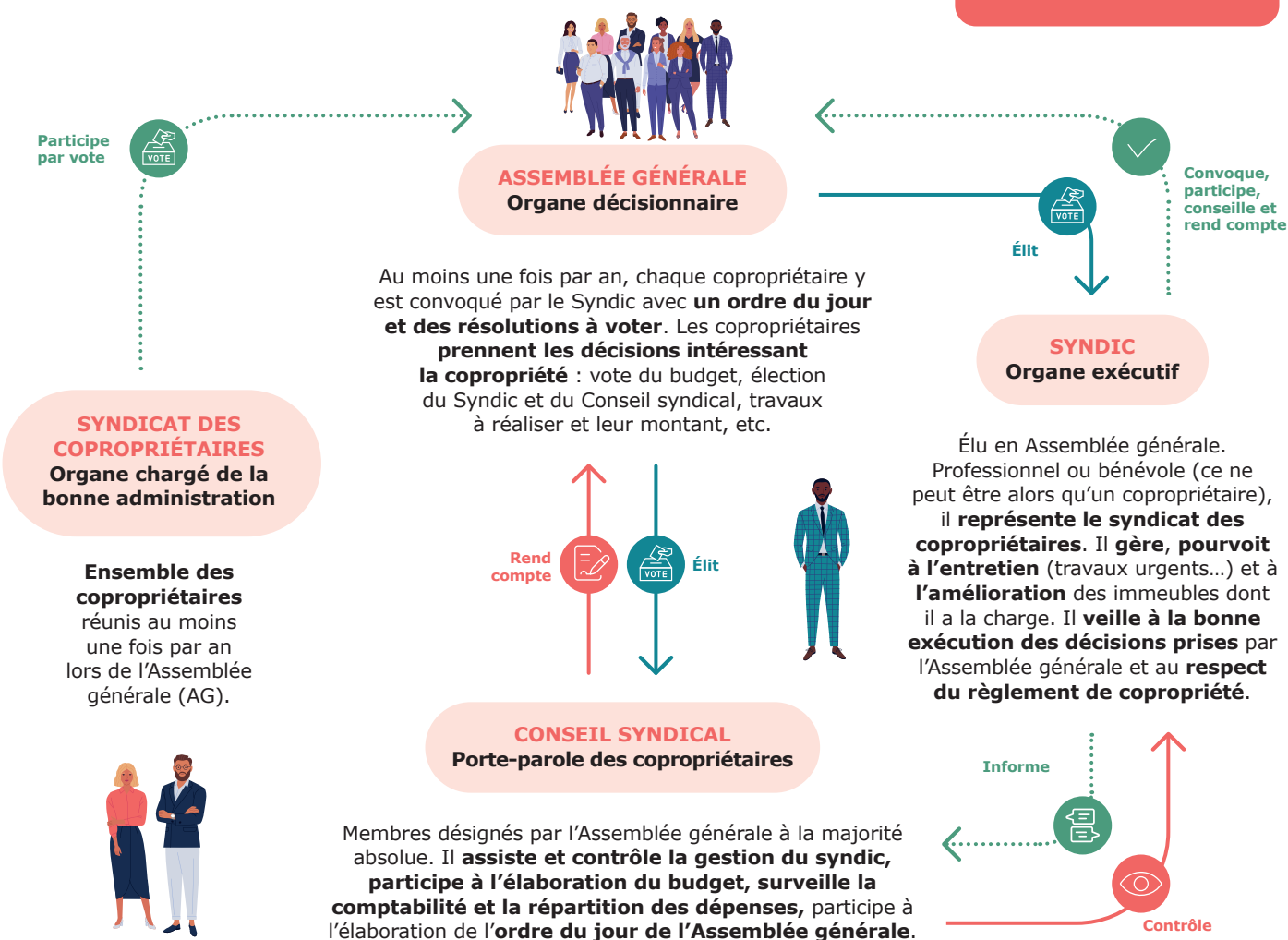
1 Je deviens copropriétaire

Chaque **lot** de copropriété comprend : une **partie privative** (appartement, local commercial, box, etc.) et une **quote-part de parties communes** (qui s'exprime en tantièmes). Les **parties privatives** sont « les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire, (...) propriété exclusive de chaque copropriétaire ».

À SAVOIR

Les décisions de l'Assemblée générale se prennent à : la **majorité simple** pour la gestion courante ; la **majorité absolue** pour les actes plus importants, à la **double majorité des 2/3** pour les transformations significatives, à l' pour les décisions les plus impactantes. Articles 24,25,26 de la loi du 10 juillet 1965.

COPROPRIÉTÉ : LA GOUVERNANCE



QUELQUES NOTIONS À CONNAÎTRE...

→ DESTINATION

Chaque lot doit respecter l'usage et la **destination** prévus dans le règlement de copropriété (habitation, commerce, bureau...). Si le bien est utilisé de manière différente, cette utilisation doit être autorisée par l'AG et être en conformité avec les règles d'urbanisme.

→ DROITS À CONSTRUIRE

Ils sont attachés au terrain et donc aux parties communes. Ils appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires et ne peuvent être utilisés que par décision collective en Assemblée générale. Un copropriétaire ne peut donc les exercer seul, même s'il dispose de la jouissance exclusive d'un espace extérieur.

→ SERVITUDES

Un lot de copropriété peut parfois être grevé de **servitudes** (de passage, de canalisation ou de vue...) qui limitent l'usage des parties privatives ou communes. Avant l'acquisition, il est indispensable d'identifier ces contraintes notamment lors de travaux. Aucune servitude ne peut être établie sur une partie commune au profit d'un lot de copropriété.

→ DÉMEMBREMENT ENTRE NU-PROPRIÉTAIRE ET USUFRUITIER

Dans ce cas les droits et charges se répartissent : à l'**usufruitier** l'entretien courant et les réparations d'usage ; au **nu-proprétaire** les grosses réparations. Les décisions en Assemblée générale doivent être prises par celui qui a la charge des travaux. Il faut clarifier ces rôles pour éviter les litiges.

→ EN INDIVISION

Chaque copropriétaire a des droits sur l'ensemble du bien, proportionnellement à sa part. Les décisions importantes concernant le bien sont prises collectivement, à l'unanimité ou à la majorité des deux tiers, selon leur nature. Il convient de prévoir la désignation d'un mandataire commun.

→ ACQUISITION DE PARTIE COMMUNE

Un copropriétaire peut acquérir une partie commune (couloir, palier, combles, jardin...) avec une autorisation de l'Assemblée générale, votée à la **double majorité** avec une modification du règlement de copropriété. Le **Syndicat des copropriétaires** procède à la vente du lot créé. L'acte est établi par un notaire puis publié pour mettre à jour la répartition des **tantièmes** et garantir la sécurité juridique.

2 Je suis copropriétaire

Le copropriétaire est à la fois propriétaire exclusif de son lot et détenteur indivis des parties communes. Ainsi, il participe à la gestion collective de l'immeuble, disposant de droits mais également de devoirs. Au-delà du cadre juridique, le copropriétaire est partie prenante d'une communauté de propriétaires.

J'AI UN PROJET DE TRAVAUX, QUE FAIRE ?

Avant d'engager des travaux sur ses parties privatives (voir schéma : votre appartement), le copropriétaire doit évaluer s'ils portent atteinte aux parties communes ou à l'aspect extérieur de l'immeuble. S'ils ne les impactent pas, aucune autorisation n'est requise, sous réserve toutefois de respecter : la **destination** de l'immeuble, les stipulations du **règlement de copropriété** et les droits des autres copropriétaires.

Après dépôt d'un dossier et d'une étude de faisabilité technique déposés auprès du Syndic, **une autorisation préalable doit être demandée à l'Assemblée générale pour les travaux sur les parties privatives impactant les parties communes ou l'aspect extérieur (perçement de mur porteur, création d'une ouverture en façade...)**. Elle est votée à la majorité absolue. Sans accord, la copropriété peut exiger la remise en état aux frais du copropriétaire. Il faut toujours vérifier les prescriptions du règlement de copropriété. La consultation préalable d'un architecte référent du syndicat des copropriétaires est fortement conseillée.

🔍 À SAVOIR

Les **architectes spécialisés en copropriété** apportent des compétences spécifiques aux syndicats des copropriétaires, sur :

- des problèmes techniques (analyses, conseils, préconisations)
- l'examen global de l'immeuble (prioriser, proposer des travaux cohérents)
- l'étude de projets de travaux (gros entretien ou amélioration)
- l'assistance technique dans le cadre d'expertises (amiabes, assurantielles, judiciaires)
- l'examen de projets de travaux privatifs.

L'architecte est le seul intervenant doté d'une vision globale du bâti dans une approche cohérente, durable et de rénovation énergétique.

🔍 À SAVOIR

Et les parties communes ? Ce sont les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de certains copropriétaires. La loi en dresse une liste non exhaustive : gros œuvre des bâtiments, parcs et jardins, éléments d'équipement communs... Des **parties communes à usage privatif** sont réservées à l'usage ou à l'utilité exclusif d'un lot. Le règlement de copropriété détaille la répartition des charges supportées entre les différents copropriétaires.

QUELLES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES ET D'URBANISME DEMANDER ?

Plusieurs types d'autorisations administratives et d'urbanisme sont délivrées, généralement par la municipalité, pour encadrer, contrôler la construction, la modification ou la démolition et garantir le respect des règles d'aménagement, de sécurité, d'environnement, d'esthétisme.

- **Permis de construire (PC)**, autorisation d'urbanisme concernant des travaux d'envergure
- **Déclaration préalable (DP)**, autorisations d'urbanisme pour de petits projets
- **Certificat d'urbanisme (CU)**, document d'information sur les règles applicables à un terrain, sans autoriser de travaux

Lorsque le bien est soumis à une réglementation patrimoniale ou à proximité, il faut interroger **l'Architecte des Bâtiments de France**.

VOTRE APPARTEMENT :

TRAVAUX, RISQUES, AUTORISATIONS ET PROFESSIONNELS SOLLICITÉS

MUR, POUTRE, POTEAU

Démolition, pose, percement d'un mur porteur ou d'un poteau/poutre commun **AG**

D'une cloison privative **Libre**

⚠ Prenez l'avis d'un professionnel et avertissez le Syndic



REVÊTEMENTS MURAUX

Peinture, papiers peints, carrelage mural

Libre



PORTE PALIÈRE

Modification

AG si le règlement de la copropriété exige une clause « d'harmonie »
Sinon **Libre**



VOLETS OU STORES

Changement si à l'identique **Libre** sinon

AG AA



FENÊTRES

Changement si à l'identique **Libre** sinon **AG AA**

Création ou agrandissement **AG AA**

Pose de barreaux aux fenêtres **AG AA**



⚠ pour l'agrandissement et la création (conception)



PORTE

Changement d'une porte intérieure

Libre



BALCON OU LOGGIA

Fermeture par une vitre

AG AA

⚠ le règlement de copropriété peut l'interdire



⚠ Jardinières doivent être suspendues vers l'intérieur

PLOMBERIE ET APPAREILS SANITAIRES

Changement **Libre**

⚠ Si déplacement ou nouveaux branchements sur la canalisation commune

AG



DISPOSITIF DE VENTILATION

Pose ou changement

AG AA



REVÊTEMENT DE SOL (MOQUETTE, PARQUET COLLÉ, CARRELAGE)

Libre sauf si le règlement de copropriété interdit ou impose l'autorisation **AG**

⚠ Ces travaux ne doivent pas dégrader les performances acoustiques.



⚠ Les dispositions présentées sont générales. Bien vérifier votre règlement de copropriété.

Parties communes

Parties privatives

CHAUFFAGE COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Si chauffage individuel et électrique **Libre**

Si chauffage central collectif (gaz, pompe à chaleur, ...) **AG**

Les nouveaux radiateurs doivent être compatibles avec l'installation générale et d'une puissance équivalente aux anciens. De même pour les nouveaux éléments de réseaux. **AG**



DALLE OU PLANCHER (EN BOIS, EN BÉTON, EN ACIER)

Percement, modification ou pose d'une chape de béton **AG AA**



Libre Sans aucune autorisation

AG Autorisation de l'Assemblée générale de copropriétaires

AA Autorisations administratives (déclaration préalable ou permis de construire)

Professionnels compétents :



Architecte



Bureau d'études



Entreprise / Artisan



Bricolage fait maison

Risques encourus :



Risque pour la santé



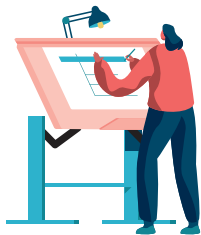
Risque structurel

Vigilances :



concernant le plomb (antérieur à 1948), l'amiante (antérieur à 1997), le bois (termite, ...)

JE SUIS PROFESSIONNEL ET COPROPRIÉTAIRE : MES DEVOIRS



L'**architecte**, profession réglementée, doit éviter selon son **Code de déontologie**, les situations de **conflit d'intérêt** (art.9). Il doit assumer ses missions en toute « **intégrité et clarté** » (art. 12). S'il remplace un confrère dans sa mission, il ne doit l'accepter qu'après l'en avoir informé ainsi que le **Conseil régional de l'Ordre des architectes** (art. 22).



Le **Syndic** doit, selon son **Code d'éthique et de déontologie** exercer sa profession avec **conscience, dignité, loyauté, sincérité et probité** (art. 2). Dans le respect des obligations légales et réglementaires, il donne aux copropriétaires une « **information exacte, intelligible et complète** » de ses activités professionnelles, y compris des services rendus à titre accessoire ou complémentaire, des montants et des modes de calcul des honoraires pratiqués, de ses compétences, de ses qualifications professionnelles (art. 6). Le Syndic est le représentant du syndicat des copropriétaires.

3 Copropriétaire, je vends mon lot

Le notaire notifie sans délai au Syndic le transfert de propriété. C'est alors que le Syndic prend en compte le nouveau propriétaire du lot. Si un bien est vendu alors que des travaux votés par l'Assemblée générale sont en cours, le vendeur reste redevable des appels de fonds exigés avant la vente. Toutefois, les parties peuvent convenir d'un partage différent dans l'acte authentique de vente.

À SAVOIR

Avant son entrée dans la copropriété, l'acquéreur doit vérifier l'état d'avancement et le financement des travaux collectifs. Lors d'une vente, il faut clarifier qui supporte le coût des travaux votés mais non encore réalisés.

- ☐ Et le cas échéant les conclusions du **diagnostic technique global (DTG)**, **diagnostic de performance énergétique (DPE) individuel et DPE collectif**

S'il y a eu des travaux en parties privatives, le vendeur doit fournir l'autorisation d'Assemblée générale préalable et l'autorisation d'urbanisme le cas échéant, l'attestation d'assurance dommages-ouvrage, le dossier « travaux » (factures, devis, plans, etc.)...



QUELS DOCUMENTS LE VENDEUR DOIT-IL FOURNIR ?

Au plus tard, à la signature de l'avant-contrat :

- ☐ **les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble** : règlement de copropriété, fiche synthétique de la copropriété, procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années...
- ☐ **les informations financières**, délivrées dans un document nommé **pré-état daté**
- ☐ **le plan pluriannuel des travaux**
- ☐ **le carnet d'entretien** de l'immeuble



À SAVOIR

La vente en indivision

Un bien détenu en indivision ne peut être vendu qu'avec le consentement de tous les indivisaires. À défaut, la vente peut toujours être demandée en justice, nul n'étant tenu de rester dans l'indivision. Le notaire veille à la régularité des pouvoirs et à la répartition du prix de vente entre coindivisaires.



Comité éditorial : CROAIF avec Houda Bendib, Mathieu Coudriaud, Hélène de Gassart conseillers ordinaires & Pierre Fabry, Célia Monin & Charline Piffero, Chambre des notaires de Paris avec Axelle de Chaille et Julia Orfanos, la Compagnie des architectes de copropriété avec Pierre Alain Uniack, FNAIM Grand Paris avec Carole Besson et Olivier Princivalle, l'UNIS avec Olivier Safar.

Date de publication : Novembre 2025 **Graphiste :** Marion Raffaitin