COPROGESTIMMO
L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE DE VOTRE SYNDIC
GESTION LOCATION TRANSACTION

#ÉDITION 5 - AVRIL 2025 **SYNDIC, GESTION, LOCATION ET TRANSACTION**

Votre syndic vous présente sa newsletter bimensuelle dédiée à l'Immobilier et vous informe des modifications de réglementation, des tendances et actus du marché immobilier, des informations Techniques et juridique, mise en valeur d'un collaborateur ou intervenant extérieur et enfin des offres qui sont dédiées, à vous cher(e)s copropriétaires.

COPROPRIETE Travaux dans un appartement en copropriété : quelles règles suivre ?

Nous avons souhaité, à travers ce nouveau N° de notre Newsletter, aborder les démarches nécessaires à effectuer lors de la réalisation de travaux dans un appartement en copropriété.
Cela semble simple, mais entre les autorisations nécessaires, les démarches administratives et les règles de majorité en assemblée générale, chaque projet doit suivre une procédure stricte.

Nous allons aborder les différentes étapes à suivre pour mener à bien vos projets de travaux en copropriété sans accroc afin d'éviter les conflits avec les autres copropriétaires.

Les travaux en copropriété se divisent en deux grandes catégories : les **travaux privatifs** (ceux que vous réalisez dans votre appartement) et ceux **affectant les parties communes**.
Cette distinction est essentielle, car elle détermine les démarches à suivre et les autorisations nécessaires.

Travaux privatifs : ce qui est autorisé sans accord de l'assemblée :

Les travaux privatifs concernent les aménagements réalisés à l'intérieur de votre appartement ou de vos dépendances (cave, garage). Ces interventions n'affectent ni les parties communes ni l'aspect extérieur de l'immeuble. Vous êtes alors libre d'effectuer ce type de travaux sans autorisation préalable de la copropriété.
Exemples de travaux privatifs autorisés sans accord : peinture et revêtements muraux, remplacement du sol (parquet, carrelage), installation d'une nouvelle cuisine ou salle de bain, modification des cloisons internes (non porteuses).

Toutefois, la liberté d'aménager ses parties privatives est limitée par trois principes fondamentaux :
1. La destination de l'immeuble (usage conforme à l'habitation ou à l'activité prévue)
2. L'aspect extérieur de l'immeuble (aucune modification sans accord)
3. Les droits des autres copropriétaires (absence de nuisance ou de dommage)

Ainsi, l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 précise que : "Chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives comprises dans son lot, sous réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires."

Travaux affectant les parties communes : Quelles obligations légales ?
Les travaux qui modifient les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble nécessitent une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

Exemples de travaux nécessitant une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires :
- Création d'une ouverture dans un mur porteur
- Remplacement de fenêtres (sauf à l'identique)
- Installation de volets roulants ou de stores visibles de l'extérieur
- Aménagement d'un balcon ou fermeture d'une terrasse (appropriation de parties communes)
- Le changement de couleur des volets ou des fenêtres
- L'ajout de climatiseurs visibles depuis la rue
- La pose de garde-corps ou d'éléments de sécurité sur un balcon

Selon l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, ces travaux doivent être approuvés par l'assemblée générale à la majorité absolue : "Sont adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant [...] les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble."

Travaux touchant aux équipements collectifs : les obligations spécifiques:

Toute modification impactant les équipements collectifs (chauffage central, canalisations traversant plusieurs lots) doit être approuvée en assemblée.
Par exemple :
- Le remplacement de radiateurs connectés à un système de chauffage collectif
- La modification de la ventilation mécanique contrôlée (VMC)

En effet, ces travaux doivent être discutés et votés lors de l'assemblée générale, car ils impliquent des parties communes.
Pour rappel, l'article 24 de la loi de 1965 traite des décisions à majorité simple concernant l'entretien et les réparations courantes. Ainsi, elles sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

<u>Conseil pratique afin de maximiser les chances de mener à bien des travaux sans litige:</u>

Avant d'entreprendre des travaux, il est fortement recommandé de :
1. Consulter le règlement de copropriété qui peut prévoir des règles spécifiques (heures autorisées, types de travaux, etc.).
2. L'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 : "Le règlement de copropriété détermine la destination des parties tant privatives que communes et les conditions de leur jouissance."
3. Préparer un dossier détaillé (plans, photos, devis) à soumettre lors de l'assemblée générale.
4. Anticiper les objections des autres copropriétaires en apportant des solutions (réduction des nuisances, respect des horaires de chantier).

Inscription du projet à l'ordre du jour de l'assemblée générale

Pour obtenir l'autorisation, la procédure est stricte :
1. Lettre recommandée au syndic. Le copropriétaire doit envoyer une demande écrite avec accusé de réception au syndic de copropriété.
2. Dossier détaillé. La demande doit inclure une description précise des travaux (plans, devis, photos avant/après). De plus, elle doit mentionner l'impact éventuel sur les parties communes ou l'aspect extérieur. Enfin, elle doit garantir de respect des normes de sécurité.

Les différentes majorités requises pour valider les travaux

Le type de majorité nécessaire dépend de l'impact des travaux sur l'immeuble :

Type de travaux	Majorité requise
Entretien courant, réparations	Majorité simple *(Article 24)*
Modification esthétique (volets, fenêtres)	Majorité absolue *(Article 25)*
Travaux sur structure (murs porteurs)	Majorité absolue *(Article 25)*
Amélioration des parties communes	Double majorité *(Article 26)*
Création sur parties communes (véranda)	Double majorité *(Article 26)*
Changement de destination de l'immeuble	Unanimité *(Article 26)*
Recours en cas de refus abusif	Décision du tribunal *(Article 30)*

Quels risques pour des travaux réalisés dans un appartement en copropriété sans autorisation ?

Réaliser des travaux dans un appartement en copropriété sans obtenir l'autorisation nécessaire peut entraîner des complications juridiques et financières et plusieurs sanctions peuvent être appliquées, mais des mécanismes de régularisation existent.

- *Remise en état obligatoire*

Le syndic ou un copropriétaire peut demander la remise en état initial des lieux aux frais du copropriétaire fautif. Cela implique la destruction des installations ou le retour à la configuration d'origine. C'est le cas, lorsque qu'une ouverture est réalisée dans un mur porteur sans autorisation. Le tribunal peut exiger sa fermeture, même si les travaux sont conformes aux normes techniques.
Le copropriétaire peut être condamné à payer des dommages et intérêts pour compenser le trouble causé à la copropriété.

- *Action en justice*

En cas de litige, le syndic peut saisir le tribunal judiciaire pour obtenir l'annulation des travaux et la condamnation du copropriétaire. Cette action est ouverte à tout copropriétaire qui estime subir un préjudice.
Selon l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965 : "Le syndicat peut agir en justice à l'encontre des travaux irréguliers affectant les parties communes."

Comment régulariser des travaux réalisés dans un appartement en copropriété sans autorisation ?

Si des travaux ont été réalisés sans autorisation, une régularisation a posteriori peut être envisagée. Cette démarche à l'amiable consiste à soumettre les travaux à l'approbation de l'assemblée générale après leur réalisation. Ainsi, un copropriétaire ayant installé des fenêtres non conformes peut obtenir une régularisation par un vote à l'article 25. Pour se faire le copropriétaire adresse une demande écrite pour inscrire la régularisation des travaux à l'ordre du jour de la prochaine AG.
Toutefois, si les copropriétaires refusent la régularisation, une remise en état reste obligatoire.

Recours en cas de refus abusif de l'assemblée générale

Si l'assemblée générale refuse de régulariser des travaux qui améliorent la performance ou l'esthétique de l'immeuble, le copropriétaire peut saisir le tribunal judiciaire pour contester cette décision. En cas de refus abusif, l'article 30 de la loi de 1965 permet au copropriétaire de saisir le juge pour obtenir une autorisation en démontrant que les travaux bénéficient à l'immeuble sans nuire aux autres. "Le tribunal judiciaire peut autoriser des travaux refusés par l'assemblée générale s'ils sont jugés bénéfiques à l'immeuble."

Prescription des travaux irréguliers : un délai limité pour agir

Lorsqu'un copropriétaire réalise des travaux sans autorisation, l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 fixe un délai pour agir. Le syndicat des copropriétaires ou tout copropriétaire peut contester ces travaux pendant 10 ans à compter de leur achèvement. Passé ce délai, aucune action en justice ne peut être engagée pour exiger la remise en état.
De plus, si les travaux sont jugés dangereux pour la structure ou la sécurité de l'immeuble, des mesures conservatoires peuvent être ordonnées par le tribunal sans limitation de délai.

Conformité aux règles d'urbanisme : anticiper les démarches administratives

Certains travaux, même s'ils sont validés par l'AG, nécessitent également une autorisation administrative (déclaration préalable ou permis de construire). Cela concerne particulièrement :
La modification de l'aspect extérieur (façade, volets, fenêtres).
L'agrandissement d'un balcon ou la création d'une extension.
La transformation d'un garage en pièce habitable.
En effet, selon l'article R421-17 du Code de l'urbanisme : "Sont soumis à déclaration préalable les travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment."

Garantir la sécurité juridique du projet

Enfin, pour sécuriser le projet, il est recommandé de faire appel à un architecte ou à un maître d'œuvre qui s'assurera que les travaux respectent les normes en vigueur. De plus, les entreprises intervenant doivent fournir des garanties décennales couvrant les dommages qui pourraient survenir après la réalisation des travaux.

Une préparation minutieuse du projet est donc indispensable afin de mener à bien des travaux dans un appartement en copropriété et d'éviter d'éventuels recours en justice.
En respectant le cadre légal, permet de sécuriser la bonne exécution des travaux et d'éviter de futurs conflits.

UN CONSEIL / UNE LOI

Une opportunité à ne pas manquer pour concrétiser votre projet immobilier !

Jusqu'à 300 000 € défiscalisés pour l'achat ou la rénovation de votre résidence principale !

Bonne nouvelle pour ceux qui souhaitent acheter, construire ou rénover leur résidence principale ! La loi de finances du 14 février 2025 instaure une exonération temporaire sur les dons familiaux à condition qu'ils financent un achat dans le neuf ou des travaux de rénovation énergétique éligibles à MaPrimeRénov'.
Ce dispositif est valable jusqu'au **31 décembre 2026 aux conditions suivantes** :

- Un même donateur ne peut offrir plus de **100 000 € exonérés**.
- Le total des dons exonérés reçus ne peut excéder **300 000 €.**
- Conserver le bien en résidence principale (ou en location hors foyer fiscal) **pendant au moins 5 ans.**

TRANSACTION

L'immobilier : un placement phare pour financer sa retraite

Dans un contexte économique et fiscal incertain, les Français font preuve de prudence dans leurs choix d'épargne et de placements. Selon un récent sondage, l'immobilier s'impose comme un placement phare pour préparer et financer sa retraite.

Un climat d'incertitude qui pousse à la prudence :
Le contexte actuel, marqué par des réductions de dépenses publiques, des réformes fiscales et une instabilité gouvernementale, insuffle un vent d'incertitude sur le portefeuille des Français.
Face à ces incertitudes, les Français privilégient des placements sécurisants. Ainsi, une majorité d'épargnants privilégie les produits bancaires défiscalisés (mais soumis à des plafonds) pour placer leur argent. En effet, 54 % d'entre eux optent pour des supports tels que le **Livret A, le LDD ou le PEL.**

Par contre, **près d'un quart (24%) songe à investir dans l'immobilier** physique (location ou résidence principale). Notons que c'est un placement pour la retraite particulièrement prisé par les moins de 50 ans (34%).

L'immobilier, valeur refuge pour un Français sur trois :

Au global, 49% des Français interrogés déclarent privilégier les produits sans risque. Et l'immobilier fait figure de valeur refuge. En investissant dans la pierre, les épargnants s'attendent toutefois à un rendement modéré, compris entre 4 et 8%. Une performance parfois difficile à atteindre avec l'immobilier physique, la rentabilité moyenne nette d'un appartement à Paris s'établit seulement à 3,2% par an mais garde la cote pour préparer l'avenir et financer ses vieux jours.

Placement envisagé	% de Français
Produits bancaires	54%
Assurance-vie / PER	35%
Immobilier physique	24%
Bourse	21%
SCPI	10%
Ne touchent pas aux placements	32%

Se constituer un patrimoine, motivation première des épargnants : 40 % des Français qui envisagent d'investir le font avant tout pour se constituer un patrimoine et "Les Français continuent de considérer l'immobilier comme un investissement pérenne et transmissible".

L'immobilier, un placement plébiscité pour financer sa retraite :
Pour se constituer une rente et financer leur retraite, les Français identifient l'immobilier comme le placement le plus efficace. Ainsi, plus d'un tiers des sondés (36%) le placent en tête, devant les fonds euros sécurisés (22%) et l'or (21%), pourtant très performant cette année (+35% depuis janvier). Un engouement qui s'explique par plusieurs facteurs.

Placement efficace pour la retraite	% de Français
Immobilier	36%
Fonds euros sécurisés	22%
Or	21%

En effet, l'immobilier permet de se constituer un patrimoine tangible sur le long terme, que l'on peut ensuite transmettre ou revendre pour financer sa retraite. Ce placement offre aussi des revenus locatifs réguliers pouvant compléter une pension de retraite.

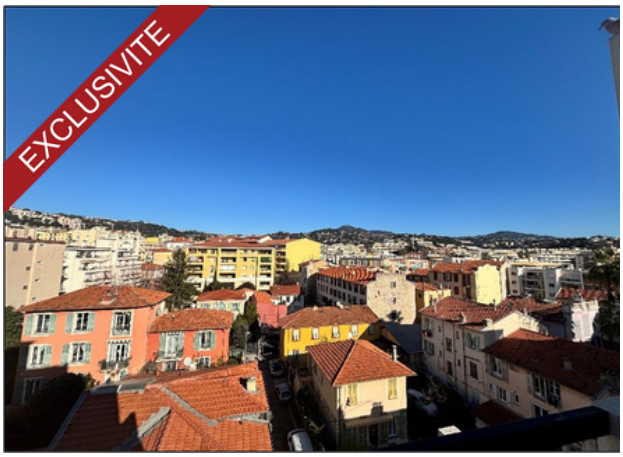
Conclusion : l'immobilier, placement phare malgré un contexte incertain :

Cette nouvelle étude confirme la place prépondérante de l'immobilier dans les stratégies de placement des Français. Perçu comme une valeur sûre sur le long terme, il reste le placement privilégié pour préparer sa retraite malgré un contexte économique instable. Ainsi, l'engouement pour la pierre ne se dément pas, mais évolue avec des nouvelles aspirations. De l'émergence des SCPI au développement d'opérations mixtes mêlant bureaux, logements et commerces, le secteur innove pour répondre aux besoins des investisseurs. Un enjeu crucial à l'heure où le financement des retraites s'impose comme le défi économique et social majeur des prochaines années.

VOUS AVEZ UN PROJET IMMOBILIER ?

vous souhaitez vendre ou louer votre bien ?

Les copropriétaires nous ont fait confiance en nous confiant la vente de leur bien



Nice Borriglione 3P de 72m²
étage élevé, N/S, vue panoramique ville/Collines,
2 terrasses, très ensoleillé
calme absolu, parking s/sol
369.000 €

SAINT LAURENT DU VAR - 1740 € CC
Résidence de Standing, 4 pièces au 2ème étage, vaste séjour donnant avec vue mer, 3 chambres
Une cave, un garage, et un emplacement de stationnement intérieur complètent ce bien.

VOIR PLUS

QUI CONNAIT VOTRE IMMEUBLE AUSSI BIEN QUE VOTRE SYNDIC?

ON S'OCCUPE DE TOUT !

profitez des avantages offerts par le « PACK FIDELITÉ » (jusqu'à 2 000€ d'économie) réservé uniquement à

NOS CLIENTS PROPRIÉTAIRES

N'HÉSITEZ PAS À NOUS CONTACTER AFIN D'ÉCHANGER SUR VOS PROJETS IMMOBILIERS

Service Transaction

Frédéric MATOIS
fmatois@coprogestimmo.fr
06 51 70 45 47

Service Gestion-Location

Aurélie LALUS
gestion@coprogestimmo.fr
06 66 41 06 13

Meilleurs Agents · LUX RESIDENCE · bien'ici · LOGIC-IMMO · SeLoger · BELLES DEMEURES · MAISONS & APPARTEMENTS

Votre Syndic à l'écoute de vos projets immobiliers

COPROGESTIMMO
GESTION / LOCATION / TRANSACTION

SAS COPROGESTIMMO – GESTION – LOCATION – TRANSACTION
3, Rue Caïs de Pierlas – 06300, NICE
Tél : 04.93.79.20.50. coprogestimmo.fr
L'ENTITE DEDIEE AUX PROJETS IMMOBILIERS DE NOS CLIENTS COPROPRIETAIRES

galian-smabtp

SNPI