

**Document produit par** : l'Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires  
**Document édité par** : l'Agence Parisienne du Climat

### **L'accès aux parties privatives pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie**

**Le syndicat n'a en principe pas de compétence pour réaliser des travaux sur les parties privatives. Le législateur a cependant prévu des dérogations.**

En application de l'article 25 f de la loi du 10 juillet 1965 « *Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant : f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.* »

Pour pouvoir mettre en œuvre cet article, le législateur a prévu l'obligation pour les copropriétaires de laisser l'accès à leurs parties privatives :

« *Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des a et b du II de l'article 24, des f, g et o de l'article 25 et de l'article 30.* » (art. 9, al. 2, de la loi de 1965).

Le texte fait seulement référence aux travaux régulièrement décidés en assemblée générale. Il faut donc s'attacher à vérifier si les travaux ont bien été votés en assemblée afin de voir si cet article peut trouver à s'appliquer.

Si tel est le cas et que la décision n'est pas contestée dans les délais légaux (en application de l'article 42, al. 2, de la loi de 1965, soit dans un délai de deux mois à compter de la notification de procès-verbal), le copropriétaire n'aura que peu de moyen pour refuser l'accès à ses parties privatives.

Note : Les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives sont les travaux visés à l'article R138-2 du Code de la construction et de l'habitation.