Clim ou PAC en copropriété : la checklist AG + déclaration préalable

Progression : —

Le calcul de progression fonctionne dans Adobe Acrobat Reader ; certains lecteurs ne l'affichent pas.

Mise à jour : novembre 2026 · Pour les copropriétaires qui envisagent une climatisation ou une pompe à chaleur (PAC)

Information générale, ne constitue pas un conseil juridique. Cette checklist ne répond pas à une situation particulière. **Aucun résultat n'est garanti :** l'assemblée générale (AG), la mairie et, le cas échéant, l'architecte des Bâtiments de France (ABF) décident.

1 Avant l'AG : comprendre ce qui est demandé

- ☐ J'ai noté qu'en copropriété, il faut **les deux** : un vote en AG **et** une autorisation de la mairie. L'un ne remplace pas l'autre.
- ☐ J'ai vérifié si l'immeuble est **dans les abords d'un monument historique ou dans un site patrimonial remarquable** (par exemple une église qui est un monument historique). Si oui, l'**accord de l'ABF** s'ajoute.
- ☐ J'ai retenu qu'une unité en façade, même près d'un monument, **n'est pas interdite par principe**.
- ☐ J'ai compris l'objet de la demande : l'AG peut autoriser un copropriétaire à faire, **à ses frais**, des travaux qui touchent les parties communes ou l'aspect extérieur, conformes à la destination de l'immeuble. (art. 25 b, loi du 10 juillet 1965)

2 Le vote en AG

- ☐ La résolution est votée à la **majorité de l'article 25**. (loi du 10 juillet 1965)
- ☐ Si elle n'obtient pas cette majorité mais réunit **au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires**, un **second vote** peut avoir lieu immédiatement, à la majorité de l'article 24. (passerelle de l'art. 25-1)
- ☐ L'**entretien** est en général mis à la charge du copropriétaire par la résolution.
- ☐ En cas de refus : « si l'AG dit non, c'est non » n'est **pas toujours** vrai. L'article 30 permet de demander au juge d'autoriser des travaux d'amélioration refusés par l'AG. Une action devant le tribunal judiciaire suppose un **avocat (obligatoire)**.

Exemple : le 1er octobre 2026, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi d'un syndicat contre une PAC autorisée en appel, pour un local commercial qui ne pouvait pas être raccordé au chauffage collectif (Cass. 3e civ., 1er oct. 2026, n° 25-10.428, arrêt n° 530 F-D, non publié au Bulletin). C'est un cas particulier, apprécié au cas par cas : il ne permet pas de se passer de l'AG.

3 La déclaration préalable (DP) en mairie

- ☐ En général, une **déclaration préalable** est nécessaire en mairie dès que l'unité extérieure **modifie l'aspect du bâtiment**.
- ☐ Le formulaire officiel est le **Cerfa 16702*03**. Je vérifie le numéro sur service-public.fr **le jour du dépôt**.
- ☐ Je joins les **pièces selon le projet** : par exemple des plans, des photos, un photomontage.
- ☐ Si l'immeuble est dans les abords d'un monument historique ou dans un site patrimonial remarquable, l'**accord de l'ABF** est aussi nécessaire.
- ☐ Je note le **délai d'instruction** : 1 mois en principe ; 2 mois aux abords d'un monument historique ou en site patrimonial remarquable.

4 Après : décision et fonctionnement

- ☐ La **mairie décide** ; en copropriété, l'**AG aussi**.
- ☐ En principe, le **silence** de la mairie à la fin du délai vaut **non-opposition** à la déclaration préalable (art. R*424-1 du code de l'urbanisme). **Exceptions :** si l'ABF a rendu un avis défavorable ou un avis favorable avec prescriptions, le silence vaut refus (art. R*424-3) ; si la mairie a demandé des pièces manquantes, le délai ne court qu'à leur réception, et sans elles dans les trois mois, la déclaration fait l'objet d'une opposition tacite (art. R*423-39).
- ☐ Bruit : pour un particulier, en principe, **pas de seuil en décibels**, mais un bruit qui, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porte atteinte à la tranquillité du voisinage est interdit, de jour comme de nuit. (art. R.1336-5 du code de la santé publique)
- ☐ Le **vote de l'AG ne protège pas d'une plainte** d'un voisin.

Références citées : loi du 10 juillet 1965, art. 25 b, 25-1 et 30 ; code de l'urbanisme, art. R*421-17, R*423-23, R. 423-24, R*423-39, R*424-1 et R*424-3 ; code du patrimoine, art. L632-2 I ; code de la santé publique, art. R.1336-5 ; Cass. 3e civ., 1er oct. 2026, n° 25-10.428.

Mise à jour : novembre 2026. Numéro du Cerfa à vérifier sur service-public.fr le jour du dépôt.