



## suppression d'une partie d'un mûr porteur dans un appartement d'une copropriété

Par **ICMJPP**, le **15/10/2021** à **13:45**

Suppression d'une partie d'un mûr porteur dans un appartement d'une copropriété :

Le conseil syndical est -il en droit d'exiger de la part du propriétaire qui projette ces travaux une indépendance parfaite entre le bureau d'étude mandaté par le demandeur et l'entreprise qui va réaliser les travaux pour le compte du demandeur ?

Le conseil syndical est il en droit d'exiger une étude de faisabilité préalable par un cabinet d'architecte reprenant le dossier de plan d'origine, et d'exiger de ce cabinet en liaison avec le bureau d'étude l'édition des plans modifiés et la démonstration de non mise en cause de la stabilité de l'immeuble ainsi que de non impact de cette modification importante des parties communes sur les autres appartements de l'immeuble (dessus et dessous notamment) ?

Par **beatles**, le **15/10/2021** à **14:27**

Bonjour,

Article 26 du décret n° 67-223 :

[quote]

L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.

[/quote]

Quoi qu'il en soit le terme **exigé** n'est pas le bon et qu'il vaut mieux employer **demandé**.

Le conseil syndical peut parfaitement notifier au syndic d'inscrire à l'ordre du jour une ou des questions ([article 10 du décret n° 67-223](#)) dans la ou lesquelles il demandera et n'exigera pas :

[quote]

- une indépendance parfaite entre le bureau d'étude mandaté par le demandeur et l'entreprise qui va réaliser les travaux pour le compte du demandeur;

- une étude de faisabilité préalable par un cabinet d'architecte reprenant le dossier de plan d'origine ;

- que le cabinet en liaison avec le bureau d'étude l'édition des plans modifiés et la démonstration de non mise en cause de la stabilité de l'immeuble ainsi que de non impact de cette modification importante des parties communes sur les autres appartements de l'immeuble.

[/quote]  
Cdt.

Par **Marck.ESP**, le **15/10/2021 à 15:07**

Bonjour

De mon point de vue, vous êtes libre de choisir l'entreprise qui exécutera les travaux, mais il faut que celle-ci soit spécialisée pour ce genre de tâche délicate.

Techniquement, une étude de faisabilité est requise, car ouvrir, voire supprimer un mur porteur peut avoir de graves conséquences.

Lorsque cela est possible, confier l'étude de faisabilité à l'architecte ayant réalisé les plans de l'immeuble lors de sa construction serait idéal. En tout cas, l'architecte choisi va faire intervenir un Bureau d'Etude Technique pour les calculs de structure précis et préciser les éléments de soutien à prévoir pour pallier la moindre résistance de la structure.

Juridiquement, votre dossier sera soumis au syndic de copropriété en amont de l'assemblée générale au cours de laquelle la question sera exposée. Notons qu'en dehors de l'AG annuelle, tout copropriétaire peut demander au syndic de convoquer une AG, à ses frais, pour faire inscrire à l'ordre du jour des questions qui concernent uniquement ses droits ou obligations.

Par **coprolectos**, le **15/10/2021 à 17:06**

Bonjour

Personne ne peut s'imiscer dans les projets d'un proprio à l'intérieur de son appart. Il est libre de faire ce qu'il veut, même si une intervention sur un mur porteur peut avoir éventuellement des conséquences facheuses.

Voici ce que dit la loi de 1965 :

**Article 9 - Modifié par la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 - Modifié par la loi n° 2014-366 (Alur) du 24 mars 2014 - Modifié par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 en vigueur le 1/06/2020**

*I.- 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.*

...

Bien à vous

Par **Marck.ESP**, le **15/10/2021 à 19:06**

Désolé "coproeclos" je ne pense pas que l'on puisse faire ce que l'on veut quand on est face à un mur porteur...qui participe à la stabilité de l'immeuble

Par **youris**, le **16/10/2021 à 14:53**

coproeclos,

l'article que vous citez indique notamment:

*sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.*

je ne vois pas comment les autres copropriétaires peuvent s'assurer du respect de cette condition si les copropriétaires concernés ne sont pas informés des travaux.

salutations

Par **coproeclos**, le **16/10/2021 à 16:51**

Bonjour

Je n'ai jamais dit que l'on pouvait faire ce que l'on voulait dans les parties communes. J'ai simplement répondu, en citant un article de la loi, en fonction des éléments connus dans la question posée par "ICMJPP".

Comme son nom l'indique, un "mur porteur" a une fonction de sécurité dans un immeuble et l'on ne peut évidemment pas en disposer à sa guise. Tout comme les équipements communs qui passent à l'intérieur des logements, je pense notamment à une conduite d'eau, que nombre de copropriétaires occulte de façon définitive par un coffrage en dur.

Comme on le lit un peu plus haut dans ce post, comment les autres copros seront au courant de l'intervention sur ce mur ? De plus je n'ai jamais vu un règlement de copropriété et des plans d'ensemble définir quels sont les murs porteurs dans un immeuble.

Ni le conseil syndical, ni le syndic, ne sont autorisés à entrer dans un logement privatif, quand

bien même ils seraient au courant de ce qui se passe à l'intérieur du logement.

Bien à vous

Par Parisien420, le 16/10/2021 à 20:22

Bonjour,

Pour la 1ère question, je ne crois pas qu'une indépendance parfaite entre le bureau d'étude et l'entreprise de travaux soit obligatoire. En revanche, il me semble pertinent de demander que l'entreprise soit qualifiée pour faire ce genre de travaux.

Pour la 2ème question, des réponses ont été apportées : c'est l'AG qui va trancher cette question. Le CS comme le syndic ont pour mission de rappeler les devoirs du copropriétaire envers le syndicat et de faire en sorte que les travaux soient réalisés selon les réglementations. Leur rôle est donc de porter ces questions à l'ordre du jour d'une AG en concertation avec le copropriétaire concerné.

A partir du moment où l'on sait qu'il s'agit d'un mur porteur, celui-ci fait parti du gros oeuvre et donc des parties communes.

Dans le cas où le RDC ou les plans ne disent rien sur ce mur en particulier, il faut se référer à l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 qui indique quelles sont les parties présumées communes :

***"Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.***

***Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :***

***- le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privés ..."***

Après, si le copropriétaire abat un mur porteur sans en parler à personne (sans que le syndicat ni le syndic aient été mis au courant et qu'il n'y a donc pas eu d'AG qui valide ces travaux), il sera le seul responsable de toutes les conséquences qui s'en suivent.

Par Marck.ESP, le 16/10/2021 à 20:23

[https://www.LEGAVOX\\_travaux-murs-porteur-sans-autorisation-prealable](https://www.LEGAVOX_travaux-murs-porteur-sans-autorisation-prealable)