



Autorisations nécessaires destruction murs porteurs

Par **LHB**, le **05/03/2024** à **19:31**

J'envisage de faire abattre un mur porteur intérieur dans un appartement en copropriété.

J'ai fait intervenir un bureau d'étude qui me dit que légalement l'autorisation des copropriétaires n'est pas obligatoire mais que généralement les assurances la réclament. Il me semble y avoir une confusion dans les obligations et j'aimerais comprendre ce qui est obligatoire et ne l'est pas.

Je souhaite éviter de demander l'avis de la copropriété et je veux comprendre les risques encourus. Je précise que le règlement de copropriété (dont la dernière révision date de 1966) ne mentionne pas la nécessité de faire valider des travaux, quelle qu'en soit la nature, il dit que le propriétaire assure la responsabilité de faire tous travaux et d'en informer le syndic.

Merci par avance pour votre éclairage.

Par **youris**, le **05/03/2024** à **20:05**

bonjour,

si vous suivez l'actualité, il y a de plus en plus d'effondrement d'immeubles, une des raisons principales est due à la suppression et la modification des murs porteurs, à l'intérieur des appartements qui fait que le poids de l'immeuble repose alors pour l'essentiel sur les murs extérieurs.

à vérifier sur votre règlement de copropriété, mais les murs porteurs sont des parties communes, dès l'instant où vous devez intervenir dessus, vous devez obtenir l'accord de votre A.G. après avoir présenté une étude de votre bureau d'études indiquant que vos futurs travaux ne vont pas compromettre la solidité de l'immeuble.

salutations

Par **yapasdequoi**, le **05/03/2024** à **20:09**

Bonjour,

Les murs porteurs sont des parties communes, l'autorisation de l'AG est obligatoire pour votre projet.

[quote]

[Article 3](#) 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. [/quote]

[quote] Dans le silence ou la contradiction des titres, **sont réputées parties communes** : [/quote]

[quote] - le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ; [/quote]

[quote] - le **gros oeuvre des bâtiments**, les éléments d'équipement commun, [/quote]
(etc...)

[quote]

[Article 25](#) Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant [b] :

(...)/[quote]

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux **affectant les parties communes** ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

Le risque c'est que toute dégradation dans l'immeuble suite à ces travaux vous soit imputée.

Vous êtes prêt à payer la reconstruction en cas d'affaissement ?

Un mur "porteur" comme son nom l'indique contribue à la solidité de la structure !

Par **LHB**, le **05/03/2024 à 21:55**

Bonjour, et merci pour votre réponse précise. Pour mon information, pouvez-vous me dire à quels textes se réfèrent les articles que vous citez ?

Par **yapasdequoi**, le **05/03/2024 à 22:05**

C'est la loi 65-557 qui régit la copropriété.

Texte de référence important pour vous.

Par **Parisien420**, le **05/03/2024 à 22:13**

Bonsoir,

Les 2 articles cités par @yapasdequoi sont issus de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

A ce qui a été dit, j'ajoute que :

- vous devez souscrire à une assurance Dommages Ouvrage
- le bureau d'étude doit vous fournir une étude de faisabilité technique démontrant les travaux entrepris pour compenser l'absence de mur porteur (étude de charges) par un IPN par exemple.
- l'architecte doit vous faire une attestation précisant que ces travaux ne compromettent pas la solidité de l'ouvrage (il est donc très important que l'architecte et le bureau d'étude travaillent en collaboration sur votre projet).
- le bureau d'étude, l'architecte et l'entreprise qui réalisera les travaux doivent vous fournir les attestations de leurs assurances de responsabilité civile et de leurs assurances professionnelles.

Tous ces documents doivent être joints à la convocation d'assemblée générale.

Une fois que l'assemblée générale a donné son accord, il est très recommandé de faire venir un commissaire de justice (à vos frais) afin qu'il fasse un constat avant travaux de façon à vous protéger et ne pas vous rendre responsable de fissures qui étaient présentes avant le démarrage de vos travaux. Ils ont l'habitude de faire ce genre de constat, en allant visiter les appartements adjacents et les parties communes.

La résolution devra indiquer que les travaux sont accordés sous réserve que vous établissiez un constat avant travaux (si vous choisissez la prudence, ceci n'étant pas obligatoire).

Et une dernière chose : attendez 2 mois à partir de la réception du PV de cette assemblée générale pour démarrer vos travaux, uniquement dans le cas où certains copropriétaires auraient voté CONTRE (=opposants) ou étaient absents non représentés (=défaillants). C'est le délai pour contester une décision; pour cela renseignez-vous auprès de votre syndic pour savoir si un copropriétaire opposant ou défaillant a contesté la décision portant sur vos travaux.