



Travaux sur mur porteur sans autorisation préalable des autres copropriétaires : Attention aux sanctions !

Jurisprudence publié le **03/10/2019**, vu **14018 fois**, Auteur : [Légavox](#)

On le sait, chaque copropriétaire dispose des parties privatives de son lot et en jouit librement. Cette liberté n'est pas absolue et l'empêche, notamment, de porter atteinte aux parties communes ou à l'aspect extérieur de l'immeuble.

Dans une décision remarquable du **26 septembre 2019** (RG 19/00423), le **Juge des référés civils** près le **Tribunal de Grande Instance de Strasbourg** vient rappeler tout d'abord une évidence, à savoir que le **mur porteur** situé dans un appartement privatif est une **partie commune**.

Dès lors, et c'est l'intérêt de la décision, conformément aux termes de l'**article 25 de la loi du 10 juillet 1965**, les travaux affectant un tel mur (perçement, ouverture, ou reprise des charges...) doivent être impérativement réalisés **après autorisation préalable** du syndicat des copropriétaires (en ce sens **Cass. 3e civ., 19 sept. 2012**, n° 11-21.63).

De tels travaux réalisés sans cette autorisation, constituent à défaut un « **trouble manifestement illicite** » permettant ainsi au Syndicat des copropriétaires de saisir le Président du Tribunal de Grande Instance, en référés, lequel est compétent pour ordonner, sous astreinte l'enlèvement ou la démolition de l'ouvrage (**Cour de Cass. 3e civ., 17 janvier 1996** n°94-13702).

Peu importe alors pour le juge que les travaux de simple percement du mur porteur aient été réalisés conformément aux règles de l'art et ne présentent aucun danger pour la solidité de l'immeuble.

Dès lors que les **travaux ont été réalisés sans cette autorisation préalable**, le copropriétaire concerné est **condamné** – sous astreinte qui plus est – **à remettre en l'état antérieur le mur**.

Ainsi, pour ne pas avoir recherché une autorisation préalable, le copropriétaire se sera acquitté :

- des frais de percement de son mur porteur ;
- des frais de procédure devant le juge des référés ;
- des frais de remise en état du mur.

La facture est donc salée pour le particulier de bonne foi, qui aura cru pouvoir réaliser unilatéralement des travaux de rénovation/d'agrandissement de son appartement.

Je reste à disposition pour toute précision complémentaire et notamment la transmission de cette

intéressante décision.

Mathieu WEYGAND,
Avocat

Vous avez apprécié cet article et êtes intéressé par le droit de l'immobilier? Découvrez-en d'autres :

- [*Airbnb et les pièges de la sous-location non autorisée*](#)
- [*Le droit de propriété, un droit absolu*](#)
- [*Le trouble anormal du voisinage, une notion complexe*](#)