



Décennale et percement climatisation

Par **Nestigou**, le **10/07/2025** à **09:58**

Bonjour à tous,

Dans le cadre d'une installation de climatiseur dans un appartement en copropriété, je souhaite faire percer un mur porteur extérieur par un maçon (trou rond de 65mm, avec autorisation syndic).

Ma question concerne cette pretation de maçonnerie seule.

Ce perçage sera-t-il couvert par la décennale du maçon? Ou est-ce des travaux de trop petite ampleur?

En vous remerciant,

Pierre G

Par **Lingénu**, le **10/07/2025** à **10:20**

Bonjour,

La garantie décennale porte sur les ouvrages. Un trou n'est pas un ouvrage.

Votre climatisation sera garantie pendant dix ans mais l'assurance en garantie décennale du maçon ne garantira pas l'immeuble des dommages que pourra créer le perçage.

Par **Pierrepauljean**, le **10/07/2025** à **10:45**

bonjour

il faut d'abord solliciter une autorisation de l'AG (travaux sur parties communes) qui pourra aussi conditionner ce dossier à l'étude par un BE et/ou l'architecte de l'immeuble

Par **Nestigou**, le **10/07/2025** à **11:08**

Merci pour vos réponse.

Cela tomberait peut dans la responçabilité contractuelle du maçon?

Si oui, que ce passe-t-il si des dommages se manifestent après que ce dernier ai fait faillite par exemple?

Par **beatles**, le **10/07/2025** à **11:15**

Bonjour,

Exactement ne pas mettre la charrue avant les boeufs.

Avant de s'inquiéter de la garantie il faut obtenir l'autorisation de l'assemblée générale, suite au dépôt d'un dossier, concernant des travaux affectant les parties communes (mur porteur) conformément à l'article 25b de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

...

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 ;

[/quote]

Cdt.

Par **Lingénu**, le **10/07/2025** à **11:58**

[quote]

Si oui, que ce passe-t-il si des dommages se manifestent après que ce dernier ai fait faillite par exemple?

[/quote]

C'est d'abord de la responsabilité du copropriétaire qui a fait percer le trou.

Ensuite c'est de la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur. Mais si l'entreprise n'existe plus il n'est plus possible de rechercher sa responsabilité.

Par **beatles**, le **10/07/2025** à **14:45**

En précisant que le copropriétaire est le maître de l'ouvrage avec toutes les responsabilités que cela incombe.

Par **Lingénu**, le **10/07/2025 à 15:02**

[quote]

En précisant que le copropriétaire est le maître de l'ouvrage ...[/quote]

Quel ouvrage ?

C'est tout simplement une question de responsabilité basique régie par l'article 1240 du code civil.

Quand un copropriétaire fait quoi que ce soit sur les parties communes et que cela crée un dommage, il est responsable du dommage envers le syndicat des copropriétaires.

Par **miyako**, le **10/07/2025 à 17:33**

Bonjour,

Il vous faut l'autorisation de l' AG et le maçon engage sa responsabilité personnelle si il effectue ce genre de travaux sans autorisation. Même si entreprise liquidée ,la responsabilité personnelle du maçon est engagée .Il peut être poursuivie personnellement..

cordialement

Par **beatles**, le **10/07/2025 à 19:32**

[quote]

Quel ouvrage ?

[/quote]

D'après [le Larousse](#). puisqu'il n'existe aucune définition juridique de l' « ouvrage ».

Par **Pierrepauljean**, le **10/07/2025 à 19:35**

ce n'est pas le rôle du maçon de demander à son donneur d'ordre s'il a obtenu l'autorisation de l'AG

si un client lui passe commande, il effectue la commande

la responsabilité repose entièrement sur le donneur d'ordre, le copropriétaire

Par **beatles**, le **10/07/2025** à **20:32**

Au vu de votre première intervention, en tant que professionnel C'est plus prudent qu'il le fasse.

Par **Lingénu**, le **11/07/2025** à **09:22**

[quote]

Il vous faut l'autorisation de l' AG et le maçon engage sa responsabilité personnelle si il effectue ce genre de travaux sans autorisation.Même si entreprise liquidée ,la responsabilité personnelle du maçon est engagée .Il peut être poursuivie personnellement..[/quote]

Le copropriétaire doit demander l'autorisation de l'AG. Ce n'est pas au maçon de le faire. Ce n'est pas au maçon de vérifier si le copropriétaire donneur d'ordre a obtenu l'autorisation de l'assemblée. Le défaut d'autorisation est de la **seule** responsabilité du copropriétaire.

La responsabilité du maçon se limite aux respect des normes et règles de l'art. Lorsque son entreprise a été liquidée judiciairement, plus aucune créance à son encontre n'est recevable y compris une demande de réparation de préjudice consécutif à des prestations lorsque celles-ci n'entrent pas dans le champ de la garantie décennale des constructeurs.

Il n'est possible que d'appeler en garantie l'assurance en responsabilité civile professionnelle, s'il en avait une, ce n'est pas obligatoire, mais généralement la protection cesse lorsque l'entreprise cesse d'exister.

La question a fait l'objet d'une question ministérielle : [n° 26463 publiée au JO le 30/06/2009 p 6643](#).

*Lorsque les désordres ne sont pas de nature décennale, la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur doit être engagée conformément au droit commun et n'est pas couverte par une assurance obligatoire. En l'absence d'assurance facultative souscrite par l'entrepreneur et si ce dernier fait l'objet d'une procédure collective, **la seule voie ouverte au maître de l'ouvrage est de procéder à la déclaration de sa créance et de se soumettre à la procédure de vérification des créances en vue de participer aux opérations d'apurement du passif.***

Parler de responsabilité du maître de l'ouvrage est un **non-sens**. L'ouvrage, c'est le mur et le maître de l'ouvrage, c'est le syndicat des copropriétaires. Responsabilité : article 1240 du code civil, rien d'autre.

Toutes ces considérations sont purement théoriques parce qu'on n'endommage pas un mur en y perçant un trou d'un diamètre de 65 mm.

Par **beatles**, le **11/07/2025** à **09:57**

[quote]

L'ouvrage, c'est le mur et le maître de l'ouvrage, c'est le syndicat des copropriétaires.

[/quote]

Certes pour l'ouvrage, en revanche le maître de l'ouvrage c'est le copropriétaire demandeur puisque c'est lui qui commande l'ouvrage et finance les travaux ; le syndicat des copropriétaires ne fait qu'autoriser ces derniers ([article 25b de la loi du 10 juillet 1965](#)).

À rapprocher des articles 9 (alinéa 5), 25-2 (alinéa 2) et 25-2-1 (dernier alinéa) de la [loi du 10 juillet 1965](#) pour faire la distinction.