



## Destruction de mur porteur en copropriété

-----  
Par Marienou

Bonjour

Quel est le risque en achetant un appartement dont un mur porteur a été modifié il y a quelques années, sans qu'il n'y ait eu validation par la copropriété à l'époque? Les travaux ont été refait avec mise en place d'un IPN pour solidifier. Y-a-t-il prescription au bout d'un certain délai? Quels sont les risques pour le nouvel acquereur?

Merci.

Cordialement

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le risque : dans l'hypothèse où la suppression d'une partie d'un mur porteur a fragilisé la structure de l'immeuble, vous pourriez en être tenu responsable envers le syndicat des copropriétaires ou les copropriétaires voisins sur le fondement de la théorie des troubles anormaux de voisinage.

Explication donnée dans l'arrêt de la cour de cassation du 11 mai 2017 n° 16-14.665.

M X a abattu des cloisons dans l'appartement dont il est propriétaire.

M X vend son appartement à M Y.

Un affaissement du plancher est constaté.

Le lien de causalité entre l'abattage de cloisons et l'affaissement du plancher est établi.

M.Y, actuel propriétaire, responsable de plein droit des troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage constatés dans le fonds voisin, est responsable du trouble causé par l'affaissement du plancher à l'égard de son voisin du dessous.

Autre arrêt, n° 16-14.339 : un syndicat des copropriétaires peut agir à l'encontre d'un copropriétaire sur le fondement d'un trouble anormal du voisinage.

Vous auriez bien sûr une action récursoire contre votre vendeur.

Un trouble de voisinage étant continu, la question de la prescription de l'action en vue de faire cesser le trouble ne se pose pas.

En revanche, le délai de prescription de l'action récursoire contre votre prédécesseur serait de cinq ans, le point de départ étant la date des travaux à l'origine des désordres pouvant être reporté à la date à laquelle les désordres sont apparus sans que le délai pour agir puisse excéder vingt ans depuis le fait à l'origine de ces désordres.