



## Droit de la copropriété

Par **maxberpey**, le **03/01/2019** à **10:24**

Bonjour, j'aimerais avoir votre aide pour ce cas pratique s'il vous plait. En mon sens, le mur séparateur est une partie commune de ce fait, il sera nécessaire de demandé l'autorisation en AG de plus, Monsieur Piquio est locataire aupres d'un organisme HLM donc il n'a pas vraiment son mot à dire sur cette question. Quand pensez vous ?

je vous remercie par avance pour vos réponses futures.

Monsieur Piquio et sa voisine s'entendent très bien, si bien qu'ils envisagent de se marier. Leur plus grand souhait serait effectivement de pouvoir vivre ensemble.

Il leur vient alors l'idée d'abattre le mur séparant leurs deux appartements.

3°/ Quelles sont toutes les démarches (tant du point de vue du bail du logement social que de la copropriété) que Monsieur Piquio et Madame Alba sa voisine devront réaliser pour parvenir à obtenir un seul appartement avec les deux qu'ils occupent ?

(Il vous est précisé que Madame Alba est propriétaire de son appartement, elle est donc copropriétaire, et que le mur séparant les deux appartements est un mur porteur).

Par **maxberpey**, le **03/01/2019** à **10:40**

"Qu'en pensez vous" je vous prie de bien vous m'excuser.

Par **wolfram2**, le **03/01/2019** à **10:55**

Bonjour

Vous avez tout à fait raison dans votre exposé du cas et dans les problèmes qui se posent. Si le mur est porteur, sauf cas particulier dans le règlement de copropriété, il est partie commune. D'autre part seul le propriétaire de l'appart en location peut demander conjointement à l'autre copropriétaire un percement du mur porteur. Et ce sera compliqué avec intervention de l'architecte de l'immeuble sur la faisabilité de l'opération.

Je recommande aux deux voisins de soigner particulièrement leur contrat de mariage ou PACS en prévoyant la dissolution de la communauté. Ou de rester en séparation de biens. Cordialement. Wolfram

Par **maxberpey**, le **03/01/2019** à **14:10**

Je vous remercie pour l'attention que vous m'avez porté wolfram2.

Par **wolfram2**, le **03/01/2019** à **15:49**

Bonjour.

A vérifier d'abord si le mur est effectivement porteur. Sinon, s'il est seulement séparatif des deux apparts, il est réputé mitoyen. Voir l'article sur la loi 65-557, sans oublier le décret d'appli 67-223. Ensuite, Quelles dimensions de l'ouverture de communication. De toute manière, il est nécessaire soit que M. Piquio devienne copropriétaire de son appart, soit que les deux appart aient le même propriétaire.

Ou encore, ce qui est très improbable, que le proprio de M. Piquio soit d'accord avec Mme Alba pour cette issue de communication.

Je vous ai porté QUOI ? L'attention nf COD du verbe porter, placé avant le verbe. Donc le Participe passé doit s'accorder avec le COD. Il faut écrire l'attention que je vous ai portée.

A l'attention personnelle de @M

Article 7 (Loi 65-557)

Les cloisons ou murs, séparant des parties privatives et non compris dans le gros oeuvre, sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent.

Tout n'est pas cloison.

Cordialement.

wolfram.

Par **morobar**, le **03/01/2019** à **16:05**

Bonjour,

[citation]A vérifier d'abord si le mur est effectivement porteur. Sinon, s'il est seulement séparatif des deux apparts, il est réputé mitoyen. [/citation]

Si non porteur il est dit "cloison".

Un mur porteur peut être séparatif et mitoyen.

Par **maxberpey**, le **03/01/2019** à **17:00**

Je vous prie de bien vouloir m'excuser pour ces fautes inattention...

Si vous souhaitez suivre la progression de mon cas pratique, je vous prie de bien vouloir le trouver ci-dessous.

Je vous remercie

"Monsieur Piquio et sa voisine envisagent de se marier et souhaiteraient abattre le mur séparant les deux lots.

Quelles solutions s'offrent à Monsieur Piquio et sa voisine dans le cadre de leur projet de vie commune ?

Tout d'abord, en vertu de l'article 7f de la loi du 6 juillet 1989, l'autorisation du propriétaire est obligatoire pour tous travaux de transformation effectués par le locataire.

En ce sens l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 dispose qu'un mur porteur est du gros œuvre et donc désigne une partie d'une construction qui constitue l'ossature de celle-ci. De ce fait, le mur porteur peut être considéré comme une partie commune.

Le copropriétaire titulaire d'un simple droit de jouissance exclusive sur des parties communes dispose d'un simple droit d'usage et de jouissance sur ces parties communes et il lui est interdit d'y réaliser des travaux, sauf, si ce droit lui a été conféré par une résolution d'assemblée générale.

Avant toute transformation et après accord du bailleur, l'autorisation d'un architecte est nécessaire afin de valider d'éventuelle transformation de mur porteur.

Si ce dernier valide la sûreté de leur projet. Les copropriétaires devront suivant l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 notifier au syndic la question dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. De plus, certains éléments doivent être envoyés au syndic tel que la précision du texte de la résolution qui sera soumis à l'assemblée générale, ainsi que la majorité applicable à la prise de cette décision et Le copropriétaire qui projette la réalisation de certains travaux doit également accompagner la demande d'un document précisant l'implantation et la consistance. Enfin, Le syndic portera cette question à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale.

De ce fait, des travaux de transformation sur un mur porteur sont votés à la majorité de l'article 25-1 de la loi de 1965 sur la copropriété c'est à dire lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut décider à la majorité de l'article 24 en

procédant immédiatement à un deuxième vote.

En l'espèce, Monsieur Piquio devra demandé l'autorisation au bailleur de son appartement suivant l'article 7f de la loi du 6 juillet 1989. Néanmoins, la question de la gestion des deux lots se posent, en effet, Monsieur Piquio est locataire de ce fait, le propriétaire sera d'une certaine façon léser par cette ouverture, donc plusieurs choix s'offre au propriétaire, soit Monsieur Piquio devient copropriétaire en rachetant l'appartement, soit que les deux lots aient le même propriétaire soit que le propriétaire accepte la requête de Monsieur Piquiot et Madame Alba.

Dans l'éventualité de l'acceptation du propriétaire, un architecte devra faire une étude de faisabilité concernant cette ouverture.

Si l'architecte valide la sureté de ces travaux de transformation. Monsieur Piquiot et Madame Alba devront notifier au syndic leur projet et accompagner tous les éléments nécessaires afin que le syndic puisse l'intégrer aux questions de l'ordre du jour."