



JURIDIQUE

La suppression de simples cloisons

Par Maître Marie BERTE

Notaire et membre

du Think tank du droit immobilier

Le principe juridique est qu'une **cloison intérieure non porteuse** est considérée comme une partie privative, contrairement à un mur porteur, qui relève des parties communes. À ce titre, un copropriétaire peut en principe la retirer sans solliciter l'accord préalable de l'assemblée générale.

Toutefois, une procédure judiciaire a mis en lumière les limites de ce principe. Un affaissement de plancher étant survenu, l'acquéreur d'un lot situé en dessous a poursuivi l'ancien propriétaire de l'étage supérieur, lequel avait modifié l'aménagement en supprimant plusieurs cloisons, sans obtenir l'aval de la copropriété.

Bien qu'il ne soit plus membre du syndicat des copropriétaires, l'ancien propriétaire a été jugé responsable. Il s'est avéré que les cloisons retirées jouaient en réalité **un rôle porteur** du fait de contraintes mécaniques apparues au fil du temps. Leur suppression, ayant porté atteinte à la structure de l'immeuble, nécessitait donc une **autorisation préalable de l'assemblée générale**, qui n'avait jamais été sollicitée. L'absence de cette autorisation a conduit à sa condamnation pour les dommages subis par la copropriété.

Ce cas souligne l'importance de faire réaliser une **expertise technique** avant toute suppression de cloison, car une autorisation en assemblée générale peut s'avérer indispensable si l'ouvrage a une fonction porteuse.

➤ [3ème Civ de la Cour de cassation 21 novembre 2024, 23-10180](#)