



Que devient un mur mitoyen suite à la destruction d'un bâtiment ?

Par ftarrain

Bonjour à tous,

Je vous contacte car je fais face à un dilemme que je vais essayer de vous exposer simplement.

Voilà, nous possédons une petite maison en Normandie dont une des façades a servi, par le passé, à ancrer la charpente d'un vaste hangar et qui lui sert de mur intérieur. Cela crée de fait, une mitoyenneté entre notre maison et ce bâtiment. Or, celui-ci va être détruit pour laisser la place à un projet immobilier (qui pour le coup ne sera pas adossé à notre bien). Dans ce cadre, un géomètre est chargé de borner le terrain qui va être construit. C'est là que j'ai un dilemme :

- Soit j'accepte que le mur soit considéré comme mitoyen, alors que le bâtiment va être détruit et que je n'aurai plus de "lien" avec les voisins. Pour le promoteur, c'est la meilleure solution pour moi, car, alors, les travaux d'entretien sur ce mur seront à l'avenir à sa charge.

- Soit je milite pour que ma façade soit considérée comme privative, histoire d'être totalement "chez moi". Mais dans ce cas, son entretien me reviendra... Sachant que la destruction du hangar va la laisser dans un sale état, mais que j'imagine que le promoteur a l'obligation de faire quelque chose de propre (ne serait-ce que pour la vue des occupants du futur immeuble).

J'espère que je me suis à peu près fait comprendre... Pas évident à expliquer en quelques lignes. Bref, quelle est la meilleure option pour moi ? En prenant en compte le fait que je tente de négocier un point avec le promoteur : qu'il accepte d'isoler à ses frais cette façade nord, jusqu'à présent "protégée" du froid par le hangar. S'il accepte, je veux bien conserver la mitoyenneté !

C'est d'ailleurs le dernier point de ma réflexion : s'il me fait cette "fleur", quel document doit-on signer pour l'engager à respecter sa parole ? Parce que s'il me dit simplement à l'oral qu'il va le faire, ça n'a aucune valeur.

Merci de m'avoir lu. Encore plus de m'apporter vos lumières.
François

Par AGeorges

Bonsoir Ftarrain,

Voilà, nous possédons une petite maison en Normandie dont une des façades a servi, par le passé, à ancrer la charpente d'un vaste hangar et qui lui sert de mur intérieur.

Mon raisonnement est le suivant :

La façade de votre maison existait avant la construction du hangar. Le mur appartient donc à la maison et il n'est pas mitoyen.

Le hangar devra donc être démoli, et ses ancrages supprimés. Cette façade de votre maison redeviendra comme avant, une façade extérieure.

Ce qui ne présage en rien de ce qui pourrait se passer après.

Par ftarrain

Merci AGeorges,

Le truc, c'est que notre façade est aussi celle du hangar, les deux bâtiments étant imbriqués.

Par ailleurs, quand je regarde la définition d'un mur mitoyen, je lis qu'il doit remplir "l'une des conditions suivantes" :

- Il sépare 2 bâtiments appartenant à 2 propriétaires différents (c'est notre cas).
- Il sépare une cour et un jardin appartenant à 2 propriétaires différents
- Il sépare 2 champs appartenant à 2 propriétaires différents

Toutefois, le mur n'est pas mitoyen s'il a une seule pente au sommet... C'est aussi notre cas, la maison étant plus haute que le hangar.

Bref, situation un brin complexe...

Par AGeorges

Bonsoir ftarrain,

C'est difficile de vous suivre.

Vous parlez d'une petite maison et d'un vaste hangar.

Et ensuite que la maison est plus haute que le hangar.

Vous dites qu'une façade (nord) de votre maison sert désormais de mur intérieur du hangar, ensuite vous dites que votre façade est aussi celle du hangar ?? Une façade est, en principe un mur extérieur, pas intérieur.

Ensuite, vous dites que les bâtiments sont imbriqués. Donc le hangar n'a pas juste été construit en s'appuyant sur votre façade ...

Enfin, vous dites que la pente de votre mur implique que le mur n'est pas mitoyen. La règle est que si UN élément fait que le mur n'est pas mitoyen, les autres ne comptent pas.

Si vous avez toujours un doute, faites une photo ou un plan, trouvez un hébergeur d'images et mettez l'adresse de l'image dans ce fil.

Par ftarrain

Bonsoir,

Je sais, ça n'est pas simple !

Voilà une photo pour vous faire une idée...



Par ftarrain

Le mur du hangar et celui de notre maison ne font, en fait, qu'un...

Par AGeorges

Donc, le mur de votre maison a servi de base, et cette base a été étendue, prolongée.

Si le hangar est démoli, les parties prolongées seront détruites. Pour le reste, le mur appartenait à la maison avant l'existence du hangar, et donc, pour moi, cette partie n'est pas mitoyenne.

Les deux constructions ne sont pas imbriquées. Elles sont adjacentes. L'imbrication impliquerait des volumes communs, ce qui poserait un problème de limite de propriété.

On pourrait aussi se poser la question du statut de la partie du mur du hangar qui a été construite en prolongation de votre mur de maison. Mais si le but est de démolir, est-ce utile ?

Par Rambotte

Bonjour.

La définition de la mitoyenneté, c'est aussi, sauf erreur, que la limite de propriété est intérieure au mur, une face du mur appartient à l'un, et l'autre face du mur appartient à l'autre : le mur est à cheval sur la limite de propriété.

Si on est propriétaire du mur sur toute son épaisseur, d'une face à l'autre, le mur n'est pas mitoyen, il est votre propriété.

Donc avant la construction du hangar, la façade extérieure de votre maison appartenait déjà à la propriété voisine, qui était alors un terrain ? Autrement dit, la maison a été construite avec un mur mitoyen, débordant sur l'autre parcelle, en accord avec le propriétaire de l'époque (ou qui a laissé faire) ?

Et si vous postiez aussi une image du plan cadastral, disponible en ligne ?

Sans ça, puisque l'immeuble projeté par le promoteur ne sera pas adossé, ne conviendrait-il pas de négocier une bande de terrain, de sorte que vous soyez totalement propriétaire autour de votre maison, et donc autonome pour l'accès et l'entretien de votre mur ?

Par ftarrain

L'objet de mon dilemme vient en outre du fait que la parcelle prochainement construite fait actuellement l'objet d'un bornage. Or, le géomètre me dit qu'il ne peut borner qu'au regard de l'existant, pas de ce qui adviendra. Il me dit cependant qu'il peut indifféremment considérer, dans son projet de bornage, notre façade comme mitoyenne ou pas.

Autre point : lors de sa construction, le hangar et la maison appartenaient au même propriétaire, qui ne s'est pas embarrassé avec les procédures !

Quant au cadastre, il ne nous apprend pas grand-chose...

Par AGeorges

Bonsoir,

Autre point : lors de sa construction, le hangar et la maison appartenaient au même propriétaire, qui ne s'est pas embarrassé avec les procédures !

ce n'est pas à ce moment qu'il fallait faire quelque chose, mais quand le terrain a été coupé en deux. Il peut d'ailleurs paraître un peu surprenant qu'il n'y ait pas eu de bornage à ce moment ou que le statut du mur n'ait pas été précisé sur les actes.

Dans tous les cas, pour ma part, je ne vois pas comment le mur de VOTRE maison qui a servi de point d'appui pour le hangar voisin puisse être mitoyen, SAUF si l'acte séparant le terrain en deux le déclare expressément, ce qui serait alors un accord entre les deux propriétaires.