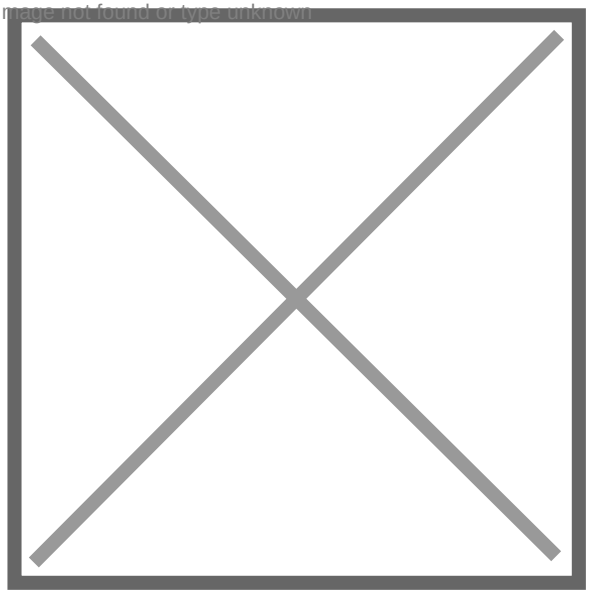
Image not found or type unknown



Destruction maison du voisin mitoyenne suite rachat mairie

Par **djoub**, le **01/02/2018** à **13:44**

Bonjour à tous,

J'ai besoin de vos éclaircissements, je suis actuellement propriétaire d'une maison qui est mitoyenne d'un coté.

Mon voisin a mis en vente cette maison mais la mairie a fait jouer son droit de préemption urbain au but de faire une route à sens unique... j'ai donc plusieurs questions :

- il y a une servitude entre ma maison et celle du voisin que j'utilise pour passer les vélos ou stocker mon bois derrière (je précise que cette servitude est sur le terrain du voisin mais j'ai une porte devant et une porte derrière pour passer) , en effet je suis obligé de passer par cette servitude car sinon je suis obligé de passer dans la maison ... que puis je demander à la mairie dans ce sens et qu'elle est la loi? j'aimerai garder ce passage bien entendu ou avoir une solution alternative.

- la maison du voisin est plus petite , au moment de la démolition qui va s'occuper de la rénovation du soubassement du mur qui était mitoyen jusque la?

- enfin tout le long de la futur route (ou est le jardin actuel du voisin) derrière la maison qui devra s'occuper de tout ce qui est clôture? j'ai actuellement des grillages pas très haut mais avec la futur route il y aura un risque que les cambrioleurs pénètrent... ce qui ne peut pas être le cas actuellement

Merci par avance pour toutes vos réponses qui vont m'aider dans mes démarches.

en attente de vos retours.

cordialement

Par **Visiteur**, le **01/02/2018** à **14:07**

Bonjour,
Désolé de ne pouvoir vous éclairer, mais entre loi et arrangement, c'est tout un lot de question qui pourraient trouver réponse lors d'un RDV en mairie...

Par **morobar**, le **01/02/2018** à **18:25**

Bonjour,
Ceci étant votre maison ne sera plus enclavée, il vous suffira d'une autorisation de voirie pour avoir un débouché sur la future voie.
Le mur ne doit pas être mitoyen mais contigü.
La clôture devra être installée par vos soins, d'ailleurs la commune n'y touche pas.
Suivre le bon conseil de @pragma, j'ai déjà vu des communes qui donnent 4 sous ou participent à la clôture par exemple, ou au portail donnant sur la voirie.
Mais c'est un geste gracieux du maire.

Par **djoub**, le **01/02/2018** à **21:39**

Bonsoir,

Merci à vous 2 pour vos réponses, c est ce que je vais faire négocier, c est le mieux je pense.

Par contre après la destruction du mur moyen, je pense qu' il va de soi que la mairie prendra en charge le ravalement du mur de ma maison?

Cordialement

Par **morobar**, le **02/02/2018** à **10:19**

Non cela ne va pas de soi.
Il est d'ailleurs peu vraisemblable (mais possible toutefois) que ce mur soit mitoyen.
Il faudrait qu'il s'agisse de la même construction d'origine, divisée en 2 par la suite.

Par **djoub**, le **02/02/2018** à **12:38**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour Marobar,

Si ce n est pas mitoyen cela s appelle comment? Il a bien un mur collé au mien jusqu au milieu de ma maison environ , c est un mur en pierre. Cela risque d être détérioré a la destruction non?

Cordialement

Par **goofyto8**, le **02/02/2018** à **21:33**

bonsoir,
[citation]Cela risque d être détérioré a la destruction non? [/citation]

Bien sûr, s'il y a détérioration de votre mur suite aux travaux de démolition de la maison voisine, la ville sera responsable et devra réparer les dégâts occasionnés.
De la même façon, si après destruction de la maison voisine, il apparait que votre mur de maison, anciennement accolé, mais dorénavant mis à jour, présente des défauts esthétiques très voyants, enlaidissant votre bien; ce serait à la ville d'y remédier par un enduit.

Par **morobar**, le **03/02/2018** à **16:19**

[citation]Si ce n est pas mitoyen cela s appelle comment?[/citation]
Contigüe.
Mitoyen===> mur commun
Une clôture mitoyenne==> clôture unique qui appartient aux 2 voisins.

Par **goofyto8**, le **04/02/2018** à **15:21**

Le terme mitoyen a sensiblement évolué dans le temps au niveau du langage, en partie à cause de son utilisation par les agences immobilières.
De nos jours , les vendeurs d'immobilier désignent par l'appellation: maison mitoyenne, toute maison édifiée en limite de propriété ou lorsqu'il est impossible d'en faire le tour (sans devoir passer chez le voisin).
L'inverse, étant la maison non mitoyenne, qui sera plus chère, en raison de l'absence d'inconvénients propres à la maison dite mitoyenne.

Par **morobar**, le **05/02/2018** à **10:46**

C'est vous qui le dites.
La confusion le cas échéant dans le langage populaire, comme celui de "conjoint" à la place de "concubin" ou "compagnon" n'a pas pour effet de changer la situation juridique.
Le code civil (art. 653 à 669) fait bien la distinction et décrit justement les droits et obligations

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

spécifiques des propriétaires d'un mur mitoyen.

Par **goofyto8**, le **05/02/2018** à **20:15**

[citation]Le code civil (art. 653 à 669) fait bien la distinction et décrit justement les droits et obligations spécifiques des propriétaires d'un mur mitoyen.[/citation]

le Code civil peut-être, mais pas les agents immobiliers qui mettront des annonces du type maison mitoyenne ou maison non mitoyenne sans aucune référence à la stricte définition du Code Civil mais en se basant sur la situation que j'ai décrit.

Ce qui explique que djoub a employé "mitoyen" dans le sens commun, utilisé aujourd'hui par les annonceurs immobiliers,
[citation]je suis actuellement propriétaire d'une maison qui est mitoyenne d'un coté. [/citation]

et non avec le sens juridique qui n'a pas de rapport avec sa question.

Par **djoub**, le **05/02/2018** à **20:38**

Bonsoir Marobar et Goofyto8,

Merci pour réponses. Effectivement, l agence nous l a "Vendu" comme étant mitoyenne.

Elle est "collée" d un côté jusqu a mi hauteur de ma maison + une servitude et derrière il n y a qu un mur qui fait la séparation pour les jardins, le même mur pour les 2.

Pour moi il y aura forcément des travaux à faire après la destruction qui je l espère comme le dit goofyto8 sera à la charge de la mairie! Ce qui me paraît logique ....

Cordialement

Par **djoub**, le **05/02/2018** à **20:50**

J ai pris rdv avec la mairie pour avoir des réponses sur toutes mes interrogations et demander la prise en charge de plusieurs choses surtout le mur apres destruction et les portails donnant accès a la servitude actuellement mais qui seront ensuite directement sur la voie piétonne.

Par **morobar**, le **06/02/2018** à **10:09**

Il n'en demeure pas moins vrai qu'il faut distinguer mitoyen et contigüe, comme homicide et meurtre.
SI vous renversez un piéton, vous serez content d'apprendre qu'il s'agit d'un homicide

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

involontaire et non d'un meurtre (le résultat étant identique en la mort de la victime) qui vous vaudrait la prison à perpétuité.

Par **goofyto8**, le **06/02/2018** à **12:13**

Bonjour,
[citation]Il n'en demeure pas moins vrai qu'il faut distinguer mitoyen et contigüe[/citation]

Comme je l'ai expliqué cela ne concerne pas le problème ni la question de djoub, puisqu'il a employé le mot mitoyen pour désigner une maison construite en limite de propriété du voisin, soit contigue.
D'ailleurs la définition du dictionnaire Larousse indique aussi que maison mitoyenne équivaut à maison contigue.

Une maison mitoyenne c'est très courant puisque c'est en fait une maison contigue.
Une maison dont un mur est mitoyen (au sens juridique employé par Morobar) ça n'existe pratiquement pas !

Par **djoub**, le **06/02/2018** à **12:31**

Bonjour à vous 2,

Que la maison soit mitoyenne ou contigue est ce que cela change quelque chose au faite que je vais demander la prise en charge de la réparation du mur après destruction?

Merci

Par **djoub**, le **06/02/2018** à **12:33**

Étant donné qu' il est plus que probable qu' il soit détérioré ou qu' il y ai un gros problème esthétique. ..

Par **goofyto8**, le **06/02/2018** à **13:05**

[citation]
Que la maison soit mitoyenne ou contigue est ce que cela change quelque chose [/citation]

Non cela ne change rien par rapport à vos droits.

Puisque, comme je le disais, une maison mitoyenne (au sens juridique strict) ça n'existe pratiquement pas.
On continue de voir seulement des murs de clôture mitoyens

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **goofyto8**, le **06/02/2018** à **13:15**

[citation]
je pense qu' il va de soi que la mairie prendra en charge le ravalement du mur de ma maison?

morobar, Posté le 02/02/2018 à 10:19

Non cela ne va pas de soi. [/citation]
D'autre part la réponse à votre question, donnée par morobar, me semble erronée puisqu'elle s'attache à distinguer le caractère mitoyen ou contigu de votre bien, pour savoir si la mairie doit réparer ou pas.
Or ici, on est tout simplement dans la jurisprudence du préjudice causé à un tiers (suite à des travaux) donc la réparation du préjudice est obligatoire.

Par **djoub**, le **06/02/2018** à **13:45**

Oui goofyto8 c est ce que je pensais ils n auront pas trop le choix vu les dommages que je vais surement subir... après je ne doute pas de la mairie mais on ne sait jamais....

Le point positif est que la maison devrait surement être plus cher par la suite en cas de revente car elle ne sera plus enclavée , ni mitoyenne, contigus... ?

Mais je ne suis pas un expert non plus la dessus:)

Merci

Par **morobar**, le **07/02/2018** à **10:44**

La différence entre mitoyenne et contiguë est de premier intérêt;
En effet si la maison est contiguë elle possède son propre mur qui sera détruit sans porter préjudice au voisin.
Théoriquement le mur d'origine devait être induit du sol à l'héberge et les murs non touchant directement.
La mairie ne versera pas un seul centime sauf geste gracieux du maire.

Par **djoub**, le **07/02/2018** à **16:12**

Bonjour,

Que ce soit mitoyen ou contigue qu est ce que cela change si le mur de ma maison est détérioré du fait de la destruction ? Sa sera bien a cause de la destruction du mur du voisin

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

collé au mien et donc de la mairie qui devra réparer mon préjudice?

Si bien entendu il n y a rien, je demanderai pas cette réparation mais j en doute.

Par **morobar**, le **07/02/2018** à **16:16**

Techniquement il est possible d'abattre un mur sans dommage au mur voisin censé ne pas le toucher.
En pratique il peut y avoir un coup de pelleteuse ou pioche maladroit, mais surtout une absence d'enduit ou de peinture jusqu'à l'héberge.

Par **goofyto8**, le **07/02/2018** à **20:47**

[citation]Que ce soit mitoyen ou contigue qu est ce que cela change si le mur de ma maison est détérioré du fait de la destruction [/citation]

Cela ne change rien. Les deux maisons étant accolées , la destruction de l'une, entrainera forcément des dégradations sur la vôtre.
[s]Un conseil [/s]: Prenez-des photos pendant les opérations de démolition.

Pour que votre maison ne subisse aucune dégradation il aurait fallu qu'il existe un espace d'au moins 20 centimètres entre les deux bâtiments. Ce qui n'est pas le cas.

Par **aie mac**, le **08/02/2018** à **09:44**

Bonjour
La difference de statut est loin d'être neutre.
Mitoyen, le mur continue d'être copropriété entre voisins et la commune a juste à prévoir les travaux qui préservent l'usage normal du mur par le voisin, en gros sa conservation.
Contigu, la commune doit réparation de tout dommage quel qu'il soit puisque dans ce cas le voisin est tiers.
Pour ce qui est du "pas courant" des murs mitoyens, autant ça peut être vrai pour les constructions postérieures à la guerre de 39-45, autant je serais curieux de voir les statistiques qui permettent d'affirmer leur exception antérieurement (en particulier en ville); le code civil n'a pas prévu tout un chapitre à ce sujet pour des exceptions...

Par **pseudooo**, le **20/02/2019** à **15:15**

Bonjour,
Ma mairie a démolie une maison mitoyenne à la mienne... décompression oblige, mon mur bouge et se fissure.
De plus ils n'ont pris aucune précaution sur leur chantier et n'ont pas ravalé la façade en

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

partant.
Par contre ils ont ravalé la facade de mon voisin et également dans tous les autres cas de démolitions, ils prennent en charge la façade mise à nue. Je suis à la recherche du texte de loi qui puisse m'aider.

Par **morobar**, le **20/02/2019** à **17:11**

Bonjour,
Bis repetita il ne s'agit pas d'une maison :mitoyenne, sinon votre mur de pignon aurait disparu.
Il s'agit d'une maison contiguë.
En quoi cela consiste: une maison existe, construite en limite de propriété, et un voisin vient construire sa propre maison, lui aussi en limite de propriété. Rien ne doit se toucher, il existe 2 murs voisins indépendants.

Par **pseudooo**, le **20/02/2019** à **20:34**

Bonjour re
Non, il s'agit bien de mitoyenneté puisqu'il reste dans mon mur les morceaux de poutres qui ont été coupées de la maison démolie.Ces mêmes poutres retenaient ma maison. Il s'agit d'un village médiéval ou toutes les constructions sont imbriquées. Une démolition en plein milieu a de réelle conséquences sur les murs "mitoyens". En gros ils ont démoli une maison entre deux autres. donc seulement deux murs. Pas les murs qui servent aussi aux voisins.

Par **morobar**, le **21/02/2019** à **06:52**

Je vois.
Dans ces conditions, la collectivité a engagé sa responsabilité et doit réparation.
Vous avez intérêt à rencontrer la maire, puis en cas d'échec, consulter un avocat afin de prendre des mesures en référé avant le fond.
Ceci dit ce sont les pignons que vous évoquez et non les façades.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés