



Rehaussement d'une maison sur murs mitoyens

Par **babar13**, le **12/05/2013** à **11:33**

Bonjour,

je suis propriétaire d'une maison de ville mitoyenne avec 2 autres maisons de chaque côté et un garage d'un voisin à l'arrière.
ma maison est donc entouré de mitoyenneté.

je souhaite réhausser mes combles pour les aménager.

Ma toiture étant actuellement plus basse que celles des voisins, je vais devoir réhausser sur nos murs mitoyens.

A noter:

-Il n'y a pas de document qui attestent que ces murs mitoyens sont à l'un ou à l'autre (je suppose donc que la propriété est partagé).

-J'ai fait appel à une entreprise de dessinateur qui m'a fait les plans et les a fournis à un ingénieur béton qui va réaliser une étude à partir de ces plans.

-La mairie m'a donné son accord.

2questions:

Dois-je racheter la mitoyenneté?
qui évalue sa valeur?

Qui est responsable en cas de risque de fissures chez mes voisins après travaux? (sachant

que l'ingénieur béton effectue son étude à partir des plans du dessinateur)

Merci pour vos réponses

Par **amajuris**, le **12/05/2013 à 13:39**

bjr,

il faut savoir à qui appartient les murs de votre maison.

selon l'article 653 du code civil en l'absence de titre ou de marque du contraire, les murs sont présumés mitoyens.

donc il faut l'accord de votre voisin qui peut exiger que vous ne dépassiez la moitié de l'épaisseur du mur pour y placer les poutres ou solives.

vous êtes bien entendu responsables des dommages éventuels que vous pourriez provoquer chez votre voisin, votre voisin n'a pas à connaître votre entreprise et architecte.

vous devriez souscrire une assurance dommage ouvrages en tant que maître d'ouvrage.

cdt

Par **babar13**, le **12/05/2013 à 13:51**

Je vous remercie.

L'ingénieur béton et l'entreprise de construction, qui ont une assurance de ce type, n'engagent-ils pas également leur responsabilité?

Par **amajuris**, le **12/05/2013 à 15:21**

bjr,

certes mais ils engagent leurs responsabilités propres.

en cas de dommages chez votre voisin, celui-ci mettra en cause vous le propriétaire maître d'ouvrage, ce n'est lui qui cherchera le ou les responsables des dommages, il connaît qu'un seul responsable vous le maître d'ouvrage qui devrez mettre en cause les différents intervenants.

cette assurance sera utile en cas de malfaçons.

cdt

Par **chaber**, le **12/05/2013 à 15:42**

bonjour,

Architecte et entreprises sont soumis à l'obligation d'assurance décennale selon l'art 1792 du code civil.

Comme le fait remarquer Amatjuris, vous devez souscrire une assurance Maître d'ouvrages.

En l'absence,

- s'il y a revente du bâtiment vous subirez une moins-value

- s'il y a dommages engageant une garantie décennale, votre dossier peut durer des années avant que les responsabilités soient déterminées pour indemnisation.

En parcourant le forum, ou d'autres se rapportant aux problèmes de garantie décennale, vous pourrez reconnaître le bien-fondé de cette garantie dommages ouvrages

[url=] <http://www.economie.gouv.fr/dgccrf/lassurance-dommages-ouvrage>[/url]

Par **alterego**, le **12/05/2013 à 16:15**

Bonjour,

"Ma toiture étant actuellement plus basse que celles des voisins, je vais devoir rehausser sur nos murs mitoyens"

Non. Vos murs et ceux des voisins sont de hauteurs inégales, peut-être même de largeurs inégales. La mitoyenneté de vos murs s'arrête à l'héberge (niveau où cessent d'être mitoyenne votre construction.

"La Mairie m'a donné son accord".

Permis de construire, probablement pas, ou un accord de principe ?

"Responsabilité"

Celle des constructeurs (RC décennale, responsabilité contractuelle pour des dommages matériels de nature non décennale, responsabilité civile pour les préjudices causés au maître d'ouvrage et/ou aux tiers, par eux-mêmes, leurs salariés, du fait des travaux). Bien entendu, celle(s) de celui ou ceux dont elle sera mise en cause.

Quant à vous, maître d'ouvrage, vous avez aussi la qualité de constructeur et êtes tenu de souscrire une assurance Dommage Ouvrage.

Cordialement

[citation]***Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du Droit.***[/citation]

Par **Lag0**, le **12/05/2013 à 18:44**

[citation]-Il n'y a pas de document qui attestent que ces murs mitoyens sont à l'un ou à l'autre (je suppose donc que la propriété est partagée). [/citation]

Bonjour,

Si ce sont des murs mitoyens, ils sont obligatoirement en propriété partagée, c'est le principe de la mitoyenneté.

S'il n'existe qu'un seul mur qui sert pour les 2 maisons, construit à cheval sur la limite de propriété, il est forcément mitoyen. Sinon, chaque maison a son propre mur (donc 2 murs cote à cote) chacun construit en limite de propriété (avec un isolant entre les 2 murs, généralement un polystyrène de 2cm).

Mais comme le fait remarquer alterego, si les constructions sont de hauteur différentes, la mitoyenneté s'arrête au niveau de la construction la plus basse et le reste du mur est alors privatif pour la seule maison qu'il clôt. Vous ne pourriez pas alors appuyer votre construction dessus, il faudrait effectivement racheter la mitoyenneté.

Par **babar13**, le **12/05/2013 à 18:50**

Merci à tous pour vos réponses.

Il me faut donc racheter la mitoyenneté.

Qui peut calculer sa valeur?
comment dois-je procéder?

Par **amajuris**, le **12/05/2013 à 18:54**

bjr,

si vous rachetez la mitoyenneté, la maison de vos voisins n'auront plus de murs leur appartenant sur une face.

je doute qu'ils acceptent et vous ne pouvez pas les y contraindre.

cdt

Par **Lag0**, le **12/05/2013 à 19:06**

Bonjour amajuris,

Dans un cas comme cela, le voisin ne peut pas s'opposer au rachat de la mitoyenneté du mur, à condition que l'on parle bien d'un mur construit à cheval sur la limite de propriété.

Voir par exemple : <http://www.pap.fr/conseils/voisinage/mur-mitoyen-qu-avez-vous-le-droit-de-faire/acquerir-ou-renoncer-a-la-mitoyennete-d-un-mur-a2020>

Par **babar13**, le **12/05/2013 à 19:14**

Ma maison est plus basse que mes voisins, il me faut donc racheter ce qui dépasse...ou d'avantage?

Par **Lag0**, le **12/05/2013 à 19:24**

Oui, toujours sous réserve d'un mur construit sur la limite, vous devez racheter la moitié de la partie que votre voisin a financé seul, donc la partie qui actuellement ne sert qu'à lui.

Par **amajuris**, le **12/05/2013 à 20:30**

quand babar13 parle de racheter la mitoyenneté, j'ai compris, car babar13 a écrit que ses murs étaient mitoyens qu'il voulait racheter la part du mur qui ne lui appartient pas et dans ce cas il n'y a pas d'obligation pour le voisin d'accepter.

la seule obligation prévue par l'article 661 du code civil c'est de demander à rendre un mur mitoyen ce qui n'est pas le cas ici.

le lien que vous citez parle bien d'acquérir la mitoyenneté ou d'y renoncer ce qui est différent de demander au voisin d'abandonner sa mitoyenneté.

Par **alterego**, le **12/05/2013 à 20:30**

Babar13

Ne confondriez-vous pas mitoyen et contigu ?

Mitoyen, le mur appartiendrait indivisément à chacun de vous. Commun entre vous deux, vous en seriez alors copropriétaires.

Contigus, en mon sens le cas qui nous occupe, signifierait que chaque construction a un mur qui touche celui de la construction voisine, chacun de vous serait donc propriétaire de son mur.

En ce cas, vous n'auriez rien à racheter à votre voisin. Dans un cas comme dans l'autre, vous devrez déposer une demande de permis de construire

A tort ou à raison, j'ai le sentiment que vous avez mal renseigné et mal formulé votre question.

Cordialement

[citation]***Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du Droit.***[/citation]

Par **babar13**, le **12/05/2013 à 20:56**

je ne suis pas suffisamment au fait de ces choses là et les termes employés ne sont probablement pas les bons.
désolé

Par **Lag0**, le **13/05/2013 à 07:22**

[citation]quand babar13 parle de racheter la mitoyenneté, j'ai compris, car babar13 a écrit que ses murs étaient mitoyens qu'il voulait racheter la part du mur qui ne lui appartient pas et dans ce cas il n'y a pas d'obligation pour le voisin d'accepter. [/citation]

Moi, j'ai compris que les deux maisons ont un mur mitoyen mais que l'une est moins haute que l'autre. Le mur cesse alors d'être mitoyen dans sa partie haute qui ne sert qu'à l'une des maisons. Si babar13 veut rehausser sa maison au même niveau que celle voisine et donc s'appuyer sur la partie du mur qui n'est pas en mitoyenneté, il doit racheter la mitoyenneté au voisin.

Et dans ce cas, le voisin ne peut pas s'y opposer, sinon tribunal de grande instance.

Par **Lag0**, le **13/05/2013 à 07:24**

[citation]Mitoyen, le mur appartiendrait indivisément à chacun de vous. Commun entre vous deux, vous en seriez alors copropriétaires.

Contigus, en mon sens le cas qui nous occupe, signifierait que chaque construction a un mur qui touche celui de la construction voisine, chacun de vous serait donc propriétaire de son mur.

[/citation]

J'ai posé cette question dès le départ et il n'y a pas eu de réponse claire...