Acquisition mitoyenneté

Par Tegretol

Bonjour
Ma maison est mitoyenne pour sa partie basse
Le mur de mon voisin en R+1 est en limite de propriété et donne sur un toit terasse chez moi. Le mur lui appartient(mur et toit du voisin plus élevés que mon toit terrasse).
Si je rehausse ma terrasse en construisant une pièce sans m'appuyer sur le mur du voisin avec un toit en limite de propriété, vais je acquérir la mitoyenneté du mur initialement au voisin qui separera du coup ma nouvelle pièce et la maison du voisin ?
En vous remerciant

Par ESP

Bonjour et bienvenue
En espérant ne pas me tromper, tout autre intervenant pourra infirmer.
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2415]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2415[/url]

Le mur appartient exclusivement à votre voisin, et il est construit en limite de propriété. Si vous construisez une nouvelle pièce sans vous appuyer sur le mur de votre voisin, ce mur reste la propriété exclusive de votre voisin, vous ne deviendrez pas automatiquement copropriétaire de celui-ci.

La mitoyenneté ne s'acquiert pas par le simple fait de construire à proximité d'un mur privatif. Pour que le mur devienne mitoyen, il faudrait que vous et votre voisin conveniez d'un accord formel, ou que vous procédiez à un achat de la mitoyenneté.

Par Tegretol

merci beaucoup pour votre réponse
dans le cas ou le voisin serait opposé à un achat, pouvez vous me dire si Article 661 du code civil est applicable dans ce cas?

Par isernon

bonjour,

un mur mitoyen est un mur qui est construit à cheval sur la limite de propriété.

un mur construit en totalité même en limite de propriété, n'est pas mitoyen, le propriétaire du mur est le propriétaire du terrain sur lequel, le mur est construit.

salutations

Par Henriri

Hello !

Ce qui est "mitoyen" c'est éventuellement un mur élevé sur la limite séparative de deux parcelles (le mur empiète un peu sur chaque parcelle... et appartient alors conjointement aux deux propriétaires). En l'occurence votre descriptif n'est pas très clair. Car si vous dites que le mur lui appartient (au voisin) c'est que ce mur n'est justement pas mitoyen.

Vous envisagez de construire une extension de votre maison à l'endroit où vous avez une terrasse, jusqu'en limite de votre propriété. Vous voulez le faire sans vous appuyer sur le mur du voisin (je comprends donc que vous voulez élever un mur sur votre parcelle tout contre le mur du voisin. Mais pourquoi donc pensez-vous ainsi "acquérir la mitoyenneté" du voisin ? Chacun aura son mur c'est tout...

A+

PS : désolé pour les redites, mais j'avais commencé mon message avant le repas...

Par Henriri

(suite)

Tegretol vous ne pouvez envisager l'article 661 du code civil que si votre voisin veut bien vous en vendre la possibilité... toutes considérations architecturales et techniques de faisabilité de votre construction mises à part...

Curiosités :
- pourquoi tenez-vous tant à avoir un mur mitoyen avec ce voisin ?
- son mur s'étend-t-il sur toute la longueur de la limite séparative de vos parcelles ou seulement sur une partie ?

Remarque : une mitoyenneté c'est une source de problèmes à venir !

A+

Par Tegretol

Merci pour vos réponses
Le mur en R+1 du voisin est une extension en hauteur de notre mur mitoyen du rez de chaussée.
Je n'ai actuellement pas la mitoyenneté sur ce mur puisque mon toit terrasse est moi haut que le toit du voisin
L'idée n'est pas de construire un mur en parallèle Mais de mettre une structure autoportante pour ma nouvelle pièce sans empiéter sur le mur du voisin
Ce mur ne sera donc accessible que de l'intérieur de ma nouvelle pièce d'où l'idée de le rendre mitoyen afin de pouvoir intervenir dessus si besoin comme c'est déjà le cas en rez de chaussée

---
Par ESP

L'article 661 correspond à la fin de mon intervention.

[url=https://aurelienbamde.com/2020/09/19/letablissement-de-la-mitoyennete-par-voie-de-cession-forcee/]https://aurelienbamde.com/2020/09/19/letablissement-de-la-mitoyennete-par-voie-de-cession-forcee/[/url]

Par Henriri

(suite suivante)

"Le mur en R+1 du voisin est une extension en hauteur du mur mitoyen du rez de chaussée"...? Bin... euh... si l'extension a été montée sur le mur mitoyen (avec votre accord je suppose) mais pas "sur" la parcelle du voisin contre le mur mitoyen ... alors le mur est mitoyen sur toute sa nouvelle hauteur... que votre toit-terrasse soit moins haut que le toit du voisin n'intervient pas.

A+

Par Burs

Bonjour,
lorsqu'un mur mitoyen est rehaussé, la partie rehaussée est privée et appartient à celui qui à crée la rehausse. Maintenant vous pouvez très bien en acquérir la mitoyenneté avec l'accord du voisin. Cela vous permettra d'utiliser ce mur pour y insérer des poutres par ex.

Par Henriri

Donc la partie rehaussée du mur empiète sur la parcelle voisine sur la moitié de son épaisseur...

Par Burs

Non, dans ce cas on ne considère pas l'empiètement. Voir l'Art. 658 du cc.
Voir aussi ci-dessous :
[url=https://leparticulier.lefigaro.fr/article/mur-mitoyen-surelevation-construction-jusqu-ou-peut-intervenir-votre-voisin-sans-votre-autorisation#:~:text=Le%20copropri%C3%A9taire%20d'un%20mur,d'%C3%A9viter%20tout%20litige%20ult%C3%A9rieur.]https://leparticulier.lefigaro.fr/article/mur-mitoyen-surelevation-construction-jusqu-ou-peut-intervenir-votre-voisin-sans-votre-autorisation#:~:text=Le%20copropri%C3%A9taire%20d'un%20mur,d'%C3%A9viter%20tout%20litige%20ult%C3%A9rieur.[/url]

Par Rambotte

Bonjour.

J'ai compris que le mur initial au rez-de-chaussée est mitoyen, à cheval sur la limite de propriété.

J'ai compris que ce mur mitoyen n'a pas été réhaussé, au sens dans le prolongement vertical du mur existant, mais a été décalé de sorte qu'il soit intégralement dans l'emprise de la propriété du voisin.

Le mur réhaussé peut-il alors être considéré disposant des propriétés de la mitoyenneté, avec les droits afférents ?

Et surtout, que se passe-t-il si, après votre construction sans faire vous-même un mur de même type entièrement dans votre propriété, accolé à celui du voisin, votre voisin décide finalement de détruire sa construction en étage ? Votre nouvelle pièce donnerait en béance sur la propriété du voisin ?