



Mise en sécurité et rénovation

Par thomas1984

Bonjour ,

nous habitons dans un chalet depuis 1 an déjà et ce chalet est divisé entre deux propriétaires .
une partie habitable et une autre partie que nous souhaitons aménagé par la suite ,
puis une autre partie (ancienne scierie + grange) par un autre propriétaire .
nous avons un mur extérieur en pierre ou j'ai constaté que celui ci se dégrade très fortement avec risque de chute.
ce mur est commun entre les deux propriétaires et je souhaiterai le sécuriser ainsi que le rénover par la suite .
j'ai donc discuté avec le propriétaire pour la sécurisation du mur pour lui demandé son accord .
selon lui ce mur ne risque pas de tomber et ne veux pas participer au travaux de sécurisation et rénovation .
peux il refuser les travaux ?
merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Est-ce une copropriété ? Ou bien vous êtes locataire ?
Merci de préciser.

Si copropriété, les décisions de travaux sur un mur (partie commune) doivent être votés en AG sur la base d'un ou plusieurs devis.

Si le mur menace ruine, il faut le signaler à la mairie qui prendra (ou pas) un arrêté de péril et si c'est le cas, obligera le (ou les) propriétaires à payer les travaux.

Par AGeorges

Bonsoir Thomas,

Je déduis de votre présentation que vous avez acheté un chalet, partie d'un ensemble immobilier qui comprenait également une scierie et une grange.
Ces deux propriétés, désormais disjointes, ont un mur mitoyen, objet d'une divergence d'opinion avec votre voisin.

Si cette présentation n'est pas exacte, merci de corriger.

Pour ce qui concerne le mur, deux opinions divergentes imposent de se référer à une tierce partie, compétente, qui pourra juger de l'état réel du mur, à moins que vous ne soyez vous-même un expert, ce qu'a priori, votre voisin n'accepte pas.

Vous pouvez lire les références à la loi ici :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2415]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2415[/url]

Par thomas1984

Bonjour,
Tout d'abord, merci pour vos réponses.

Pour reprendre complètement notre problématique :

La configuration du bâtiment est complexe, pour schématiser au maximum, je suis propriétaire de plusieurs parties en forme de U et mon voisin est propriétaire d'une partie en forme de T s'insérant au sein de ma propre structure.

Actuellement, l'un des murs menacerait de s'effondrer (avis d'un ingénieur structurel, donné en présence de notre voisin et avec son accord pour l'évaluation de sa partie aussi - à nos frais). Ce mur est en façade, avec une partie chez moi et une autre chez ce voisin.

La limite de propriété se situerait au niveau d'une ferme de charpente. C'est justement ce point qui menace de tomber suite à des modifications réalisées au cours de l'histoire du bâtiment.

Les problématiques sont que :

- Ce serait dans notre imaginaire que le mur menace de s'effondrer ; "il est là depuis plus de 150-200 ans".

- Notre voisin nous assure que nous ne sommes ni en mitoyenneté, ni en copropriété. Il nous force à procéder à des recherches notariales pour voir comment a été étiquetée la division de la bâtisse (début 19xx).

Bizarrement les définitions sont ce qu'elles sont (votre lien service public) et nous aurions au moins 4 murs mitoyens, sans parler de la charpente qui est totalement mitoyenne...

- Même en réalisant les travaux sur notre partie de façade et en prenant à notre charge un mur mitoyen authentique (pour "ancrer" le mur rénové), le morceau de mur de façade lui appartenant ne tiendrait plus et nécessiterait donc aussi d'être refait.

Dans tous les cas son accord pour réaliser les travaux semble indispensable... et j'ai peur que l'on se lance dans des procédures longues avec un mur en pierre qui menace réellement de s'effondrer et d'emporter une toiture recouvrant 300m² de bâtiment...

J'ose espérer que ces éclaircissements pourraient nous aider à savoir vers qui se tourner pour avoir une bride de solution... Mairie ? Conseil juridique ? Avocat ?

Par yapasdequoi

Mais êtes vous en copropriété ou pas ?

Par AGeorges

Bonsoir Thomas,

La limite de propriété se situerait au niveau d'une ferme de charpente.

Il me semble difficile de couper un toit en deux au niveau d'une ferme de charpente (pour mémoire une des pièces triangulaires verticales qui soutiennent le toit).

Un toit commun et deux "propriétaires" suffisent normalement à définir une copropriété. Ce dont le propriétaire initial semble s'être exonéré quand il a créé deux entités immobilières. Vérifiez tout de même bien votre acte d'achat.

Je suppose qu'une des branches du T est contenue partiellement dans votre U ?

Par yapasdequoi

Est-ce une copropriété ? Ou une division en volumes ?

Par AGeorges

Re,

Une précision.

Par définition, une toiture mitoyenne n'est pas coupée en deux. Elle appartient entièrement aux deux propriétaires.

Articles 653 à 676 du code civil.