



Réunir 2 maisons mitoyennes

Par Erza

Bonjour,

Je suis propriétaire de ma RP et envisage d'acheter la maison mitoyenne qui est enclavée entre ma maison et mon jardin. Elle nécessite beaucoup de travaux car inhabitée depuis 1998. Je m'en servirai pour l'instant comme dépendance car n'aurai pas les moyens d'y faire les travaux.

Je ne réouvrirai donc pas les compteurs d'eau et d'électricité.

Ma maison est au 24 de la rue et la mitoyenne au numéro 22.

Comment faire pour que cette maison soit bien prise en compte comme dépendance voire extension de ma RP et non comme une résidence secondaire ?

Suffit il de demander en mairie de fusionner les 2 numéros de rue ou dois je envisager de créer l'ouverture entre les 2 biens ?

Auprès de quel organisme devrais je faire les démarches (mairie, centre des impôts, notaire) ?

Merci beaucoup pour votre retour

Par ESP

Bonjour

Voulez vous faire en sorte que ces 2 biens deviennent un seul et unique afin d'y gagner sur le plan fiscal ?

Je suppose qu'il faut déjà vous rendre en mairie (règlements d'urbanisme de la commune)... Ensuite vous renseigner auprès des services fiscaux et du cadastre pour la fusion.

Par morobar

Bonjour,

la maison mitoyenne

Plutôt voisine que mitoyenne vraisemblablement.

Par janus2

Bonjour morobar,

Définition du dictionnaire :

mitoyen, mitoyenne

2. Qui est contigu : La maison mitoyenne de la nôtre.

Synonymes : adjacent - attenant - jouxtant

Par morobar

Le principe de la mitoyenneté implique des éléments (un mur par exemple) commun donc en copropriété.

Cela arrive mais c'est souvent par confusion qu'on confond la situation avec voisinage.

C'est tout.

Par ESP

Pour juger de la mitoyenneté, attendons précisions de l'auteur du sujet...

Par janus2

Le principe de la mitoyenneté implique des éléments (un mur par exemple) commun donc en copropriété.

Pas dans la définition du dictionnaire que je vous ai recopiée. Mitoyen peut être synonyme de contigu.

Il y a les acceptations légales d'un terme et celles de la langue française. Dans le langage, on peut très bien parler de la maison mitoyenne au sens contiguë.

D'ailleurs, au sens légal, on ne parle que d'un mur mitoyen et non d'une maison...

Par Erza

Bonjour et merci pour vos retours.

La maison est contiguë effectivement.

Quand au mur "commun" je ne sais pas encore s'il s'agit de 2 murs accolés ou s'ils ont juste ajouté une couche d'enduit sur les pierres de leur côté.

La maison appartenait à la grand mère de la vendeuse qui vit loin et ne connaît pas ce bien.

Oui ma question concerne le côté fiscal et pratique (j'imagine pour l'assurance et beaucoup d'autres choses).

Je sais évidemment qu'il me faudra plus d'infos sur le bien avant d'acheter. Là je recherche en amont les coûts supplémentaires tout simplement parce que j'ai encore 12 ans de crédit sur ma RP et devrait me réendetter sur 25 ans à 33 pourcent pour cette nouvelle opération (avec mon seul salaire).

Je dois donc anticiper tout surcoût pour savoir si ce sera viable

Merci encore

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous vérifié si les 2 maisons sont sur la même parcelle cadastrale ou pas ?

Par Erza

Elles sont sur des parcelles différentes tout comme mon jardin qui se situe de l'autre côté

Par morobar

Pas dans la définition du dictionnaire que je vous ai recopiée

Sauf qu'ici on discute sur un site juridique et non sur celui de l'académie française.

C'est ainsi que pour les notaires:

==

La mitoyenneté peut être définie comme un régime d'indivision forcée qui concerne les clôtures séparative : murs, haies, fossés.

==

Quand au code civil à partir du 653 il évoque la mitoyenneté, les droits et devoirs.

Cette discussion est de peu d'intérêt, car on considère que des maisons sont mitoyennes lorsqu'elles partagent un mur commun, et voisines lorsqu'elles ne sont que contiguës.

Par janus2

Encore une fois, légalement, le terme mitoyen ne concerne que les murs ou les clôtures. Rien n'interdit donc de parler de maisons mitoyennes quand elles sont accolées, terme admis par le dictionnaire.

Par yapasdequoi

On sort un peu de la question posée : Comment faire de 2 maisons voisines une seule propriété au sens fiscal ?

Etant donné qu'il s'agit de 2 unités d'habitation distinctes, ça me paraît compliqué... et potentiellement taxable au sens d'abus de droit fiscal.

Par Erza

Bonjour,

Je ne cherche pas à "frauder" bien au contraire je tiens à rester dans les règles tout en anticipant toutes questions et frais liés à l'opération en elle-même.

N'ayant trouvé de réponse ni aux impôts, ni à la mairie ni même au smictom (pour l'éventuelle double taxe d'ordures ménagères) et enfin le notaire me demandant un bras pour "étudier la question et tenter d'y répondre", j'étais venue ici un peu en désespoir de cause

Merci pour les quelques infos et la leçon de français, je veillerai à utiliser les bons termes désormais.

Par yapasdequoi

Il serait utile de préciser l'enjeu.

Pour la taxe d'habitation, il suffit de déclarer que c'est vide de meubles et/ou non habitable.

Ensuite au lieu de payer 2 taxes foncières vous en paierez une seule mais équivalente à la somme des 2 antérieures ... idem pour les ordures ménagères.

Et vous limiterez aussi les potentialités de revente séparée de chaque maison.

J'ai donc du mal à comprendre la démarche ?