



Mitoyenneté et propriété

Par Rico72

Avec ma femme, nous désirons acheter un corps de ferme en ruine qui nous plaît beaucoup. Il est composé d'une maison principale et de plusieurs bâtiments à usage agricole. Louée pendant des décennies, cette maison est restée inoccupée depuis plus de 40 ans. Après avoir négocié le prix, nous avons signé un compromis avec les propriétaires indivis du terrain.

Nous souhaitons réhabiliter cette bâtisse pour en faire une maison secondaire. Tout est à refaire. Pour agrandir la maison, nous envisageons d'aménager la grange attenante à la maison d'une surface de 60 m² au sol. Nous souhaitons en outre creuser une piscine.

Actuellement, le terrain est délimité au sud, à l'est et à l'ouest par une haie ; au nord par un mur de pierre en très mauvais état.

La lecture des titres de propriété ne nous a pas permis de connaître le statut du mur. Il semblerait qu'il ait été édifié par le dernier locataire des terres dans les années 40 en toute limite de propriété. Nos futurs voisins y ont adossé un cabanon dans les années 60. Ces derniers s'opposent à toute modification du mur ou à la réalisation de travaux de consolidation. Selon eux, il tiendra bien encore quelques années. Ce n'est pas notre avis, nous pensons que le mur présente un danger d'éboulement.

Que pouvons nous faire?

Par Ella

Bonjour,

Lors de la vente, le notaire a dû vous fournir une description exacte de la composition de vos parcelles. Ces informations figurent dans votre acte authentique de vente. Le numéro des parcelles y figure. Avec ces informations vous pourrez consulter les plans de cadastre en Mairie et ainsi connaître avec exactitude les limites de propriété. Vous pourrez donc savoir si le mur est sur votre terrain, mitoyen ou sur le terrain du voisin. Vous pouvez également chercher les bornes cadastrales qui ont été posées au sol par le géomètre qui a réalisé le bornage (à noter qu'il est interdit d'ôter ou de déplacer des bornes de bornage). Si vous avez les coordonnées du géomètre, vous pouvez aussi le contacter, il est tenu de conserver les actes de bornages en archive.

Selon ce que vous allez découvrir, trois cas se présenteront :

- 1 - le mur est chez vous et vous faite ce que vous voulez (le voisin n'avait pas à y adosser un cabanon puisque le mur ne lui appartient pas). Par courtoisie vous l'informer quand même.
- 2 - le mur est mitoyen : il vous faudra prouver qu'il constitue un danger par tous moyens (devis, constat d'expert, etc) puis notifier les travaux au voisin. S'il est récalcitrant, vous pourrez lui signifier le danger par voie d'huissier et exécuter les travaux. Il devra dans ce cas y participer pour moitié.
- 3 - le mur est chez lui : vous pourrez le sommer de réaliser les travaux en raison de la mise en danger de la vie d'autrui avec preuves (devis, constat etc) et mise en demeure par huissier.

Dans tous les cas, il vous faudra du tact, sinon ça risque d'être la "guerre des voisins".

Bon courage à vous.