Empietement et procédure en cours avec ancien propriétaire

Par Pascale45800

Bonjour
J ai initié une procédure de demolition d un hangar sous bassement et remise à niveau pour empietement et bâtiment illégal avec le propriétaire de 2022.

En aout 2022 le propriétaire qui a accepté l empietement à demoli la partie haute du hangar en laissant l empietement du sous bassement

En août 2023 le propriétaire vend la maison avec l empietement du sous bassement avec la procédure en cours.

Il se sauve et ne fera pas d autre action.

Dois assigner à la procédure pendante le nouveau propriétaire en sus de l ancien propriétaire ou dois refaire une nouvelle procédure de demolition pour empietement ?
Pour information le soubassement provoque de l inondation dans ma maison.
Pour information le bornage est enregistré à la conservation des hypothèque un plan de situation est fait par géomètre expert les constats d huissier montre l empietement y compris un constat postérieur à l acte de vente.

Un grand merci pour votre aide
Cordialement

Par Isadore

Bonjour,

Avez vous tenté d'aborder la question à l'amiable avec le nouveau propriétaire.

Par Pascale45800

Bonjour

Oui bien sûr mais les travaux pour enlever l empietement qui est une ceinture à béton armée sûr 20m et 30cm coûte très cher.de 50000 à 100000 euros
Cordialement

Par Pascale45800

Ma question est juridique Et précise.
Cordialement

Par isernon

bonjour,

je suppose que le nouveau propriétaire a été informé par son vendeur de la procédure en cours car c'est une obligation. le nouveau propriétaire a donc du être informé de l'existence de ce jugement et a acheté en connaissance de cause.

vous pouvez donc exiger que le nouveau propriétaire aplique la décision du tribunal qu'il ne peut pas ignorer.

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous demandez la démolition d'une construction qui empiète sur votre propriété.

La seule personne qui puisse répondre à votre demande est l'actuel propriétaire de cette construction. Il faut donc mettre ce dernier en cause.

La procédure en cours ne pourra pas aboutir s'il reste seul en cause contre vous.

Comme la représentation par avocat est obligatoire, c'est à votre avocat d'accomplir les actes de procédure nécessaires.

Par Pascale45800

Bonjour

Merci pour vos réponses mais sauf erreur de ma part je n'ai pas ma réponse

Je réitère ma demande le nouveau propriétaire peut il être mis en partie supplémentaire à la procédure déjà pendante ou faut il ouvrir une nouvelle procédure ?

Cordialement

Pour répondre je crois que le nouveau propriétaire a été informé mais il dit que cela ne lui regarde pas mais seul l ancien propriétaire.
La procédure est en cours donc le jugement n est pas encore rédigé.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Que conseille votre avocat ? C'est quand même à lui qu'il faut poser vos questions.
Le nouveau propriétaire est responsable du bien qu'il a acheté avec responsabilité engagée concernant cet empiètement.
Il est donc important de l'inclure dans votre procédure en cours. C'est votre avocat qui sait comment faire et il est payé pour.
Si ce nouveau propriétaire est condamné il pourra (lui) se retourner contre le vendeur pour une indemnisation ou pise pour dol s'il n'a pas déclaré la procédure en cours.

Par Pascale45800

Bonjour yapadequoi

Merci pour votre réponse.

Tout le monde se cache derrière mon avocat.
Les lois et procédures sont indépendantes de mon avocat et je n ai pas envie de repayer 3000 euros pour une nouvelle procédure alors que la procédure pendante peut faire le job.

Je lis donc que cela est possible

Merci

Par yapasdequoi

La procédure pendante contre le vendeur parti va probablement déterminer qu'il n'est plus responsable de rien ayant tranféré la propriété et tous les droits et devoirs associés.
Mais ce n'est pas votre avocat le plus pressé d'obtenir un résultat.

En attendant vous pouvez commencer une démarche amiable envers votre voisin, pour lui proposer de vous racheter la surface de l'empiètement plutôt que de démolir.

Par isernon

comme il n'y a aucune procédure à l'encontre de votre voisin actuel et que vous n'êtes pas certain que son acte de vente mentionne le jugement condamnant son vendeur à démolir, votre voisin n'est pas concerné par le jugement condamnant l'ancien propriétaire.

Par yapasdequoi

@isernon : "La procédure est en cours donc le jugement n est pas encore rédigé."

Par Pascale45800

Pour isernon la procédure est en cours.

Personne ne parle de jugement mais de procédure en cours

Bien cordialement

Par Nihilscio

Je réitère ma demande le nouveau propriétaire peut il être mis en partie supplémentaire à la procédure déjà pendante ou faut il ouvrir une nouvelle procédure ?
Il faudrait vous désister de l'instance en cours et en ouvrir une autre contre le nouveau propriétaire. Mais, comme déjà dit, la question est à poser à votre avocat. La procédure « déjà pendante » ne peut aboutir à rien.

je n ai pas envie de repayer 3000 euros pour une nouvelle procédure alors que la procédure pendante peut faire le job.
Non, elle ne peut pas faire le job.

Par Isadore

A ma connaissance, vu ce que vous décrivez la procédure actuelle est probablement à abandonner si vous demandez la démolition. Je ne connais pas de disposition légale qui vous permettrait d'impliquer l'acheteur dans la procédure actuelle sauf à ce qu'il accepte de devenir solidaire du vendeur.

La cour de cassation a déjà jugé que l'achat d'un bien ne valait pas transmission automatique des procédures en cours :
[url=https://juricaf.org/arret/FRANCE-COURDECASSATION-20070322-0521781]https://juricaf.org/arret/FRANCE-COURDECASSATION-20070322-0521781[/url]

Ici vous êtes en procès pour demander la démolition d'un bien. Juridiquement la partie adverse n'a pas le pouvoir de démolir ce bien. On ne peut donc pas accéder à votre demande.

Cependant il a aussi été jugé qu'une partie au procès pouvait avoir un intérêt à continuer l'action même en ayant cédé sa propriété puisqu'elle s'était engagée à assumer financièrement les frais en cas de défaite :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000032779841]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000032779841[/url]

La loi ne prévoit pas explicitement votre cas. Tout le monde se "cache" derrière votre avocat car il n'est pas possible de donner une réponse ferme sans connaître le dossier.

On ne peut pas condamner un tiers pour la non démolition du bien d'autrui, sauf si ledit tiers a le pouvoir légal de procéder à cette démolition (par exemple un usufruitier). S'il existe une convention de ce type entre l'acheteur et le vendeur, je pense que la procédure actuelle pourrait aboutir à une condamnation du vendeur à faire démolir.

Sinon vous allez devoir repartir pour un tour.

Par Pascale45800

Merci beaucoup

Le vendeur n à que la partie financière mais la demolition il ne peut plus la réaliser concrètement n ayant pas accès au terrain pour le faire.
Le terrain appartient à l acheteur et celui ci empiète avec le bâtiment present.

Cordialement

Par mariejeanne

Bonjour,
lors du jugement avez-vous eu un dédommagement de vos frais de procédure?
merci