



Clôture mitoyenne ancien et nouveau propriétaire

Par Marnie36

Bonjour,

Nous sommes en discussion avec un promoteur immobilier concernant la construction d'une nouvelle clôture mitoyenne (abîmée en grande partie par lui lors de travaux de terrassement et assainissement pour la création d'un lotissement de 2 unités).

Ma question est qui est responsable de cette clôture après la vente des lots ? Le promoteur ou le nouveau propriétaire de chaque lot, sachant que les discussions ont démarré bien avant la vente des 2 lots ?

En est-il de même pour des bambous traçant collés à la clôture mitoyenne et situés sur un des lots ?

Merci pour votre réponse

Par yapasdequoi

Bonjour,

Qu'entendez vous par "discussion" ?

C'est une démarche amiable ? C'est l'assurance du promoteur qui prend en charge les dégradations ? C'est suite à une conciliation ?

La clôture comme les bambous appartiennent au propriétaire du terrain.

Après la vente des lots, le promoteur n'est plus responsable.

Agissez rapidement pour les bambous, la situation ne peut qu'empirer.

Par Marnie36

Merci pour votre réponse

Nous avons discuté par email avec le promoteur qui refuse de construire une nouvelle clôture mitoyenne (la réparation n'est plus possible).

Nous avons donc pris rendez-vous pour une conciliation à laquelle le promoteur invoque des excuses d'argent d'emploi du temps (il souhaite gagner du temps car un terrain sera ainsi vendu avant la date de la conciliation). Les bambous se trouvent sur ce lot.

Si la clôture a été dégradée par le promoteur, même s'il a vendu, n'est-il pas responsable financièrement de sa reconstruction ?

C'est une tentative de règlement à l'amiable mais qui, probablement, est vouée à l'échec.

J'imagine que dans le cahier des charges du lotissement il devrait être fait mention de la clôture mitoyenne ?

Je ne sais pas comment me le procurer sans passer par le promoteur.

Merci

Cordialement

Par yapasdequoi

Si la clôture a été dégradée, il faut faire agir les assurances. Contactez votre assureur et faites un constat d'huissier si le promoteur ne reconnaît pas sa responsabilité.

Une discussion par email n'ayant rien donné, une conciliation est encore possible, surtout votre assureur doit vous aider.

Article 1240

Version en vigueur depuis le 01 octobre 2016

Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2

Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Je n'ai pas compris à qui appartient le terrain avec le bambou. C'est ce propriétaire qu'il faut mettre en cause si les bambous dépassent la limite de propriété.
Et de même faire un constat d'huissier.

Par Marnie36

Je vous remercie pour le conseil. Je vais voir avec notre assureur si cela est faisable.
Les bambous se situent sur le lot en vente (l'autre lot à été vendu par le promoteur).
D'après nos échanges, je doute que le promoteur fasse des compromis. C'est le genre de personne qui a fait du rafistolage de clôture avec un vieux grillage de plus de 60 ans.
Encore merci

Par yapasdequoi

Le code civil est clair, il doit réparer et pas rafistoler.
Son assurance doit prendre en charge les dégâts.
Mais ne tardez pas pour les constats, car vous aurez peut être du mal à prouver la responsabilité du promoteur.

Par Marnie36

Le problème est que la dégradation de la clôture ne provient pas uniquement du fait du promoteur mais également du temps (la clôture a été créée il y a plus de 60 ans), que le promoteur a vendu un lot sur les 2, qu'une partie de la clôture sera en copropriété pour les 2 lots et que nous souhaitons une nouvelle clôture et non une réparation.
La clôture mitoyenne menace de s'effondrer et permet à une personne de pénétrer dans notre jardin. Il y a des trous, une partie a été piétinée et la voie de passage pour voitures bordant la clôture mitoyenne est ouverte depuis la rue.
Bref, c'est un problème complexe.

Par yapasdequoi

N'attendez pas ni du promoteur (ni de son assurance) qu'il vous refasse une clôture à neuf !
Vous aurez plus vite fait de mettre une bonne clôture à vos frais et en limite mais de votre côté !
Et prévoyez une fondation assez profond (au moins 50 à 60 cm) pour éviter l'envahissement par les bambous, plutôt que d'espérer un hypothétique recours en justice qui prendra des années.

Par Marnie36

Oui vous avez raison. Nous avons prévu de faire une clôture en limite de propriété mais nous voulons, afin de ne pas entrer en conflit avec les propriétaires des lots, que la clôture mitoyenne soit propre et que les bambous soient arrachés et contenus afin de ne pas défoncer notre future clôture privative.
Encore merci

Par yapasdequoi

D'expérience, détruire les bambous d'un voisin est compliqué. Et certainement pas avant d'avoir eu un préjudice.
Bref protégez vous par une fondation d'au moins 50 cm ce sera plus efficace qu'une procédure aléatoire.

Par Marnie36

Oui, merci pour votre conseil