



Litige clôtures - lotissement en ASL

Par **CECILE_36**, le **23/02/2021** à **17:24**

Bonjour,

J'ai reçu l'ordre du jour de notre futur assemblée générale. Le président souhaite faire **un rappel** sur la réglementation des clôtures. Notre résidence est gérée en ASL.

Lors d'un échange par mail, le président a évoqué que nous étions concernés par ce rappel et qu'à l'issue, il faudra remettre aux normes notre clôture. (Actuellement elle se compose d'un grillage rigide de 1m80 avec lames pvc et voilage pour l'occultation). Toutes les maisons de la résidence possèdent au premier plan une clôture sur mur bahut en béton qui est présente sur le devant et l'arrière des maisons. Il est formellement interdit de les démonter. Le litige se porte sur les clôtures en second plan.

Selon lui, les clôtures sur le devant des maisons doivent être composées de haie végétale uniquement (il mentionne l'article 8 du cahier des charges) et appuie sa demande également sur le fait nous portons atteinte à l'esthétisme et l'harmonisation de la résidence (article 15). A l'heure actuelle, un autre copropriétaire possède sur l'avant de sa maison des clôtures en lame de châtaigniers. De manière général, toutes les haies végétales des résidents ne se ressemblent pas, tant sur niveau des essences choisies que sur la hauteur. Pour information, d'autres maisons possèdent bien une haie végétale sur le devant, mais sont munies des palissades en bois sur l'arrières ou bien une clôture en grillage rigide avec voilage.

Lorsque nous avons monté notre clôture il y a deux et demi, les modèles cités ci-dessus existaient déjà. Personne, n'a contesté nos démarches pendant les travaux. Aucune autre réalisation de la part de résident n'a fait l'objet de remarque officielle. La demande de mise aux normes est formalisée seulement maintenant.

Il existe un cahier des charges dit « particulier » à l'origine de la construction (1970) et également mise à jour du cahier des charges du lotissement (2016). Voici les extraits :

Cahier des charges 2016

Article 8 – Clôtures

Les clôtures seront assurées dans les conditions imposées par le Cahier des Charges Particulier délivré lors de l'obtention du permis de construire ci-dessus rappelé in-extenso.

Il est ici précisé que les clôtures seront constituées sur mur bahut.

Les clôtures seront constituées par des poteaux en béton de douze, espacés de deux cinquante centimètres en moyenne, supportant des lisse BA de 7/9 à section demi-ronde.

En face arrière, grillage à simple torsion peint.

Les portillons d'accès seront tiercés, largeur totale trois mètres en épais avec serrures et scellements par gonds dans les poteaux B.A.

Sont interdites, les clôtures en murs pleins, à moins qu'ils ne servent de soutènement, les clôtures en tubes d'acier ou autre métal.

Article 9 – Clôtures entre voisins

Elles seront assurées dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Article 15 – Architecture des constructions – Aspect

Tout motif décoratif de nature à porter atteinte à l'esthétique ou au caractère de l'ensemble résidentiel est interdit. A moins de dispositions spéciales, les espaces non construits ne devront rester dépourvus de végétation ni rester en friches.

Les espaces libres de la parcelle comprise entre les voies de desserte et les façades des constructions seront exclusivement réservés à la culture des arbustes d'ornement, des fleurs, ou des pelouses.

Aucune culture potagère ne sera tolérée devant les constructions et celles admises au fond des parcelles devront être dissimulées aux regards par des plantations appropriées et suffisamment denses.

Aucune extraction de sable, grouine, terre ou autre ne pourra se faire dans les terrains, qui, en dehors des emplacements occupées par les immeubles devront rester réservés aux espaces verts.

Aucune peinture ne sera tolérée sur les éléments constitutifs des murs des pavillons et immeubles.

L'aspect extérieur du parement sera strictement conservé. Est interdite l'expression sur les façades et pignons de fausses pierres, faux marbre, pans de bois, etc...

La peinture et la teinte des persiennes seront également respectées.

Aucune modification de couverture des garages ne sera tolérée. Les portes desdits garages seront respectées quant à leur système et leur aspect extérieur.

Sur les maçonneries vues des garages linteaux, pieds-droits, long et petits pans, sera tolérée

une peinture de couleur claire et non agressive. Le blanc cassé est recommandé.

Les locaux commerciaux devront répondre aux conditions de forme et couleur énoncées ci-dessus.

Aucun emplacement, quelle que soit sa publicité ne peut être utilisé ou loué pour la publicité ou l'affichage.

Il est fait interdiction de toutes annonces ou panneaux publicitaires sur les immeubles ou les clôtures.

Les propriétaires des emplacements seront tenus responsables des infractions éventuellement commises.

Tout propriétaire qui, par modification ultérieure des espaces non construits, porterait atteinte à l'esthétique ou à l'unité de l'ensemble résidentiel et refuserait de procéder aux rectifications nécessaires, pourra être poursuivi à la diligence du représentant de l'Association Syndicale ci-après. La même mesure pourra être appliquée aux propriétaires qui laisseront leur lot à l'abandon.

Cahier des Charges Particulier (1970)

Implantation – Aménagement – Aspect

8- Les clôtures tant sur l'alignement que sur les propriétés voisines n'excéderont pas un mètre de hauteur, elles seront constituées par des haies vives ou à la rigueur, par des grillages qui pourront être élevés sur mur de quarante centimètres de hauteur maximum.

9- toute clôture non incluse dans le présent projet devra faire l'objet d'une demande de permis de construire particulière.

Je ne nie pas que ma clôture soit discutable, bien que j'attire l'attention, sur le fait que le cahier des charges dit « particulier » sur lequel s'appuie la mise à jour 2016, ne fait pas mention du type de grillage utilisé.

Je suis cependant interpellé par le fait que le président impose « sa » façon de voir concernant la réglementation. C'est-à-dire qu'il souhaite la modification des clôtures uniquement sur le devant des maisons (je ne vois pas stipulé dans les textes une différenciation entre le devant et l'arrière des lots) ainsi que la constitution de clôtures en haie vive uniquement.

Il s'arrange selon moi avec le règlement. Je souhaite rendre son rappel invalide et donc annuler l'obligation que nous avons de démonter notre clôture.

Voici ce que je comprends de la lecture des articles : « L'ensemble des clôtures en second plan doivent être constituées de haie vive **ou** de grillage. La hauteur maximale est de 1 mètre (non respectée par l'ensembles des copropriétaires). Ceci est valable pour les clôtures donnant sur le devant, l'arrière des maisons ainsi que pour les séparations entre les voisins ».

A mon sens, je souhaite simplement que les poursuites à mon égard cessent. Si je dois démonter ma clôture je demanderais à ce que les règles mentionnées ci-dessus soient

appliquées (si elles sont bien exactes). Elles sont très restrictives et impacteraient l'ensemble des résidents.

Pensez-vous qu'une entente à l'amiable peut être réalisée ? Je souhaite l'abandon de toute démarche en démontrant que personne finalement ne respecte le cahier des charges (si j'en ai la bonne interprétation). Si on me demande de retirer ma clôture, suis-je en droit de demander en contrepartie l'application stricte du cahier des charges « particulier » ?

Par **youris**, le **23/02/2021** à **18:21**

Bonjour,

arrêt de la cour de cassation du 14 février 2019, pourvoi n° 18-10.601:

Qu'en statuant ainsi, alors que le cahier des charges d'un lotissement, quelle que soit sa date, approuvé ou non, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

que d'autres ne respectent pas ce cahier des charges n'est pas un argument juridiquement recevable, une tolérance n'est jamais créatrice de droits.

concernant la possibilité d'une entente à l'amiable, impossible de répondre à votre question puisque cela dépend de votre président.

salutations

Par **CECILE_36**, le **23/02/2021** à **21:07**

Bonjour,

Tout d'abord merci pour votre retour.

Je comprend bien que le cahier des charges doit-être appliqué, donc que le président de l'ASL doit faire sa demande de conformité en fonction. Pourriez-vous me confirmer si la hauteur des clôtures est bien celle indiquée dans le cahier des charges particulier ? car l'information n'est pas reprise sur la mise à jour datant de 2016.

Sur quel document le président devra t'il s'appuyer pour effectuer son rappel lors de l'assemblée et ses demandes de mises en conformité ?

pour rappel l'indication faite sur le cahier des charges 2016 :

"Article 8 – Clôtures

Les clôtures seront assurées dans les conditions imposées par le Cahier des Charges

Particulier délivré lors de l'obtention du permis de construire ci-dessus rappelé in-extenso."

Je vous remercie

Par **CECILE_36**, le **24/02/2021** à **10:39**

merci pour votre réponse.

Effectivement, le président m'a fait savoir qu'il va à terme demandé la régularisation sur notre clôture. Lorsque je lis le cahier des charge, je ne suis pas conforme car j'ai appliqué un grillage rigide et non torçadé.

Comment dois-je procéder pour demander à l'ASL de procéder à l'application rigoureuse du cahier des charge ? (il est indiqué actuellement que toutes les clôtures doivent être de 1 mètre de haut que cela soit sur les extérieur du lot comme pour les clôtures séparatives entre voisin.) aucun colotis de la résidence ne respecte cette réglementation). Car je me sent laissé dans la situation.

Merci,

Par **Ensoleillade**, le **06/07/2023** à **14:44**

Bonjour, sans aucun vote en AG le Syndic de notre lotissement a autorisé a titre personnel, a un constructeur voisin de déposer la clôture qui de,imitait et matérialisait les limites de copropriétés de notre lotissement .pour permettre dit il le "tour d'échelle" (la construction extérieure se situe à 50 cm de la clôture de notre lotissement) : un an après la clôture n'est toujours pas remise: le syndic de Nore lotissement peut il mettre en vote AG le retrait de la clôture ,ce qui ferait plaisir au constructeur du bâtiment extérieur: Y a t il pas abus d'autorité d3 la part du syndic. ? Merci cordialement