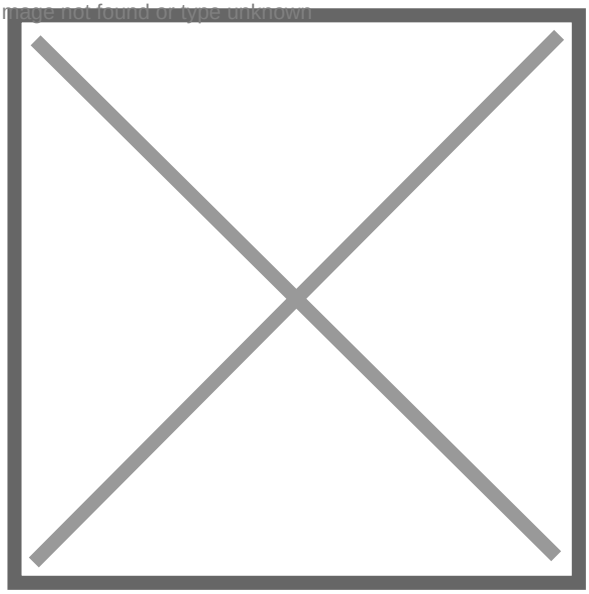
Image not found or type unknown



changement d'usage dans un lotissement

Par **benyv**, le **17/03/2022** à **13:57**

Bonjour,

Je suis propriétaire dans un lotissement avec voie d'accès privée aux différentes maisons :
- l'ensemble des documents constitutifs du lotissement ont bien été déposés au service de la publicité foncière concerné dont l'arrêté d'autorisation de lotir pour des constructions à usage d'habitation et les permis de construire l'ont bien été pour des constructions à usage d'habitation,
- Il n'y a pas parmi tous les documents déposés, un document ayant le titre formel de "cahier des charges".

Un des colotis a installé une agence immobilière dans sa maison :

- cette agence abrite plusieurs collaborateurs qui n’ont pas leur domicile à cette adresse

- cette agence reçoit des clients dans le cadre de ses activités (qui empruntent la voie privée et qui stationnent anarchiquement sur cette voie privée),

- des publicités de cette agence avec l’adresse exacte figurent sur internet,

- un fléchage commercial à destination des clients a été installé sur les clôtures de la maison.

Cette agence fonctionne ainsi depuis de nombreux mois :
- les membres du lotissement n’ont pas été officiellement consultés lors de l’installation de cette agence et ne se sont jamais exprimés par un vote sur le changement d’usage,
- il semble que les administrations communales et fiscales n’ont jamais été consultées ou informées de cet état de fait,
- pour faire face à l’extension de ses activités immobilières le propriétaire gérant de l’agence

vient de déposer un permis de construire sur son terrain pour une construction toujours à usage d'habitation.

Est ce qu'on peut ainsi utiliser sa maison a usage d'habitation pour developper une activité commerciale avec collaborateurs extérieurs et reception clientèle sans autorisation municipale et/ ou des autres propriétaires dun lotissement ?
Vers quelle autorité compétente, l'ASL peut elle se tourner pour faire régulariser la situation ?

Merci pour l'attention portée à ma question.

Par **nihilscio**, le **17/03/2022** à **15:13**

Bonjour,

En l'absence d'un cahier des charges, seules s'appliquent les règles publiques, PLU et autres.

Il ne s'agit ni d'une installation classée ni d'une surface commerciale de plus de x m², ni d'un débit de boisson, il n'y a pas d'autorisation administrative particulière à obtenir.

Si la voie est privée, les colotis peuvent en réglementer l'accès et, surtout, le stationnement.

[quote]cette agence abrite plusieurs collaborateurs qui n'ont pas leur domicile à cette adresse[/quote]
Si vous employez une femme de ménage, doit-elle avoir son domicile à votre adresse ?

[quote]les membres du lotissement n'ont pas été officiellement consultés lors de l'installation de cette agence et ne se sont jamais exprimés par un vote sur le changement d'usage[/quote]
En vertu de quoi devraient-ils être consultés ? Du cahier des charges ? Il n'existe pas.

[quote]il semble que les administrations communales et fiscales n'ont jamais été consultées ou informées de cet état de fait.[/quote]
Qu'en savez-vous ? Pas d'établissement inscrit au RCS ?

[quote]pour faire face à l'extension de ses activités immobilières le propriétaire gérant de l'agence vient de déposer un permis de construire sur son terrain pour une onstruction toujours à usage d'habitation.[/quote]
Il aura un permis de construire pour une maison à usage d'habitation. Quel lien avec l'installation dans le lotissement ? Comment pouvez-vous savoir que cette maison sera utilisée comme local commercial ?

Par **Bibi_retour**, le **17/03/2022** à **17:36**

Bonjour,

Pour cette activité le professionnel justifie d'une autorisation AT ERP ? D'un éventuel changement de destination ?

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **nihilscio**, le **17/03/2022** à **19:33**

Il s'agit d'une maison individuelle dans laquelle il a été installé une agence immobilière. Vraisemblablement cela n'a nécesssité aucuns travaux soumis à autorisation. S'il n'y a pas besoin de travaux, il n'y a pas besoin d'autorisation. C'est un ERP de 5e catégorie de catégorie M.

Par ailleurs, la destination n'est pas l'usage.

[quote]
Vers quelle autorité compétente, l’ASL peut elle se tourner pour faire régulariser la situation?[/quote]

En l'absence de cahier des charges, un contrôle de l'utilisation des propriétés privées ne peut être dans l'objet de l'ASL.

Les résidents qui subiraient des troubles anormaux de voisinage intenter un recours auprès du tribunal judiciaire.

Par **Tisuisse**, le **18/03/2022** à **07:56**

Bonjour,

La solution consisterait à convoquer une Assemblée Générale des co-lotis pour débattre de la fermeture du lotissement. Une fois le lotissement fermé, les "clients" ne pourraient plus y pénétrer avec leurs voiotures et donc le stationnement anarchiste disparaîtrait de lui-même.

Autre solution : proposer à la mairie, le transfert, à son profit, des voiries privées. Avantages : l'entretien des voiries et canalisations communes (eau, gaz, égoûts, etc.) serait à la charge de la commune, la police municipale serait habilitée pour venir verbaliser les stationnements anarchiques (elle l'est actuellement mais ne se déplace que sur l'ordre du maire).

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés