



Modificatif lotissement privé

Par **Eloïse**, le **28/07/2008** à **13:40**

Bonjour,

Je viens faire appel votre savoir mais mon histoire est un peu longue et compliquée...

Nous avons acquis en 2006 un terrain faisant partie d un lotissement. Ce dernier est privé, et une rétrocession à la commune aura lieu le 28/12/2008.

Il se trouve que sur chacune des parcelles, nous sommes tous (tous les colotis), obligés d avoir ce qu on appelle un "parking de midi", d une surface minimum de 25m². Nous étions bien conscients de l'existence de ce parking de midi, mais pas qu il y avait un emplacement déjà déterminé sur les plans par le lotisseur. Nous sommes en bout d impasse, à droite, après un rond point, notre maison est située de face, et notre entrée de sous sol à droite de la maison... Nous avons donc fait la demande préalable de travaux pour nos extérieurs avec notre entrée et le fameux parking de midi de 25m² à droite, puisque notre entrée de sous sol est à droite. Mais par où l'on souhaite rentré, il y a 1espace vert d environ 2m² (qui aurait dû déjà être matérialisé par des bordures comme indiqué dans le programme des travaux), en toute bonne foi, nous nous sommes dit que si la DDe acceptait que l on entre chez nous par cet endroit, c est qu ils acceptaient de déplacer l'espace vert. Mais le lotisseur nous a "attrapé", en nous disant qu on n avait pas le droit de faire cela. Il me dit d abord qu il est "IMPOSSIBLE " de faire quelque modification que ce soit, puis après renseignements, nous nous sommes rendus compte qu il suffisait d avoir l avis de la mairie, des colotis et le sien pour que la DDe apporte 1 modificatif au plan de règlement. Nous avons donc réunis toutes ces pièces, sachant que même avec la suppression de cet espace vert nous respectons toujours le PLU (4% d'espaces verts), et nous avons eu un RDV avec le lotisseur et le 1er Adjoint de notre commune à la DDE. Mais le lotisseur a dit NON, et la DDE me dit qu il est dans son droit.

Mais j ai trouvé l'article L 442-10 du code de l'urbanisme voici

l'adresse:<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=AEC2CB387ACCE08B2C6C53AD60E>

Ma quest est la suivante: nous sommes bien dans les conditions de l article pour que la commune puisse demander la modif, mais les travaux de voirie du lotissement n étant pas

achevés, le lotisseur a t il encore son "mot à dire"? Car le lotisseur n est mentionné que s il lui reste 1 lot, mais là ils st tous vendus. Merci mille fois

Par **Mogettes**, le **28/07/2008** à **17:09**

Bonjour,

Concernant le droit de veto du lotisseur, effectivement, on ne peut pas dire autre chose que dès lors qu'il conserve au moins un lot constructible, dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement, il peut s'opposer à toute modification du lotissement ; c'est en quelque sorte un droit à la propriété intellectuelle.

Toutefois, s'il n'est propriétaire que de lots affectés à la voirie ou espaces verts, ces lots n'étant pas des lots constructibles, le droit d'opposition du lotisseur ne peut être exercé.

Par conséquent, si tous les lots constructibles ont été vendus, le lotisseur est automatiquement dessaisi de son droit de veto. Si le lotisseur soutient posséder encore des lots constructibles, il doit le justifier par un acte authentique.

De votre coté, essayez d'obtenir la signature de tous les colotis du lotissement, si vous les avez toutes, je ne vois pas comment le lotisseur pourrait en revendiquer la propriété d'un...

Cela dit, je n'ai pas compris les raisons pour lesquelles le lotisseur est hostile « à ce point » à cette modification, c'est relativement surprenant, il faudrait en connaître les raisons pour éventuellement mieux contre-argumenter...

Pour sa part, et je suis désolé de vous le dire, la DDE aurait du vous refuser le permis de construire puisque celui-ci n'est pas compatible avec les accès prescrits dans le lotissement. Sur cette base, il faut faire part à la DDE votre incompréhension, dire que jamais vous n'auriez persisté dans votre projet de construction si vous aviez appris qu'il posait problème pour l'accès, dire également que vous pensez à saisir le préfet pour vous sortir de cette situation, etc... Attention toutefois à ne pas être agressif, il s'agit de faire partager votre désarroi, il faut donc appuyer doucement « sur le champignon » pour faire naître un sentiment de culpabilité pour que de leur coté, tout soit mis en œuvre pour démêler cette affaire : La DDE a des contacts privilégiés avec tous les acteurs (privés ou public), elle peut donc user de son influence...

Cdlmt,

Par **Eloïse**, le **28/07/2008** à **21:32**

Bonsoir,

Merci pour votre réponse rapide! Effectivement, j'ai en ma possession l'accord de tous les colotis, pour la suppression de l'espace vert qui va obstruer notre entrée... En ce qui concerne la DDE nous sommes bien conscients qu'elle n'aurait jamais dû accepter, car dans ce cas là,

effectivement, nous n'aurions pas persisté dans ce projet... Nous leur avons fait part de notre situation délicate, mais ils se déchargent de tout en disant que "la DDE ne décide pas, elle INSTRUIT les dossiers". Pour eux le fautif est la commune qui a validé ma demande avant de la transmettre à leurs services... Il se contentent de demander au Maire "d'essayer d'arranger les choses avec le lotisseur", car ils ne peuvent même plus revenir sur l'autorisation qu'ils nous ont donné puisque le délai de recours est passé (3 mois). Nous sommes donc dans la situation suivante: nous sommes autorisés à faire nos travaux et notre entrée à l'endroit où nous l'avons demandé, et lui est autorisé à mettre son espace vert devant notre entrée... Merci la DDE d'avoir accepté 2 projets aussi COMPATIBLES... Je pensais sincèrement lors de ma demande préalable que si la DDE acceptait que l'on entre par cet endroit, cela signifiait qu'elle acceptait la suppression ou le déplacement de l'espace vert prévu à cet endroit...

Le problème qui se pose, c'est que j'ai avancé cet article auprès de la DDE, en leur disant que la simple demande de la mairie suffisait pour qu'ils apportent la modification sur le plan, et ils m'affirment que le lotisseur a encore le droit de veto car la voirie lui appartient encore... Donc ils refusent de faire la modification et en somme, nous demandons de trouver un accord amiable, facile quand on a mis les gens dans l'ennui... Savez-vous comment, ou bien par quel texte (ou article) je peux leur prouver que j'ai raison? Pour information notre lotisseur est "un ancien" de la DDE, je pense qu'il jubile à l'idée que "tout repose" sur son accord... C'est un Monsieur qui était très ouvert AVANT les transactions, mais une fois l'argent encaissé, il est TRES obtus...

Pour ajouter quelque chose car je ne sais pas si j'ai été suffisamment claire dans mon premier message, mais les travaux différés de finition n'ont encore pas eu lieu, et donc la voirie appartient encore au lotisseur. Une rétrocession du lotissement à la Commune aura lieu en décembre 2008, une fois les travaux achevés et conformes.

Quel est votre métier pour avoir autant de connaissances?

En tout cas merci encore pour votre réponse, et merci par avance pour la prochaine!

Cordialement,

Par **Mogettes**, le **29/07/2008** à **15:15**

Bonjour,

S'il est vrai que la DDE instruit mais ne décide pas, en revanche, même en cas de désaccord avec le maire, elle est tenue de faire des propositions conformes au droit applicable ; compte tenu du manque de considération des uns et des autres, vous auriez peut-être intérêt à faire une requête auprès du préfet et du siège de la DDE pour leur exposer la situation notamment que l'on vous explique pourquoi un permis a été délivré alors qu'il est incompatible avec le lotissement, que face à cette situation, on vous refuse une modification du lotissement sans vous expliquer pourquoi etc., (un peu de pression peut faire débloquer une affaire...).

Pour ce qui concerne la modification du lotissement, compte tenu que les travaux dits de finition sont encore à réaliser, la situation est peu plus compliquée que je ne le pensais puisque la modification pourrait avoir un impact sur la garantie financière du lotisseur (cf.

R.442-13 du code de l'urbanisme). Toutefois, gardez bien ce point pour vous, il peut être un véritable frein à toute modification du programme des travaux

De son côté, le lotisseur craint peut-être que la modification entraîne un surcoût des travaux et, puisqu'il n'est pas responsable de la situation (c'est le maire qui a délivré le permis), il ne veut pas en assumer la charge ; la modification étant peu importante, elle pourrait ne pas être très onéreuse, voir que des plans à refaire. Ce point pourrait faire l'objet d'une discussion confidentielle entre lui et vous et faire l'objet d'un acte sous seing privé.

Pour revenir à la modification, il faut faire valoir vos droits à tous vos interlocuteurs (maire et DDE principalement), leur dire que vous avez satisfait à toutes vos obligations (accord de tous les colotis).

Parmi les argumentations à faire valoir, vous pouvez indiquer :

- que l'article L.442-10 autorise explicitement la « modification de tout ou partie des documents », qu'en conséquence, le programme des travaux est un document modifiable ;
- concernant la majorité requise, vous avez obtenu la signature de l'ensemble des colotis, par conséquent, la majorité des deux tiers est largement atteinte ;
- que le droit d'opposition du lotisseur ne peut être exercé puisque celui-ci ne détient plus de lot constructible alors que cette condition est exigée au dernier alinéa de l'article L.442-10. A cet égard, signalez que dans les commentaires contenus dans l'Hocreitère (tome 1, fascicule 2.12, paragraphe 19), il est clairement indiqué que les lots réservés à la voirie et aux espaces verts ne peuvent être regardés comme des lots constructibles permettant au lotisseur de faire jouer son droit de veto.

Voilà ce que je peux vous conseiller rapidement, il vous faut avancer pas à pas.

Pour ce qui concerne mes connaissances en urbanisme, elles ne sont pas si importantes que ça et je n'ai aucun mérite, je fais du droit depuis de nombreuses années.

Cdlmt,

Par **Eloïse**, le **29/07/2008** à **19:05**

Bonjour,

Merci encore pour votre réponse...

En ce qui concerne "l'Hocreitère (tome 1, fascicule 2.12, paragraphe 19)", de quoi s'agit-il exactement? Est-ce un ouvrage? Tout en sachant que Patrick Hocreitère doit en être son auteur...? Excusez mon ignorance... Je voudrais juste savoir où me procurer ces commentaires, car aux yeux de la DDE, inutile de reparler de l'article L 442- 10, mon interlocutrice a contacté un juriste (de la DDE) devant moi, en lui disant: "n'est-ce pas que le lotisseur a encore son mot à dire puisque la voirie n'est pas achevée? Même avec la loi des 2/3 3/4 machin truc", et il s'est contenté de répondre: "oui il a encore son mot à dire"... Vu le vocabulaire employé par cette dame pour évoquer un article du code de l'urbanisme, je ne suis pas persuadée de son implication dans notre dossier... Il me faudrait donc un ECRIT, pour leur prouver que même si je ne suis qu'une particulière je peux et je SAIS me renseigner. Ce qui est rageant, c'est que l'article L442-10 est bien dans notre sens, mais la DDE "suppose" un alinéa qui n'existe pas pour lui donner tout de même un droit de veto... Il

est bien ECRIT qu'avec l'accord de la majorité des colotis, l'autorité compétente peut demander la modification d'un élément du lotissement, le droit de veto du lotisseur, lui n'est mentionné NULLE PART (sauf au dernier alinéa mais seulement dans le cas où il est encore propriétaire d'au moins un lot constructible), mais on lui octroie tout de même ce droit, je suis vraiment en colère contre la DDE, car ils commencent tout d'abord par nous autoriser quelque chose d'incompatible avec le projet du lotisseur, ensuite ils se déchargent de tout en nous demandant de trouver un accord "amiable" avec un lotisseur peu aimable (et c'est le moins que l'on puisse dire...), et le pire de tout c'est qu'ils ne nous renseignent sur rien, c'est à nous particuliers, de lire et de (d'essayer) comprendre le code de l'urbanisme, on leur présente la solution et NON, ce n'est pas valable...

Si vous êtes avocat (ou autre activité "officielle"), il serait plus logique que je vous fasse travailler plutôt que de rapporter les connaissances que vous m'avez transmises ici au bénéfice de quelqu'un qui n'aura rien fait (si je vais voir un avocat ou autre à son cabinet):

Voici mes coordonnées, je suis Eloïse mon portable: 06.82.41.42.42, et mon fixe: 03.25.32.02.02

Contactez moi, je vous rappellerai immédiatement pour ne pas que vous payiez la communication.

Nous sommes dans le département de la Haute Marne (52), et vous?

Merci encore pour votre aide précieuse...

Bien cordialement,

Par **maugettes**, le **30/07/2008** à **15:48**

Bonjour Eloïse,

Ayant perdu mon mot de passe, j'ai dû me réinscrire sur ce site et transformer mon login en "maugettes" ... ça m'apprendra à perdre les références... c'est compliqué l'informatique !

Tout d'abord, je tiens à vous dire que je suis sensible à votre situation, je ne comprends pas pourquoi localement personne ne vous aide ; c'est le pot de fer contre le pot de terre, au départ, il y a une erreur de l'administration, elle devrait tout mettre en oeuvre pour la gommer !!!!

Pour revenir dans le détail de votre affaire, ainsi que je vous le disais dans mon précédent message, elle est relativement complexe puisque les travaux du lotissement ne sont pas achevés.

Juridiquement, c'est un imbroglio, et c'est la raison pour laquelle il vous faut doser « la pression » sur vos interlocuteurs pour éviter tout blocage : Ceux-ci pourraient être tentés de vous laisser porter cette affaire devant le juge administratif et donc de vous faire subir toute la longueur et la complexité des procédures contentieuses... Devant le juge – et je suis désolé de vous le dire - la partie adverse, avec la plus grande mauvaise foi, pourrait soutenir que votre permis peut être mis en oeuvre, qu'il vous appartient de prendre toute disposition

compatible avec les accès tels qu'ils sont prévus dans le lotissement... il faut donc rester prudent, avancer doucement, ne pas rompre le dialogue.

D'un point de vue strictement juridique, le lotisseur ne m'apparaît en rien responsable de la situation, c'est le maire et lui seul puisqu'il ne pouvait délivrer un permis qui ne respectait pas les dispositions du lotissement.

De son côté, la DDE, si elle a une responsabilité "morale", elle n'a pas pour autant de responsabilité juridique directe puisqu'elle agit en tant que service mis à la disposition de la commune, autrement dit, elle doit être regardée comme un des services administratifs de la commune lequel est placé sous la responsabilité unique du maire.

Pour ce qui concerne le juriste de la DDE, comme tout juriste, il doit pouvoir vous fournir, les textes sur lesquels il s'appuie pour affirmer que le lotisseur dispose encore d'un droit de veto ; tout refus de l'administration doit être motivé. Essayer d'entrer en contact direct avec lui pour obtenir le fondement juridique et pour lui parler de votre affaire, de votre sentiment d'injustice puisque vous subissez les conséquences d'une erreur commise par son service...

En ce qui concerne les commentaires juridiques sur "l'Hocreitère", ce sont des documents professionnels que l'on trouve chez les juristes spécialisés, pour un particulier comme vous, il n'est pas facile d'y avoir accès, si vous avez une adresse mail, je pourrais vous adresser l'extrait que j'ai cité.

Au-delà de l'aspect juridique, sur le fond, il faut connaître la raison pour laquelle il y a blocage. Pour ma part, je suppose que c'est en raison du coût induit par la modification de l'accès.

Le lotisseur n'étant pas responsable de la situation, il est probable qu'il ne souhaite pas subir un coût d'aménagement supplémentaire ; un lotissement n'est rien d'autre qu'une opération financière que l'aménageur souhaite la plus juteuse possible...

Tant que la réponse à la question de « qui va payer ? » ne sera pas connue, il y aura blocage et l'obtention même du modificatif risque de ne pas « concrètement » aboutir à moins que vous puissiez financer et réaliser vous même les travaux modificatifs...

Il faut donc « travailler » avec tous les acteurs (lotisseur, maire et DDE), c'est la solution à privilégier pour sortir rapidement de cette impasse. Vous pouvez demander au maire ou à la DDE d'organiser une réunion avec toutes les parties concernées, de ce tour de table, une solution pourrait être dégagée.

Voilà ce que je peux vous répondre, pour le reste, mon emploi du temps est trop chargé pour me permettre de m'investir d'avantage dans l'animation de ce forum et dans les problématiques qui y sont portées. J'ajoute que je ne suis pas dans une démarche commerciale, j'apporte simplement mon grain de sel à certaine situation.

Cdlmt,

Par **Eloïse**, le **31/07/2008** à **14:41**

Bonjour Maugettes!

Merci ENCORE, chaque jour j'attends avec impatience le moment où je vais découvrir que

vous m'avez répondu...! Effectivement vous êtes le (la) seul(e) à nous aider (je ne sais pas si vous êtes un homme ou une femme!), notre situation est bien complexe...

Suite à votre message j'ai réussi à me procurer l'Hocreitère Tome I, section 2.12 paragraphe 19. J'ai même réussi à obtenir le chapitre 9 complet dont le titre est "La modification du dossier de lotissement". Après lecture de celui-ci, quelque chose me chagrine, il est écrit (Section 2: "la modification à l'initiative des colotis (art.L.315-3):

" Les modifications apportées au lotissement peuvent être très variées et importantes (...). Elles peuvent, le cas échéant, ne concerner qu'un seul lot du lotissement, sans constituer de ce seul fait un détournement de pouvoir (...). **Le fait que la modification permette de régulariser des constructions, ou des travaux, ne traduit pas nécessairement un détournement de pouvoir(...); mais encore faut-il que la modification intervienne dans l'intérêt général et qu'elle n'ait pas pour seul objectif la régularisation d'une construction irrégulière(...)**".

Cela signifie-t-il que le lotisseur peut avoir un recours en prétextant un "détournement de pouvoir"??? Décidément à chaque fois que je pense avoir trouvé de quoi prouver que nous sommes dans notre droit, un article vient se mettre en travers de ma route...

J'ai également eu la copie du code de l'urbanisme (le code est le même que le L442-10 mais est numéroté L315-3(????)), sur lequel sont insérés des "commentaires", et en ce qui concerne la modification demandée par les colotis, il est bien stipulé (IV "Etendue des modifications", 11)) la chose suivante:

"L'article L315-3, qui peut s'appliquer à tous les lotissements ayant fait l'objet d'une autorisation administrative, et qui ne suppose pas que le lotissement ait été préalablement achevé(...) permet des modifications étendues(...) qui doivent être compatibles avec le respect des règles d'urbanisme(...) ou les énonciations du POS(...) et **ne doivent pas résulter d'un détournement de pouvoir(...)**."

La bonne nouvelle pour nous, c'est que l'excuse de la DDE (à savoir que tant que les travaux n'étaient pas achevés, le lotisseur avait toujours un droit de veto)n'est pas valable, je peux leur prouver par ce commentaire, la mauvaise, c'est que la mairie (ou les colotis) pourrait être "accusés" de détournement de pouvoir??? Qu'en pensez-vous? Quelle est la définition du "détournement de pouvoir"?

J'ai contacté la DDE hier pour échanger sur notre situation, pour tenter de trouver une solution "ensemble"... La dame se procure l'Hocreitère pour le lire, et je dois la recontacter vendredi après midi, si le délai de recours (3 mois)n'avait pas été dépassé, j'ai bien l'impression qu'elle aurait annulé l'autorisation!!! Elle a admis l'erreur, si les textes de l'Hocreitère sont en notre faveur (après SA lecture), elle tentera de rassembler le lotisseur, la mairie, elle-même et nous mêmes, pour exposer la situation... Elle m'a dit comme vous que je pouvais écrire au Préfet, et a même ajouté "comme ça on sera tous mouillés", mais DE QUOI ONT ILS PEUR??? Dans l'histoire, c'est nous qui serions SEULS sans votre aide précieuse, je ne sais toujours pas quel est votre métier, ni quelles sont vos qualifications, mais vous nous êtes d'excellent conseil, dommage que l'on ne puisse pas vous remercier autrement que par la voie virtuelle...

voici mon mail: eloiserenald@wanadoo.fr

J'espère que vous répondrez ENCORE à mes questions...

Merci d'avance,

Bien cordialement,

Eloïse

Par **maugettes**, le **31/07/2008** à **18:47**

Eloïse,

Je vois que vous avez bien pris votre affaire en main, je ne sais pas quelle est votre profession, ce qui est sûr, c'est que vous avez une fibre juridique qui ne demande qu'à se développer...

Ainsi que vous l'avez compris, dans un premier temps, il s'agit de tenter de résoudre cette affaire par une conciliation, c'est la méthode la plus rapide.

Pour ce qui concerne la définition du détournement de pouvoir, il faut comprendre par cette expression qu'il s'agit d'utiliser une règle pour aboutir à une fin autre que celle qui est destinée par ladite règle.

En regard de votre affaire, la jurisprudence n'est pas abondante, du moins, j'en ai pas trouvé. Le point d'accroche consisterait donc à soutenir que la modification du lotissement ne vise qu'à régulariser une situation illégale sans laquelle la modification ne se ferait pas.

Cet argument m'apparaît fragile puisque durant la vie d'un lotissement, les modifications ou les créations d'accès doivent être relativement fréquentes notamment pour répondre aux besoins de travaux d'extension, second garage, etc.

Par conséquent, sur ce point, il peut être plaidé que les dispositions du lotissement doivent pouvoir suivre l'évolution des constructions sous réserve, bien entendu, de la majorité des 2/3 des colotis et du respect des dispositions du document d'urbanisme de la commune.

En fait, la seule fragilité que je perçois concerne la portée limitée de la modification, c'est à dire, à priori, seul votre terrain est concerné par la modification. Pas de panique cependant, la purge de cette fragilité pourrait être réalisée par un modificatif de portée générale.

Quoi qu'il en soit, si le détournement de pouvoir est soulevé, en fonction des arguments développés, il sera toujours temps d'aviser.

Pour ce qui concerne la numérotation de l'article L.442-10, cette numérotation est nouvelle et correspond à l'ancien article L.315-3, cela ne change rien, les jurisprudences ou commentaires restent valables, seule numérotation à changée.

Pour revenir sur le droit ou non de veto du lotisseur, il faut bien comprendre que ni la jurisprudence ni les commentaires juridiques propres aux modifications de lotissement n'abordent votre cas particulier, du moins à ma connaissance.

Pour autant, il ne faut pas en déduire trop rapidement que le lotisseur n'a rien à dire puisqu'il lui appartient encore de terminer les travaux et donc de les financer ; il serait trop facile d'astreindre un lotisseur à financer des travaux supplémentaires dès lors qu'il ne dispose plus de veto... Je suis même surpris que la DDE (ou la commune) ne réagisse pas d'avantage,

l'administration n'est plus ce qu'elle était, c'est tant mieux pour nous !

Je me permets donc d'insister : Appuyez doucement sur ce point, n'allez pas trop loin dans une logique purement juridique, c'est le dernier recours, il faut d'abord mettre mal à l'aise vos interlocuteurs pour les conduire à trouver une solution à un problème dont vous n'êtes en rien responsable.

Si un arrangement n'est pas trouvé, pour mener à bien votre projet, vous n'aurez plus d'autre solution que de porter l'affaire devant le juge, et là, c'est une toute autre aventure, rien n'est vraiment acquis d'avance, Jean Giroudoux disait :

>.

Bon courage, je pars à l'étranger, je serais donc absent pendant quelques semaines,

Cdlmt,

Par **Eloïse**, le **31/07/2008 à 19:09**

Re- bonjour,

Pourquoi "une fibre juridique"? Cela me flatte!

Je suis dans le commerce rien à voir avec le domaine juridique, peut être ai- je raté ma voie...?!!! Quel est le cursus pour devenir juriste?(si cela est votre métier peut être pouvez-vous m'aiguiller?!!!). Je me rends compte en fouinant dans tous ces documents d'urbanisme que c'est passionnant, tout est dans la subtilité, j'adore "fouiner", lorsque ce que j'ai tort, je sais le reconnaître, mais si j'ai raison je n'aime pas que l'on m'affirme l'inverse!!!

Naturellement je ne souhaite pas aller devant un juge, j'aimerais trouver une solution plus agréable à vivre pour chacun, sachant que s'il y a des frais induits par notre modification, nous les prendrons en charge (géomètre, plans, plantations remplacées par du macadam qui doit être plus onéreux...), l'erreur que j'ai peut être commise, c'est de ne pas l'avoir mis par écrit...? Naturellement si nous devons prendre en charge certains frais, je tiens à être le demandeur pour les devis, je ne voudrais pas que par "vengeance" on me fasse payer des choses que je ne devrais pas...

Je vais attendre demain, voir ce que la DDE me dit suite à la lecture de l'Hocreitère, et recontacter Madame Le Maire, afin de savoir à quel moment elle pense rencontrer le lotisseur, maintenant qu'ils sont conscients que "j'ai bien pris mon affaire en main", je pense que chacun va se montrer un peu plus (en tout cas je l'espère...). La conciliation est une piste à ne pas négliger, encore faut-il que tout le monde soit de cet avis...

Quand partez vous? Je ne suis pas très rassurée, nous allons être seuls désormais...

En tout cas merci, merci et encore MERCI, peut être qu'à votre retour les choses seront "résolues", ou tout du moins moins conflictuelles!

Bien cordialement,

Eloïse

Par **Eloïse**, le **01/08/2008** à **11:30**

Bonjour Maugettes,

Je vous écris à nouveau, espérant que vous vous connecterez avant de partir à l'étranger pour plusieurs semaines...

J'ai encore deux questions:

La première concerne le "décompte de la majorité", l'article L442-10 du code de l'urbanisme dit que si 2/3 des colotis détenant 3/4 au moins de la superficie du lotissement ou 3/4 des colotis en détenant 2/3 le demandent ou l'acceptent...", mais il est aussi noté que chaque propriétaire ne compte que pour une seule voix, ou que chaque lot ne compte que pour une seule voix.

Dans notre cas il y a un propriétaire qui détient deux lots (sa maison est construite sur les deux), et trois autres lots appartiennent au constructeur "Maisons d'En France", ce qui me chagrine c'est le calcul de la majorité, c'est à dire que pour les douze lots que compte le lotissement, il n'y a que 9 propriétaires (tos d'accord avec le modificatif), mais je fais un peu l'amalgame entre les "voix" et les "superficies". Si vous pouviez m'éclairer...!!!

La deuxième question est la suivante: sachant que nous sommes en droit de demander le modificatif (ou la Mairie peut le faire également), quelle réponse dois-je donner au lotisseur qui m'a envoyé une LRAAR ce jour pour me confirmer par écrit son "avis défavorable" quand à la demande de modificatif?

Un courrier du genre: "En vertu de l'article L442-10 du Code De l'Urbanisme, et du paragraphe 19 section 12.2 de Tome I de l'Hocreître, je vous informe que la demande sera faite"

Qu'en pensez-vous? personne n'est en mesure de nous indiquer les démarches à suivre pour "finaliser la chose"... sachant qu'il m'a envoyé une LRAAR, je pense devoir y répondre, il me semble que ce genre de courrier ne doit pas rester sans réponse...?

Merci d'avance,

Bien cordialement,

Par **maugettes**, le **01/08/2008** à **16:06**

Bonjour Eloïse,

Comme vous pouvez le voir, le lotisseur prend ses précautions...

Savez-vous pourquoi il s'oppose à la modification? Posez-lui clairement la question, demandez-lui ce qu'il le gêne, ce qu'il craint, ce qu'il faut faire pour obtenir son accord etc. ;

sans la connaissance précise des causes de sa réticence, il sera difficile d'avancer, de dégager des propositions par vous, la mairie ou la DDE.

Cela dit, vous n'avez pas à répondre à sa LRAAR, vous l'avez consulté, vous avez donc une preuve de son information.

Pour le reste, notamment savoir si « son avis défavorable » vaut ou pas droit de veto, tant que la commune ou la DDE n'auront pas indiqué sur quel fondement juridique ils s'appuient pour affirmer que ce droit peut encore être exercé, il faut nous en tenir à une stricte lecture du L.442-10.

Ne reposez pas pour autant toute votre « stratégie » sur ce point, il est fragile.

Votre meilleur argument vis à vis de la commune et de la DDE tient en la détention d'un permis (qui ne peut plus être retiré) lequel nécessite une modification de l'accès à votre terrain.

C'est sur cette base, avec l'aide du maire si possible, que vous pouvez demander une réunion, il y a forcément des marges, des possibilités, vous êtes victime d'une erreur, **l'administration doit donc vous aider à en sortir et ne pas vous enfermer dans des procédures juridiques, ça serait le COMBLE !!!!**

Pour ce qui concerne le décompte de la majorité, il n'y a pas lieu de vous de vous perdre dans les subtilités du décompte des voix puisque vous avez l'accord de l'ensemble des propriétaires ; le cas échéant, il y aura simplement lieu de signaler quels sont les propriétaires qui détiennent plusieurs lots.

Les commentaires juridiques de "l'Hocreitière" n'ont pas à être « officiellement » cités, c'est un simple guide, une aide, ce n'est en rien « les saintes écritures »... LOL !

Si je vous ai indiqué cet ouvrage, c'est par fourberie de ma part puisque, sachant que l'administration l'utilise, et ayant observé qu'en matière de droit de veto du lotisseur, les commentaires qui y sont portés ne sont pas assez développés, dans une première approche, c'est de nature à la déstabiliser (inversion de la charge de la preuve) ...

Vous demandez comment « finaliser la chose » : Tout d'abord, il faut déposer « officiellement » votre demande de modification en mairie ; à cet effet vous devez utiliser l'imprimé Cerfa 13411*01 relatif à une « Demande de modification d'un permis délivré en cours de validité », il faut y joindre une note précisant l'objet de la modification sollicitée et l'accord des colotis sur cette modification.

L'administration est en droit de vous demander de fournir des plans modifiés, notamment ceux mentionnant les conditions d'accès à votre terrain.

Lors du dépôt de votre demande, la commune doit vous fournir un récépissé de dépôt sur lequel il doit être indiqué que le délai maximum d'instruction est de trois mois à compter de la date du dépôt en mairie. Conservez précieusement ce récépissé.

Si vous ne recevez aucun courrier officiel (lettre LRAAR) dans ce délai, vous disposerez d'un point d'appui supplémentaire (...). Si, à l'inverse, vous recevez une décision de refus, pas de panique, il conviendra d'apprécier quels sont les motifs invoqués pour déterminer ce qu'il convient de faire.

Attention, le respect intégral de toute la procédure peut ne pas être suffisant puisque, bien que ce point fasse débat, même si toutes les conditions sont remplies, il pourrait être soutenu

que le maire garde un pouvoir discrétionnaire tiré de l'expression « l'autorité compétente peut prononcer la modification » contenue à l'article L.442-10, le mot « **peut** » ne doit pas être confondu avec « **doit** » (lire en ce sens le paragraphe 20 du fascicule 2.12).

Je suis désolé, mais ma réponse est la dernière avant plusieurs semaines, mais je m'inquiète pas, il y a d'autre personne compétentes sur ce forum, continuez à poser vos questions,

Cdlmt,

NB : je suis un être humain du genre masculin

Par **Eloïse**, le **01/08/2008 à 16:28**

Merci de m avoir (ENCORE) répondu...!

J'ai eu une conversation téléphonique avec Madame le Maire à midi, elle a contacté le lotisseur, il ne veut rien changer (les motifs sont: "les deux espaces verts du bout de l impasse font TOUT l'équilibre de l impasse"), je lui ai demandé ce qu il fallait faire pour avoir son accord, il m avait dit "réunissez déjà l avis des colotis et celui de la Mairie, ensuite on verra", on a bien vu il est "défavorable". Madame Le Maire m'a donc gentiment dit 'je ne pense pas pouvoir faire grand chose pour vous dans cette histoire"...

Je devais avoir une personne de la DDE au téléphone cette après midi, elle devait se procurer les documents dont on a parlé ensmble pour voir si la demande de modificatif peut provenir de nous, mais comme vous me le dites si bien, puisqu'ils ne sont pas en mesure de nous expliquer sur quel(s) fondement(s) juridique(s) ils s'appuient pour nous affirmer avec autant de conviction que le lotisseur a un droit de veto, je vais donc faire la demande, en bonne et due forme, et nous verrons par la suite... Moi qui espérait que cela soit terminé, je m'aperçois que nous n'en sommes qu'au début... Car nous allons faire notre demande, et si celle- ci est refusée (ce qui sera certainement le cas puisqu'ils ne lisent pas les artiles de la même façon que nous et "supposent" des alinéas qui n'existent pas), nous allons entrer dans les méandres d'un parcours juridique qui n'est pas des plus simples...

Merci à vous, bon voyage, et j'espère que vous consulterez le forum à votre retour...

A bientôt j'espère,

Bien cordialement,

NB: je suis un être humain du genre féminin, mais je pense que vous deviez vous en douter!!!
Mon pseudo est mon prénom!

Par **maugettes**, le **01/08/2008 à 20:23**

Arff, je ne peux pas m'empêcher de vous répondre jusqu'à la dernière limite

Je trouve que vous avez fait un grand pas, BRAVO !

Enfin, le lotisseur n'est plus dans une opposition systématique et vous donne les clés du problème, l'accord des colotis (c'est fait) et l'accord du maire. Pour ce dernier point, il faut donc sensibiliser le maire à l'importance que donne le lotisseur à son accord, encouragez le à prendre contact avec le lotisseur.

Pour ce qui concerne l'équilibre de l'impasse avec les deux espaces verts, le lotisseur souhaite sûrement, en tant qu'aménageur, à réaliser une opération exemplaire, peut-être est-il un professionnel reconnu localement. Il faut donc intégrer cette problématique dans votre "stratégie".

Il faut donc proposer une solution alternative vous permettant à la fois de résoudre votre problème d'accès et l'équilibre recherché en terme de paysage.

La DDE et le conseil général disposent de bons professionnels en la matière. Leur aide est gratuite, il faut donc demander à la DDE de vous aider à solliciter leur aide, on vous doit ce service, vous êtes tout prêt du but !

Dès lors qu'une solution paysagère alternative sera dégagée et approuvée par des professionnels, que vous aurez l'avis favorable du maire, des colotis, que, le cas échéant, vous vous engagez à régler le montant des travaux modificatifs, hormis le mois d'août, je ne vois vraiment plus ce qui pourrait encore faire obstacle à votre projet.

L'affaire peut se résoudre rapidement, tenez bon !

Par **Eloïse**, le **02/08/2008** à **11:56**

Je suis surprise d'avoir eu une réponse!!!

Si le lotisseur est toujours dans une opposition systématique, il m'avait demandé de réunir l'avis de tous les colotis tout au début de "l'histoire", pour au final donner "un avis défavorable"...

La personne de la DDE m'a contactée ce matin, elle comprend ENFIN les textes dont nous avons parlé ensemble (article L442-10 et L'Hocreitère), MAIS (parce qu'il y a toujours un MAIS...), effectivement nous pouvons prétendre à un arrêté modificatif sur notre parcelle, plus précisément sur l'accès à notre parcelle, mais cet arrêté modificatif oblige le lotisseur à faire un trottoir au lieu d'un espace vert (logique sinon on ne pourra pas rentrer chez nous...), et comme la voirie lui appartient encore, même si avec la majorité nous sommes en droit de demander le modificatif, celui-ci peut-il être accepté dans la mesure où la voirie qui lui appartient encore doit être modifiée (je devrais plutôt dire DEVRA être modifiée) puisque les travaux différés de finition n'ont pas encore eu lieu).

Le problème réside bien dans le fait que la Mairie et la DDE nous aient autorisés à entrer chez nous par là où un espace vert avait été prévu. Puisqu'il est encore "chez lui", peut-on l'obliger à faire un trottoir au lieu d'un espace vert (environ 2/3 m²) grâce à la majorité obtenue?

Si Maugettes n'est plus là, j'espère que quelqu'un pourra me répondre...

Merci d'avance,

Bien cordialement,

Eloïse

Par **maugettes**, le **02/08/2008** à **14:43**

Eloïse,

la DDE commence à acter que vous pouvez obtenir votre modificatif puisque le lotisseur n'a plus son droit de veto, c'est une bonne nouvelle !

Dans votre affaire, il faut comprendre qu'il n'y a pas que vous qui avez besoin d'aide, la DDE et le maire aussi !!! Ils sont désorientés, ne savent plus comment gérer la situation, ils ont besoin de votre aide !!!!

Il faut donc que vous expliquiez à la DDE qu'un lotissement n'est rien d'autre qu'une copropriété gérée par les colotis lesquels soumettent, comme dans toute copropriété, toute proposition aux règles du quorum.

Sur cette base, il faut lui dire, **contrairement à ce qu'elle dit**, que la voirie n'appartient pas au lotisseur, qu'elle appartient à tous les colotis. Insistez sur ce point.

Pour ce qui concerne le lotisseur, son rôle est limité, il doit « simplement terminer » les travaux tels qu'ils sont prévus au programme des travaux du lotissement. Autrement dit, il doit être regardé comme une entreprise de travaux comme une autre. D'ailleurs, s'il ne réalise pas les travaux tels qu'ils doivent être achevés, les colotis (ou le maire) peuvent désigner toute autre entreprise pour réaliser les travaux aux frais du lotisseur ; pour cette hypothèse, une garantie financière a été bloquée par l'administration à titre conservatoire.

En revanche, en tant qu'aménageur, le lotisseur n'a pas à supporter la charge du modificatif, ce point doit faire l'objet d'un accord privé avec lui. Sans cet accord, vous ne pourrez pas mettre en œuvre votre modificatif...

Il faut rapidement faire partager cette analyse à la DDE,

Vous êtes toute prête du but, tenez bon !

Je parts dimanche AM,

Cdlmt,

Par **Eloïse**, le **03/08/2008** à **12:48**

Bonjour,

pensez- vous vraiment que la voirie et le lotissement ne lui appartiennent plus...??? C'est pourtant des terrains provenant d un héritage, qu'il a voulu transformer en lotissement, donc on ne cesse de nous dire (Mairie et DDE) que c'est A LUI, que la voirie EST A LUI, jusqu'au 28/12/08 moment de la rétrocession à la Commune.

Effectivement, j'ai bien dit à mon interlocutrice de la DDE que nous étions prêts à prendre à nos frais le "surplus" financier pour faire un trottoir à la place de l'espace vert. Selon moi, le calcul le plus juste est le suivant:

TOTAL en € des travaux différés de finition - coût de l'espace vert + coût de l mise en place du trottoir

Je pense qu'il ne devrait pas y avoir grande différence, puisque dans le cas d un espace vert ou d un trottoir, les bordures seront là (elles seront surbaissées dans le cas du trottoir), en revanche la matière pour former le trottoir aura peut être un coût supérieur à des rosiers, mais nous sommes prêts à régler cette différence.

Le problème est tellement confus et compliqué que personne ne sait dans quel sens prendre le problème...

La DDE se charge d'appeler un juriste au ministère cette semaine et va tenter un RDV, je lui ai bien dit tout ce que je vous ai écrit au dessus, en espérant que nous sortirons vite de ce labyrinthe...

Bien cordialement,

Eloïse

Par **maugettes**, le **04/09/2008** à **12:13**

Et alors ? vous en êtes où ?