



Reglement lotissement opposition

Par **corbeau44**, le **17/07/2012** à **16:33**

Bonjour,
nous vivons actuellement dans un nouveau lotissement de 46 lots. Tout les lots ne sont pas encore vendu actuellement. Nous avons signé, au moment de la vente le règlement du lotissement.

Ce que nous avons pas vu, ce que le règlement stipule que le grillage (coter des rues) doivent ce mettre en retrait a 1m par rapport a nos limites de propriété pour qu'ils puissent nous mettre une haie.

Le syndic a été créé hier (d'ailleurs certain dise que cela aurai était mieu de ne pas le voter et au final d'avoir des professionnel qui gèrent le lotissement, votre avis ?).

Nous voudrions nous opposer a ce règlement pour pouvoir mettre nos grillages en limite de propriété (ce qui serai logique). La seul parade trouvé pour l'instant c'est l'art L442-10 du code l'urbanisme mais ils nous disent que nous pourront que changer une fois que tout sera finis. Est ce vrai? Ou auriez-vous un autre moyen pour contré cet règle?

La raison de cet règle est "pour faire jolie et uniforme, a l'american" ggrrrr.
Merci par avance de vos réponses, si il vous manque des informations dite le moi.

Cordialement.

Par **trichat**, le **17/07/2012** à **18:32**

Bonjour,

Dès que vous signez le règlement de lotissement, vous en acceptez les clauses, y compris celles concernant les obligations prévues pour les clôtures. En effet, le règlement de lotissement fait "loi" entre les co-lotis.

Lorsque vous parlez de syndic, je pense qu'il s'agit plutôt de l'association syndicale libre avec un directeur et un trésorier (sur le modèle d'une association loi 1901). C'est l'organe de gestion courante du lotissement.

Lorsqu'il s'agit d'un gros lotissement, ce qui est votre cas, il paraît judicieux de recourir à un syndic professionnel ; bien évidemment, cela a un coût (honoraires du syndic), mais ça peut éviter tous les problèmes qui se rencontrent fréquemment dans les copropriétés immobilières. Concernant l'article L 442-10, des règles de majorité spéciales sont requises pour modifier le règlement de lotissement, ainsi que le cahier des charges, sous condition que ces modifications soient compatibles avec les règles d'urbanisme local (PLU en général).

J'espère vous avoir un peu éclairé et je reste à votre écoute, si vous souhaitez d'autres éclaircissements.

Cordialement

Par **corbeau44**, le **18/07/2012 à 12:57**

merci de votre réponse.

Donc en clair nous n'avons aucun recours? même si 100% des lots ne veulent pas de ça ?

Par **trichat**, le **18/07/2012 à 14:21**

Bonjour,

Je ne vous ai pas dit que la modification était impossible.

Mais la modification doit correspondre à la volonté d'une grande majorité des co-lotis.

Je vous joins ci-dessous le texte du code de l'urbanisme, que vous pouvez retrouver sur le site [legifrance](http://legifrance.gouv.fr) (site d'information juridique du gouvernement).

Si l'une des majorités prévue à cet article peut être réunie, il faut qu'une décision soit prise en ce sens par l'assemblée des co-lotis réunis dans l'association libre. Ensuite, il faut transmettre votre décision (date de l'assemblée l'approuvant, nom des co-lotis ayant voté pour la modification, signature de ces co-lotis) au service de l'urbanisme de votre commune. Si cette décision ne contrevient pas aux règles locales d'urbanisme (PLU) le maire doit prendre un arrêté de modification.

Article L442-10 En savoir plus sur cet article...

Créé par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des

charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

J'espère vous avoir rassuré sur ce point.
Cordialement

Par **corbeau44**, le **18/07/2012 à 15:05**

donc on a pas besoin d'attendre la fin des travaux pour faire opposition? il faut juste pouvoir respecter les condition mentionné dans article L442-10?

Par **trichat**, le **18/07/2012 à 15:21**

A priori, oui.

Mais comme vous indiquez que tous les lots ne sont pas encore vendus, pensez-vous pouvoir réunir l'une ou l'autre des majorités indiquées à l'article L 442-10? Car les lots non vendus doivent être pris en compte pour satisfaire aux majorités requises. Et qui vous a dit qu'il fallait attendre que tous les travaux soient achevés? Et quels sont ces travaux? Voirie, espaces verts, éclairage,aires de jeux pour les enfants,...?

Par **corbeau44**, le **18/07/2012 à 15:45**

c'est les responsables du chantier qui nous ont dit ça et oui c'est les travaux que vous avez dit (voirie, espace vert, ...)

Pour l'instant il nous manque encore du terrain pour réussir donc il faut attendre que la tranche 3 avance encore un peu pour pouvoir.

Par **trichat**, le **18/07/2012 à 16:15**

Un peu de patience et tout doit pouvoir s'arranger.
A plus tard, si besoin.
Bonnes vacances.

Par **sancho33**, le **26/08/2013 à 17:56**

bonjour

propriétaire dans un lotissement (4 parcelles donc 4 propriétaires) en zone rurale nous nous trouvons confrontés au fait que le maire a autorisé le lotisseur à ne pas goudronner le chemin d'accès à nos maisons respectives, mais seulement réaliser un chemin stabilisé. Ce qui bien sur au fil du temps et de la météo dégrade ce chemin et occasionne lors de pluies importantes des écoulements qui causes des désagréments à nos voisins en contre bas de la rue. Il est à noter que nous sommes propriétaire du chemin et que l'entretien nous incombe. Malheureusement pour nous aucun des acheteurs n'avaient vu cette clause lors de la signature de l'acte "damned. Je tiens à préciser qu'aucun éclairage public dans la rue et dans le lotissement existe, aussi. Que pouvons nous faire pour trouver une solution avec la mairie sachant que la réalisation d'un enrobage équivaut à 15000 euros environ et que personne n'est disposé à acquitter en totalité cette somme, et que le chemin se dégrade rapidement faisant apparaître un peu plus chaque jour la canalisation du tout à l'égout.

Par **trichat**, le **26/08/2013** à **18:15**

Bonjour,

Avez-vous entrepris des démarches amiables auprès du lotisseur, de la mairie pour obtenir une voie avec un enrobage, un éclairage?

Telle que vous décrivez la situation, si vous avez accepté le règlement de lotissement ne prévoyant qu'un minimum de travaux, vous risquez fort de devoir payer la remise en état de votre voie d'accès, l'éclairage et les éventuels dommages que subiraient les propriétés voisines.

Existe-t-il une ASL? Si oui, toute décision portant sur les parties communes doit être prise par les membres co-lotis.

Cdt.

Par **moisse**, le **26/08/2013** à **19:35**

Bonjour,

Il faut demander à la commune la reprise des VRD, espaces verts ainsi que de l'éclairage dans le domaine communal.

Bref tout ce qui appartient à l'ASL qui sera ainsi amenée à disparaître.

Car il n'y a pas que l'enrobé, il y a de grandes chances que le tout à l'égout soit installé avec une pompe de reprise dont la maintenance peut être onéreuse.

Par **amajuris**, le **26/08/2013** à **20:14**

bsr,

sauf que la commune n'a à ma connaissance aucune obligation de reprendre dans le

domaine public, les parties communes du lotissement.
cdt

Par **trichat**, le **26/08/2013** à **20:32**

En règle générale, cette reprise se fait après dix années, sauf opposition unanime des co-lotis, et sous réserve que les voies soient en bon état.
Ce qui risque de poser problème compte tenu de la situation actuelle.

Cdt

Par **amajuris**, le **27/08/2013** à **00:07**

trichat,

je crois savoir que la disposition que vous mentionnez figure dans le code des collectivités territoriales mais j'en ignore le numéro d'article.
pouvez-vous me le transmettre si vous le connaissez.
merci d'avance.
cdt

Par **moisse**, le **27/08/2013** à **08:16**

Hello amatjuris,

Les dispositions en question figurent dans le code de l'urbanisme (318-3 et à suivre).
Etant intéressé par le sujet comme président d'ASL, j'ai lu une décision du C.E. qui indique que le mauvais état de la voirie ne peut faire obstacle au classement dans le domaine communal.
Bien sûr impossible de la retrouver surtout pour en relever les circonstances.
Nous venons d'obtenir ce classement et le transfert des VRD, de l'éclairage et des espaces verts va se concrétiser chez le notaire de l'ASL à nos frais exclusifs.

Par **trichat**, le **27/08/2013** à **09:35**

Bonjour,

@amatjuris et moisse

Comme moisse, je réside dans un lotissement dont la voirie a été reprise dans le domaine communal, à l'exception des espaces verts, par la procédure prévue à l'article

Pour information, ci-joint lien vers site "territorial" qui donne une réponse très développée à

cette question:

[http://www.territorial.fr/PAR_TPL_IDENTIFIANT/115855/TPL_CODE/TPL_ARCHIVE_FICHE/PAG_TITL
li](http://www.territorial.fr/PAR_TPL_IDENTIFIANT/115855/TPL_CODE/TPL_ARCHIVE_FICHE/PAG_TITL
li)

Je ne connais pas l'arrêt cité par moisse, mais l'enquête publique a pour but de vérifier que la voirie est en bon état et ne créera pas une charge nouvelle pour la commune.

Cordialement.

Par moisse, le 27/08/2013 à 18:34

Bonjour,

L'enquête d'utilité publique n'est pas obligatoire en cas de cession amiable.

La décision du conseil municipal actant la reprise et autorisant le maire à conclure l'acte est suffisante, dans la mesure où l'ensemble des co-lotis a donné accord pour cette reprise.

Par trichat, le 27/08/2013 à 19:20

Bonsoir moisse,

Je suis d'accord sur cette faculté, en cas de reprise amiable.

Mais compte tenu du descriptif fait par Sancho33, il y a peu de chance que cette reprise se fasse de manière amiable. Et la commune ne reprendra la voirie que lorsqu'elle y sera obligée. J'ai dit au bout de dix ans, mais l'article L 318-3 (code urbanisme) ne précise pas de délai.

Dans mon lotissement, le règlement de lotissement précisait 10 ans (est-ce un délai réglementaire?).

Cdt.

Par moisse, le 28/08/2013 à 09:06

Bonjour à vous,

En fait s'il n'y a pas d'intérêt public (exemple : utilisation de la voirie) la commune n'a aucune obligation quelque soit le délai.

Dans de telles conditions, un lotisseur avisé conclura une convention avec la commune avant la commercialisation prévoyant cette reprise.