



Statut d'un Lotissement privé

Par **Ponpon2b**, le **30/05/2019 à 14:28**

Bonjour,

Je cherche à connaître le statut exacte de mon lotissement ce qui n'est pas si évident

Par **morobar**, le **30/05/2019 à 14:30**

Bjr,

QU'est-ce que vous cherchez exactement ?

Le statut d'un lotissement ou le statut d'un caillou c'est du même ressort.

Par **Ponpon2b**, le **30/05/2019 à 14:41**

Bonjour,

Nous voudrions changé le règlement concernant les clôtures entre lot, à la mairie ils nous ont expliqué que dans une copropriété à l'intérieur on pouvait faire ce que l'on voulait seul les clôtures en bordure étaient soumises au PLU mais elle a pas était capable de nous confirmer notre statut.

Merci

Par **Ponpon2b**, le **30/05/2019 à 15:39**

Oups mon message initial n'est pas complet, je complète:

Nous sommes dans un lotissement privé avec, espaces vert, voirie, électricité et autres choses à notre charge, nous souhaiterions faire des modifications au règlement du lotissement et selon le statut les démarches ne sont pas les mêmes.

Je cherche à savoir où je peux trouver avec certitudes le statut du lotissement

Cordialement

Par **nihilscio**, le **30/05/2019 à 15:44**

Bonjour,

Si vous êtes en copropriété, il y a un règlement de copropriété. Il peut être modifié en assemblée générale.

Si vous n'êtes pas en copropriété, les règles sur les clôtures entre les lots sont probablement stipulées par un cahier des charges. C'est un contrat qui ne peut être modifié qu'à l'unanimité des colotis. Depuis quelques années il est obligatoirement publié auprès du service de la publicité foncière. Mais auparavant, il était le plus souvent établi sous seing privé. Pour le connaître, il n'y a souvent d'autre solution que la consultation d'un exemplaire conservé par l'un des colotis.

Par **Ponpon2b**, le **30/05/2019 à 16:04**

Merci pour votre réponse,

Nous avons bien un cahier des charges, une modification sur les règles de clôture a déjà été voté mais la mairie continue de refusé les demandes de travaux sous prétexte que ce n'est pas conforme au cahier des charges.

Après le vote en assemblée il y a t il une autre démarche à faire pour faire enregistré cette modification ?

Et comment sait-on que nous sommes pas sous le régime d'une copropriété ?

Je n'ai rien trouvé dans l'acte de vente...

Merci

Par **nihilscio**, le **30/05/2019 à 16:43**

Si, dans l'acte de vente, il n'est pas précisé que vous avez acquis des lots de copropriété, vous n'êtes pas en copropriété.

La mairie ne peut continuer à refuser les demandes d'autorisation concernant les clôtures. Soit elle considère que les règles sur les clôtures inscrites dans le cahier des charges sont de nature réglementaire et alors elle doit prendre acte des modifications votées à condition que celles-ci respectent le PLU, soit elle considère que le cahier des charges est strictement d'ordre privé et alors elle n'a pas à s'en préoccuper.

L'assemblée des colotis ayant statué à la majorité requise (article 442-10 du code de l'urbanisme), il faut notifier les décisions prises à la mairie.

Par **Ponpon2b**, le **30/05/2019 à 17:19**

Je vous remercie pour vos précisions, cependant j'ai encore une question :

Est-ce que c'est notifié qu'elle que part la façon dont considère la mairie le cahier des charges(ordre privé...) ou c'est au cas par cas selon les lotissements ?

Si ça peut vous aider,

Après avoir échanger avec la personne qui suit le dossier avec moi la mairie aurait demandé de faire une demande de modification au permis d'aménager...

Par **nihilscio**, le **30/05/2019 à 21:55**

Il devrait y avoir deux documents, le règlement du lotissement et le cahier des charges. Le premier est approuvé par l'autorité publique et complète les règles locales d'urbanisme sur le périmètre du lotissement. Il peut être modifié par une assemblée générale des colotis. Le second a la valeur d'un contrat privé. La commune ne peut statuer sur les déclarations préalables de travaux qu'au vu du règlement. Le cahier des charges ne la concerne pas.

- Il a été dit à la mairie que seules les clôtures en bordure étaient réglementées ;
- les colotis ont décidé en assemblée générale de modifier les dispositions du règlement concernant les clôtures ;
- la mairie continue à s'opposer à des projets de clôture sur le motif des dispositions du règlement (ou cahier des charges).

Il faudrait lui demander des explications.

Si elle n'est pas informée des modifications du règlement, il doit bien y avoir un procès-verbal à lui communiquer.

Comme il y a des parties communes à la charge des colotis, il doit y avoir une ASL et un président de l'ASL. Même si cette affaire de clôture n'est pas dans l'objet de l'ASL, le président doit tout de même être au courant du problème.

Par **Ponpon2b**, le **30/05/2019 à 23:02**

Oui c'est tout à fait ça,

Vous avez bien cerné le problème.

Le président de l'ASL est au courant et cherche la procédure afin d'informer la mairie des modifications.

Mais du coup j'ai encore une question, la mairie peut-elle s'opposer aux modifications votées en assemblée même si elles sont moins restrictives que le PLU.

Merci encore de m'accorder du temps.

Ponpon2b

Par **nihilscio**, le **30/05/2019** à **23:44**

Pardon, je vous ai dit une bêtise. Les colotis ne peuvent modifier les clauses du règlement ou cahier des charges ayant valeur réglementaire. Ils peuvent seulement demander à l'autorité compétente de modifier ces règles.

Par ailleurs celles-ci deviennent caduques au bout de dix ans. En ce cas il n'y a plus que le PLU à respecter. C'est peut-être aussi à vérifier.

Par **Ponpon2b**, le **31/05/2019** à **09:17**

Bonjour,

Tout le monde peut se tromper et dans ce cas ci vous m'avez plutôt bien renseigné jusqu'à présent.

Du coup la question qui me vient et qui est l'autorité compétente et est-ce qu'une modification moins restrictive que le PLU est possible à l'intérieur du lotissement ?

Encore merci

Par **talcoat**, le **02/06/2019** à **08:33**

Bonjour,

Le problème évoqué concerne la mise en concordance des règles du lotissement antérieur au PLU avec les nouvelles dispositions du document d'urbanisme.

Il s'agit d'éviter la concurrence entre les deux normes, la plus sévère s'appliquant.

Par **Ponpon2b**, le **02/06/2019** à **09:32**

Bonjour,

Du coup, il y aurait-il une possibilité ou une jurisprudence qui me donnerai le droit de faire un mur de clôture de 1m80 alors que le règlement dit: un mur bahut de 1m surplombé d'un grillage...

À savoir, je trouve incohérent d'avoir le droit de construire en bordure de terrain et après nous interdire de faire une clôture.

Cordialement

Par **talcoat**, le **02/06/2019** à **13:45**

Il faut respecter la règle qui a surement été instituée dans un but de protection des paysages.