



Lotissement et vente partiel d'un lot

Par thex

Bonjour,

je suis un coloti dans un petit lotissement (pas une co-propriete).

Tous les lots sont constitues d'une parcelle (au sens "cadastrale").

SAUF 1 lot qui est constitué de 2 parcelles non-contigues.

ce lot a une parcelle "principale" avec la maison.

et un peu plus loin une autre parcelle cloture avec un garage.

Ce coloti et moi-meme sommes interesses pour faire une transaction.

cad je voudrais acheter sa 2eme parcelle pour l'utiliser comme garage.

Est-ce possible ? vis-a-vis du lotissement?

est-ce un changement qui necessite une autoriation de la part des autres colotis?

quelle demarche officielle doit etre entrepris?

Cordialement

thex

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est possible sans autorisation de personne sauf si le cahier des charges du lotissement, s'il existe, vous l'interdit ou vous oblige à consulter les autres propriétaires du lotissement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pensez aussi à consulter l'urbanisme pour savoir si le nombre de places de stationnement par maison est imposé.

Par Nihilscio

Il peut y avoir dans le PLU des prescriptions portant sur le stationnement de véhicules mais de telles prescriptions ne peuvent interdire la vente de ce lot.

Par thex

Le cahier des charges ne l'interit pas explicitement.

Mais en faisant ce changement, nous changeons la description de chaque lot.

en effet dans le cahier des charges original, il est ecrit le numero des lots, leurs parcelles cadastrales rattachées (et leur superficie).

Ex:

Lot 1 Parcelle DU 222

Parcelle DU 234

Lot 2 Parcelle DU 400

Lot 3 Parcelle DU 500

....

les charges ne sont pas calculées suivant la superficie ou le nombre de parcelle de chaque lot..
les charges sont divisées juste par le nombre de lot.

transférer une parcelle ne changera pas la répartition des charges donc.
mais "changer juste la description initiale".

est-ce que cela change quelque chose?

Pour l'histoire des places de parking, cela est une autre histoire.

oui la maison initiale aura le nombre de place (1 par 50 m² construit suivant le PLU - rien dans le cahier des charges)
même après la cession de ce garage.

Par Nihilscio

La consistance des lots aura été modifiée mais comme ce n'est pas interdit, c'est autorisé.

Les règles d'urbanisme peuvent exiger la création de places de stationnement lors de la création d'une surface bâtie
mais elles n'empêchent pas que ces places de stationnement puissent être ensuite librement cédées. Aucune règle
d'urbanisme n'impose qu'à un logement donné soit obligatoirement annexée une place de stationnement.

Par AGeorges

Bonsoir Thex,

Egalement, si votre lotissement est ancien, le cahier des charges n'est probablement plus valide (10 ans).
A vérifier.

Il n'est pas usuel que deux unités foncières constituent un seul lot de lotissement. Etes-vous sûr qu'il n'y a pas eu deux
lots regroupés dans un seul acte de vente ?
Avez-vous accès aux origines de propriété ?

Par Nihilscio

Le cahier des charges ne doit pas être confondu avec le règlement du lotissement.

Le règlement est un document d'urbanisme de nature réglementaire qui devient caduc au bout de dix ans.

Le cahier des charges est un document de nature contractuelle établissant des règles entre les propriétaires de lots
analogues à des servitudes qui restent en vigueur sans limite de temps. Il n'est modifié ou abrogé que par la volonté
expresse des colotis.

Il n'est pas usuel que deux unités foncières constituent un seul lot de lotissement mais c'est ainsi pour ce qui concerne
le lot dont il question qui est composé de la maison d'une part et du garage d'autre part édifiés sur deux parcelles
distinctes. Peu importe l'historique. L'important est de vérifier que le cahier des charges n'interdit pas de céder la maison
sans le garage ou le garage sans la maison.

Par AGeorges

Bonsoir,

La clause du cahier des charges d'un lotissement relative au nombre maximal de lots est caduque au terme de 10
années

C'est que je demandais de vérifier. Si la partie description et comptage des lots n'est plus valide au bout de 10 ans, il
peut y avoir eu des parcellisations diverses et le descriptif ne vaut plus rien. Vous devriez donc pouvoir sans dommage,
pour reprendre votre exemple, "Basculer la parcelle DU234" du lot 1 vers le lot 3.

Ma suggestion sur l'origine de propriété (si elle est disponible, cela se fait parfois dans les actes) avait pour but de

comprendre comment on pouvait arriver à avoir un garage loin de la maison dans le même lotissement, ce qui est fort pratique quand il pleut ! Et donc par exemple si ce garage avait "déjà" été traité indépendamment d'une maison, ce qui implique qu'il est alors possible de refaire l'opération à nouveau sans se soucier du reste.

Par Nihilscio

Le cahier des charges interdit-il de diviser un lot ?

Si oui, le garage ne peut être cédé indépendamment de la maison.

Si non, la cession est possible.

Un cahier des charges n'est pas caduque au bout de dix ans.

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. (Cour de cassation, 14/02/2019 n° 18-10.601)

Inutile de tout embrouiller et, surtout, de sortir des choses fausses telles que : "si votre lotissement est ancien, le cahier des charges n'est probablement plus valide (10 ans)."

Par AGeorges

J'ai retrouvé la base de mon interrogation sur ce sujet :

Article L442-9 (Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018)

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 47 (V)

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

(le texte n'est pas terminé)

Il y a donc bien des parties du Cahier des Charges qui sont caduques au bout de dix ans comme je le laissais entendre. Ceci se limitant à donner un élément à contrôler au poseur de question sans aucune prétention de ma part à détenir la vérité, ce qui n'est pas le cas de tous ici !

Par Nihilscio

Il y a ceux qui croient détenir la vérité et il y a ceux qui ne connaissent rien et qui viennent raconter n'importe quoi. AGeorges appartient à la seconde catégorie.

Il y a une très grande différence entre : « le cahier des charges est caduc » et : « des parties du cahier des charges sont caduques ».

Ce qui pourrait être caduc serait la partie réglementaire. Mais qu'est-ce qui est réglementaire et qu'est-ce qui est contractuel ? Pour la cour de cassation, c'est simple, et elle le rappelle systématiquement, une clause peut être réglementaire mais, comme il y a eu adhésion volontaire au règlement, elle est aussi contractuelle. Donc, finalement, un cahier des charges n'est jamais caduc.

Par ailleurs, assimiler le descriptif d'un lotissement à une règle d'urbanisme et dire : "la partie description et comptage des lots n'est plus valide au bout de 10 ans" est un non-sens, une absurdité, une ânerie. Le descriptif est ce qui existe. Si le descriptif devient caduc, le lotissement n'existe plus ? Si des parties communes sont gérées par une ASL (comme dans le cas présent), que deviennent-elles ? L'ASL est dissoute ? Il existe pourtant des ASL qui ont plus de dix ans.

Allons ! Un minimum de bon sens !

De toute façon, si le cahier des charges n'interdit pas tel projet, il n'y a pas d'obstacle au projet. C'est tout ce qu'on veut savoir et il est totalement inutile d'entrer dans des considérations oiseuses. Et si ma tante en avait ? On s'en fout. Ma tante n'en pas.

Par thex

Bonjour a tous les 2 , Nihilscio et AGeorges,

Je vous remercie du temps passé a me donner votre aide.
Mais pas la peine de vous echarper a cause de ma question ;->
je ne voudrais pas etre la source d'un conflit.

Vos reponses m'ont ete deja tres utiles.
JE vais regarder de plus pres ce cahier des charges (qui datent de 1986 !!)
pour voir si une "modification" de lot est contrainte par des regles "contractuelles".
(Pour l'instant je n'en voyais pas).

Par contre, je me demande encore si le descriptif initial (l'exemple donné dans un de mes messages precedents) ne peut pas etre lu comme une clause contractuelle.

cad. un coloti ne pourrait-t'il me dire que le cahier des charges etablissait que le lot 1 est composé de la parcelle X et parcell Y, le lot 2 est composé de la parcelle Z, etc...
et que cela est sans limite de temps...?

Cordialement

Par Al Bundy

Bonjour,

Thex : si le PLU ou le règlement du lotissement imposent du stationnement, en fonction du nombre de logements/surface ou non, votre voisin va se mettre en non conformité.
Certes cette cession risque fort de ne pas se voir par l'autorité, mais le jour où votre voisin, ou un futur acquéreur devra justifier de la règle il sera dans de beaux draps...

Par Nihilscio

Le règlement national d'urbanisme ne prévoit rien en matière de stationnement. Les règlements locaux peuvent imposer, lors de constructions nouvelles ou de transformations, la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci pouvant être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

C'est une obligation d'intérêt général qui vise à satisfaire aux besoins du stationnement des véhicules au niveau d'une zone urbanisée ou d'un secteur de cette zone, mais ce n'est pas une obligation qui pèse à perpétuelle demeure sur tout immeuble en particulier.

Une telle obligation figurerait non dans un règlement d'urbanisme mais dans un document relatif aux constructions et habitations. Or le code de la construction et de l'habitation n'impose rien.

Lors de l'aménagement du lotissement, il a pu être imposé la création d'un emplacement de stationnement par logement. Un garage ayant été construit par logement, la règle d'urbanisme a été satisfaite. Rien n'empêche aujourd'hui le propriétaire du garage de le céder parce que, dans le lotissement considéré, il y aura toujours autant d'emplacements de stationnement que de logements et, pour l'urbaniste, c'est tout ce qui importe. On peut même considérer que la cession d'un garage inutilisé par son propriétaire à une personne qui l'utilisera satisfera l'intérêt général. Du moment que le garage n'est pas transformé pour un autre usage, il n'y a aucune infraction aux règles d'urbanisme.

Le propriétaire qui aura cédé son garage aura peut-être des difficultés pour vendre sa maison sans garage. Mais c'est une autre question.

Par Nihilscio

Bonjour,

1. La jurisprudence est l'ensemble des jugements rendus par les tribunaux. Elle n'a jamais force de loi mais les tribunaux tiennent compte des précédents. Lorsque la cour de cassation s'est prononcée dans le même sens à plusieurs reprises, on est quasiment certain qu'un tribunal appelé à trancher adoptera la solution de la cour de cassation.

2. Le garage est très probablement conforme au cahier des charges. La question posée n'est pas la conformité du garage mais le droit de le vendre séparément de la maison dont il est l'annexe. Le cahier des charges peut comporter des restrictions à ce sujet.

3. Dans le cas où une construction dans un lotissement enfreindrait le cahier des charges, les autres propriétaires du lotissement auraient une action contre le propriétaire de la construction pour l'obliger à se mettre en conformité. Le délai de prescription est de cinq ans.

Par thex

Bonjour,

en lisant le cahier des charges... je ne vois pas d'interdiction explicite de céder une partie de "lot".... donc mon cas une des 2 parcelles du lot...

par contre il ya une phrase qui pourrait etre interpreté comme telle : "les terrains sont vendus par lot"...donc qu'on ne peut pas vendre du terrain "partiellement" d'un lot..

Dans le cas special du lot avec 2 parcelles.. donc on pourrait vendre le lot mais seulement constitué des 2 parcelles? et non pas 1 des 2 parcelles?

Qu'en pensez vous ?

Merci d'avance

Par Nihilscio

C'est une phrase isolée sortie de son contexte qu'on risque de mal interpréter.

Elle me donne plutôt à penser qu'elle porte sur la vente initiale des lots par l'aménageur.

Vous pouvez toujours demander l'avis du notaire.

Par thex

Bonjour,

Voila l'article dans son ensemble:

Article 1:

Les dispositions du présent cahier des charges sont obligatoires non seulement pour le lotisseur et les acquéreurs successifs des lots mais aussi pour les héritiers, ayants droit ou ayants cause. Un exemplaire du cahier des charges sera remis a chaque acquéreur.

Il en sera fait mention dans tout acte de vente tant par le lotisseur primitif que par les acquéreurs successifs lors des aliénations postérieures.

Article 2:

Les terrains sont vendus par lots. La superficie de chaque lot est déterminée par un mesurage. Chaque lot sera borné. Un plan en sera dressé par xxxx et qui sera joint a l'acte d'acquisition. Un exemplaire de ce plan sera remis a chaque acquereur.

Article 3 :....

est-ce que cela clarifie un peu le contexte ?

Par Nihilscio

L'article 2 décrit les conditions initiales de vente des lots par l'aménageur. Je n'y vois aucune restriction pour les propriétaires qui voudraient ultérieurement diviser leur lot ou en céder une partie à un voisin.

Par thex

Merci Nihilscio !!!

Une autre question (je profite) :

Qu'est ce qui indique que cet article décrit les conditions initiales de vente des lots?

Par Nihilscio

Les terrains sont vendus par lots : c'est le propre d'un lotissement. Si ensuite, un propriétaire divise son lot et qu'il vend ensuite, ce sera l'un ou les deux nouveaux lots issus de la division. Les terrains sont forcément toujours vendus par lot(s). On ne peut interpréter cette phrase comme une restriction au droit de disposer de son lot.

Il n'est inscrit nulle part qu'il est interdit de diviser son lot ni de diminuer l'un pour agrandir un autre.

Par thex

Bonjour Nihilscio

Les terrains sont forcément toujours vendus par lot(s).
droit de disposer de son lot.

justement dans le cas que j'ai exposé, le terrain en question n'est pas le terrain du lot mais seulement une partie de celui-ci.

Le lot est composé de 2 parcelles cadastrales (non-contigues).

est-ce que ce texte n'oblige pas a vendre les 2 parcelles ensemble puisque ce lot est composé de celles-ci ?

Si ensuite, un propriétaire divise son lot et qu'il vend ensuite, ce sera l'un ou les deux nouveaux lots issus de la division

est-ce que cela ne veut pas dire que donc il faudrait créer un lot pour y rattacher cette parcelle/terrain ? bien que ce lot ne contiendrait donc qu'un "garage" et non pas d'habitation ?

Mais donc cette création de lot doit être soumise à l'accord des autres colotis?

Le Cahier des charges , ..., mentionne un nombre de 21 lots... les calculs de charges se font par "division par lot" (quelquesoit la superficie du terrain/ bâti).

En espérant que mes doutes et mes questions soient claires.

Par Nihilscio

Je vous ai donné ma lecture. Je ne peux rien dire de plus.

Par thex

Merci

Par ESP

Bonjour Thex,
Je n'avais pas remarqué votre sujet et m'en excuse...
C'est plus calme ICI, non ?

En tout cas, heureux de vous accueillir sur <https://www.forum-juridique.net/>

Par thex

Bonjour Marck_ESP

Beaucoup plus calme ici

On peut dire que "un être vous manque et tout est calmé".

Par ESP

Yes!