



Terrain issu d'une division dans un lotissement

Par sebastiennatiez

Bonjour,

J'ai acheté en septembre 2019 un terrain (550m²) avec maison existante à un vendeur de biens.

Cette vente est issue d'une division de parcelle dont la taille initiale était de 1100m², le vendeur de bien comptait faire construire.

Seulement, la division a été attaquée par les collotis car interdite dans le cahier des charges du lotissement qui date de 1969. (indiqué noir sur blanc "toute division de lot est interdit").

Aujourd'hui, malgré tout, le cadastre a bien enregistré deux numéros de parcelles (une dont je suis propriétaire, et la deuxième appartenant au vendeur de biens) ..ce vendeur m'avait confié que je pourrai jouir de son terrain le temps qu'une construction se fasse...mais maintenant que la division est attaquée, et que donc aucune construction ne pourrait être érigée, je me retrouve avec un terrain collé au mien, qui ne m'appartient pas et dont je ne connais pas le devenir...

Je ne fait que des aménagement légers histoire que notre environnement soit agréable

Quelqu'un pourrait t'il m'éclairer sur le devenir de cette parcelle?

Merci d'avance

Par Al Bundy

Bonjour,

Ce terrain pourra recevoir les constructions autorisées par le cahier des charges, et le règlement s'il existe toujours.

Division ou pas, si les documents autorisent un maison, et que le PLU ne s'y oppose pas, ce genre de construction serait possible.

Par AGeorges

Bonsoir,

Il y a plein de conditions de durée, de nombre maximum de lots initialement prévus autour de ce sujet. De quand date la séparation en deux ?

Vous dites que les colotis ont attaqué mais que la séparation a tout de même été enregistrée, un peu bizarre si ce n'était pas permis ... Le procès est-il toujours en cours ?

Il y a effectivement des cas où la scission de lot n'est pas permise dans un Cahier des charges de lotissement privé. Cependant, si cela contredit une loi ou une disposition d'urbanisme, la clause peut être réputée non écrite.

Par sebastiennatiez

Merci pour vos réponses,

La division a eu lieu en juin 2019.

de ce que je sais, la division a été acceptée car conforme au PLU, les services administratifs ne sont pas réputés examiner les cahier des charges de chaque lotissement.

On se retrouve donc avec des autorisations administratives sur lesquelles les collotis sont opposables, le revendeur de bien a tenté le coup mais a été mal conseillé par son notaire.

En effet, apparemment le cahier des charges prévaut sur le PLU pour ce qui concerne les divisions et destinations des lots.

Par Al Bundy

Il ne prévaut pas, il s'agit en fait de 2 documents bien distincts et qui ne s'appliquent pas aux mêmes personnes.

Le cahier des charges est un document qui s'impose uniquement aux colotis afin de régir les règles de vie collective.

L'autorité administrative n'a donc pas à en avoir connaissance et encore moins s'y référer lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Il peut donc arriver ce genre de situation où l'autorité délivre une autorisation à une personne qui n'a pas lu ou voulu respecter le cahier des charges.

Par AGeorges

Du fait du fatras de lois, jurisprudences et règles qui concernent ce domaine, il faut éclaircir les points un par un.
Ce que l'on sait :

- Le lotissement date de 1969
- Le lot qui vous concerne a été coupé en deux en 2019, l'année où vous en avez acheté une moitié, avec maison construite dessus, sachant qu'il n'y a pas de construction sur l'autre moitié, mais que c'était en projet (ce que vous ne pouviez pas ignorer).

Ce que l'on ne sait pas :

- Le lotissement est-il privé ? (payez-vous des charges pour entretenir les voies d'accès aux lots ?)
- Combien de lots étaient initialement autorisés dans le lotissement ?
- Le terrain global initial était-il déjà partie d'un lotissement qui a été subdivisé ?
- Comment votre lotissement est-il géré s'il est privé (ASL ?)
- Y a-t-il eu (depuis 1969) des évolutions du règlement de copropriété (-horizontale) ?

Désolé, ce n'est pas de l'inquisition, mais un moyen apparemment indispensable de pouvoir préciser une réponse.

Par AGeorges

Question subsidiaire :

Vous n'avez pas répondu à la question sur le procès en cours.

Si finalement (après quelques années de procédures), la scission en deux du terrain est annulée, une solution possible est que vous proposiez de l'acheter (au tarif du non-constructible). Y seriez-vous opposé (question rhétorique) ?

Quel intérêt pourrait avoir votre vendeur de garder un terrain dont il ne peut rien faire ?

Par sebastiennatiez

Aucun problème à me demander plus d'informations, bien au contraire merci:

- Après information prise avec les voisins, le procès est effectivement en cours, et il semblerait que la jurisprudence aille dans le sens d'une illégalité de la division effectuée

- Je connaissais parfaitement le projet de construction, nous avons même convenu avec le vendeur du type de clôture afin que je puisse mettre en oeuvre mes aménagements définitifs
- Le lotissement n'est pas privé (voies rétrocédées au domaine public)
- Je ne connais pas le nombre de lots exact, mais je sais qu'il est indiqué noir sur blanc dans le cahier des charges "la division des lots est interdite"
- Le terrain global initial a été créé dans le cadre du lotissement en 1969.
- Il n'y a pas eu d'évolution du règlement depuis sa création.

Proposer d'acheter le terrain au prix du non constructible est effectivement une très bonne idée, même si le vendeur va bondir en connaissant notre prix (mais ce sont des risques qu'il a pris, lui qui pensait faire une belle plus-value, et je pense qu'il peut aussi attaquer son notaire pour défaut de conseil afin de retomber sur ses pattes financièrement)

Par AGeorges

Donc, quelques éléments juridiques supplémentaires qui s'appuient sur les articles 442-1 et 421-19+23 ...

- Si votre commune s'est dotée d'un PLU (leur demander), le Cahier des charges de votre lotissement est caduc au bout de 10 ans ... (le votre datant de 1969 ...)
- L'attribution d'un permis de construire vaut autorisation de division. (donc si votre vendeur a déposé une demande de PC qui a été acceptée, cela vaut autorisation de division).
- Il n'y a "lotissement" que si la division est faite en vue de l'implantation d'un bâtiment. (donc, si le PC est annulé, le terrain initial n'est plus coupé en deux).

D'après les commentaires trouvés de ci de là, il y a quelques contradictions ou imprécisions dans la loi. Par exemple, le cahier des charges est un contrat et il reste valide tant qu'il n'est pas rompu. Le fait que la mairie se dote ou pas d'un

PLU n'y change rien. L'article 442 (?) est donc en contradiction avec le Code Civil (contrats).
Et finalement, seul un juge pourra apprécier.

Quel galimatias !

Par Al Bundy

L'attribution d'un permis de construire vaut autorisation de division. (donc si votre vendeur a déposé une demande de PC qui a été acceptée, cela vaut autorisation de division).

Pour préciser, ceci n'est valable que si la division n'a pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme ET si le dossier de permis mentionne la division. Il s'agit en somme de régulariser la division sur le plan de l'urbanisme.

La division attaquée a fait l'objet d'un tel permis ou d'une déclaration préalable ?

Par sebastiennatiez

La division a fait l'objet d'une déclaration préalable

Par AGeorges

Donc, déclaration préalable 'accordée' = droit à lotir et donc à construire sur la 2ème partie.

J'ai peur qu'il ne vous faille attendre l'issue du procès selon le conflit que j'ai cité plus haut.

Pour rappel, si le Cahier des Charges est caduc depuis 1969+10 (article 442), les colotis ne peuvent s'appuyer dessus pour empêcher de couper un des lots en deux. Mais le Cahier des Charges est un contrat entre les colotis et si ces derniers ne l'ont pas rompu, il reste valide. Cependant, il faut prendre en compte l'ordonnance du 10 février 2016.

Disons que votre vendeur, en respect du contrat que constitue le Cahier des Charges de votre lotissement, aurait pu (en respectant une sorte de préavis) déclarer qu'il rompait unilatéralement le contrat. C'est ce que permet l'ordonnance citée. Et dans ce cas, il se serait libéré de l'interdiction de couper son lot en deux.

Il faut donc considérer que la loi, avec cette ordonnance, a évité que des contrats à durée illimitée restreignent les droits individuels. Et pour aller dans ce sens, les colotis pourraient bien être renvoyés dans leurs lots.

Evidemment, si votre vendeur n'a rien fait pour se dégager du contrat 'Cahier des Charges', il reste fautif.

A débattre ...

Par Charlotte_S

Bonjour,

Qu'en est-il du procès?

Je suis intéressée par ce que le juge a confirmé car je suis dans une situation similaire.