



Définition juridique et recours sur matière d'urbanisme

Par Visiteur

Bonjour,

Je fais suite à ma question posée et référencée ainsi que la précédente pour laquelle vous m'avez répondu.

Je reçois aujourd'hui une réponse de la mairie assez laconique et citant simplement la jurisprudence du conseil d'Etat << "Aucun texte ni aucun principe général de droit ne subordonne l'application des dispositions de l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme à la réunion préalable d'une assemblée générale des propriétaires. (Conseil d'Etat du 30 juillet 1997, N° 124352, Andraut)". Il suffit que la majorité requise (2/3 des colotis, 3/4 des surfaces soit constatée.>> Fin de citation.

Pouvez vous m'expliquer en termes clairs ce que veut dire cette jurisprudence. Je ne peux donc pas m'opposer à la modification du cahier des charges du lotissement meme si seulement 3 des colotis sur 6 étaient présents à l'AG et les autres ont signé a posteriori, j'allais dire "sous le manteau" sans constat de l'AG??? C'est cela l'interprétation de ce courrier ?

Je vous remercie par avance, à votre disposition pour des éclaircissements.

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je reçois aujourd'hui une réponse de la mairie assez laconique et citant simplement la jurisprudence du conseil d'Etat << "Aucun texte ni aucun principe général de droit ne subordonne l'application des dispositions de l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme à la réunion préalable d'une assemblée générale des propriétaires. (Conseil d'Etat du 30 juillet 1997, N° 124352, Andraut)". Il suffit que la majorité requise (2/3 des colotis, 3/4 des surfaces soit constatée.>> Fin de citation.

Pouvez vous m'expliquer en termes clairs ce que veut dire cette jurisprudence. Je ne peux donc pas m'opposer à la modification du cahier des charges du lotissement meme si seulement 3 des colotis sur 6 étaient présents à l'AG et les autres ont signé a posteriori, j'allais dire "sous le manteau" sans constat de l'AG?

En fait, cette jurisprudence (non confirmée d'ailleurs) dispose qu'une AG n'est pas nécessaire pour pouvoir demander une modification du cahier des charges par l'autorité publique. Il s'en suit que le syndic n'avait pas à organiser une AG.

Mais tout dépend, depuis combien de temps le lotissement a-t-il été créé?

Le lotisseur possède-t-il un lot?

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour et merci pour la célérité de votre réponse.

Le lotissement est constitué de 6 lots dont le notre. Il reste une parcelle mise à la disposition de la mairie pour en faire un espace vert. Le lotissement est fait depuis 2 ans (à un ou deux mois près).

Je comprends donc mieux cette réponse de la Mairie.

Cependant, n'ai je réellement aucun recours vu que le voisin (cf 1ere question posée à vos services) a construit en zone non aedificandi AVANT le vote. Le cahier des charges n'est toujours pas modifié. J'ai un constat d'huissier a l'appui.

De plus, nous avons fait les démarches auprès de la mairie et du procureur de la république via notre notaire. Je suis réellement en rogne envers la mairie et surtout envers le responsable de l'urbanisme, qui est également avocat, et qui ne font pas respecter le droit dans la commune. Ils ont demandé à mes parents de mettre à la poubelle le constat d'huissier, qui ne sert à rien à leurs yeux, avant que je m'en mêle. Il m'ont ensuite demandé de leur fournir une copie. On marche sur la tête. Je me répète mais mon père est invalide à près de 100% et ma mère à 73 ans et n'en peut plus.

Je vous remercie pour tout

Bien cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Le lotissement est constitué de 6 lots dont le notre. Il reste une parcelle mise à la disposition de la mairie pour en faire un espace vert. Le lotissement est fait depuis 2 ans (à un ou deux mois près).

Le lotisseur s'est-il gardé un lot pour lui?

Cependant, n'ai je réellement aucun recours vu que le voisin (cf 1ère question posée à vos services) a construit en zone non aedificandi AVANT le vote. Le cahier des charges n'est toujours pas modifié. J'ai un constat d'huissier à l'appui. De plus, nous avons fait les démarches auprès de la mairie et du procureur de la république via notre notaire.

Techniquement parlant, vous pouvez en demander la démolition puisque cette construction est contraire aux règles d'urbanismes mais le temps que votre action aboutisse, il est probable que le cahier des charges aient ratifié cette construction. Ainsi, si le cahier des charges est modifié, la construction devient légale.

Très cordialement.