



Modification emplacement local poub. par lotisseur

Par Visiteur

J'ai signé début octobre 2009 un compromis de vente pour un terrain dans un lotissement constitué de 6 lots. Le lotisseur n'a pas encore commencé les travaux.

Le plan du lotissement qui m'avait été fourni montrait clairement l'emplacement du local à poubelles, qui m'allait très bien.

Hors, le lotisseur souhaite modifier l'emplacement de ce local, et le positionner à un endroit qui me gêne (près de ma cuisine), mais bien sûr pas sur mon terrain.

Je souhaiterais savoir si le lotisseur peut effectuer cette modification sans mon accord ou si j'ai en quelque sorte un "droit de veto" pour m'opposer à cette modification relativement à ce que j'avais vu dans les plans liés au permis de lotir déposé.

A noter que la justification du lotisseur de la modification est officiellement une modification esthétique de l'emplacement de ce local.

Ma question est la suivante:

- le lotisseur est-il obligé de nous informer s'il souhaite effectuer cette modification ? (permis de lotir modificatif)
- ai-je un droit de m'opposer à cette modification ? (droit de veto, sans majorité des colotis)

Merci par avance de votre réponse.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je souhaiterais savoir si le lotisseur peut effectuer cette modification sans mon accord ou si j'ai en quelque sorte un "droit de veto" pour m'opposer à cette modification relativement à ce que j'avais vu dans les plans liés au permis de lotir déposé.

A noter que la justification du lotisseur de la modification est officiellement une modification esthétique de l'emplacement de ce local.

Ma question est la suivante:

- le lotisseur est-il obligé de nous informer s'il souhaite effectuer cette modification ? (permis de lotir modificatif)
- ai-je un droit de m'opposer à cette modification ? (droit de veto, sans majorité des colotis)

Le lotisseur est une sorte de "maître des plans techniques". C'est lui qui a décidé du plan de création du lotissement, et c'est lui qui procède à sa réalisation de A à Z. A ce titre, c'est lui qui décide de l'emplacement de tous les éléments communs devant figurer dans la copropriété.

Ce n'est qu'une fois la copropriété achevée que vous deviendrez alors pleinement copropriétaire et aurez un véritable pouvoir de décision.

Pour le moment, à l'égard du lotisseur, vous ne disposez pas des droits d'un copropriétaire mais uniquement des droits d'un acheteur "particulier". A ce titre, vous ne disposez d'un pas d'un droit de veto.

Simplement, vous disposez d'un droit de demander des dommages et intérêts, fondé sur les articles 1134 et 1147 du Code civil, afin de faire valoir un éventuel préjudice résultant du déplacement de l'emplacement des poubelles.

Cela se justifie par le fait que lorsque vous avez procédé à l'acquisition, il était prévu que les poubelles soient placées autrement. En conséquence, leur déplacement ouvre droit à dommages et intérêts.

En synthèse, très honnêtement, je doute cependant qu'une action en justice soit très intéressante vu la faible valeur

chiffable du préjudice.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de votre réponse.

Tous les acquéreurs sont identifiés, tout le monde a déjà signé le compromis de vente des terrains, ce qui, à mon sens, signifie que la vente est déjà effective, et que je suis déjà propriétaire, ainsi que tous les autres colotis.
Cette hypothèse est-elle vraie ?
Si c'est le cas,

Quid de l'article 442-10 du code de l'urbanisme:

"toute modification du règlement du lotissement (...)nécessite, avant dépôt auprès des autorités compétentes, l'accord :
- soit des 2/3 des copropriétaires détenant ensemble les 3/4 au moins de la superficie du lotissement
- soit des 3/4 des copropriétaires détenant ensemble les 2/3 au moins de la superficie du lotissement

Ne puis-je pas jouer sur le fait que le lotisseur doit avoir l'accord de la majorité correspondante des acquéreurs ?
Si c'est le cas, je sais qu'il ne l'aura pas.

Merci par avance de votre réponse à la réponse ci-dessus.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Tous les acquéreurs sont identifiés, tout le monde a déjà signé le compromis de vente des terrains, ce qui, à mon sens, signifie que la vente est déjà effective, et que je suis déjà propriétaire, ainsi que tous les autres colotis.
Cette hypothèse est-elle vraie ?

Vous êtes propriétaire puisque vous avez acheté le bien, mais ce n'est pas à l'assemblée générale de copropriété (qui elle n'est pas encore formalisée) de décider de ce genre de choses, c'est bien au lotisseur.

toute modification du règlement du lotissement (...)nécessite, avant dépôt auprès des autorités compétentes, l'accord :
- soit des 2/3 des copropriétaires détenant ensemble les 3/4 au moins de la superficie du lotissement
- soit des 3/4 des copropriétaires détenant ensemble les 2/3 au moins de la superficie du lotissement

Ne puis-je pas jouer sur le fait que le lotisseur doit avoir l'accord de la majorité correspondante des acquéreurs ?

Attention, on parle pas ici du règlement de lotissement. Le règlement de lotissement est un document destiné à établir les règles d'urbanismes applicables dans le lotissement. Nous sommes ici dans le cadre du plan de lotissement, plan établi par le lotisseur lui même.

Très cordialement.

Par Visiteur

Madame, Monsieur,
Je vous remercie de votre réponse qui est maintenant claire sur mon éventuel "droit de véto".

Je souhaiterais juste vous exposer une autre piste que j'entrevois.

Le déplacement de ce local à poubelles par le lotisseur, si il se faisait, se ferait obligatoirement sur une bande de terrain cédée à titre gratuit à la mairie au cours de l'opération de lotissement.
Le point principal est que ce local (privé car lotissement) se situerait obligatoirement sur une zone publique (mairie) et qui est, surtout, frappée d'alignement.

J'ai trouvé le texte suivant dans le code de la voirie, article L112-5:

"Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies."

Ma question est donc la suivante:

Imaginons que la mairie accepte l'implantation du local sur la zone qui lui a été cédée, et qui est de plus frappée d'alignement: est-ce légal, en dépit de ce texte de loi ?

Remarque: je pense que si la mairie donnait son autorisation, cela serait très embêtant pour le lotissement car, en cas d'élargissement de la route, j'imagine que les frais de destruction du local à poubelles seraient à la charge des colotis.

Merci par avance de votre réponse,
Sincères Salutations.

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai trouvé le texte suivant dans le code de la voirie, article L112-5:

"Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies."

Ma question est donc la suivante:

Imaginons que la mairie accepte l'implantation du local sur la zone qui lui a été cédée, et qui est de plus frappée d'alignement: est-ce légal, en dépit de ce texte de loi ?

Malheureusement oui. Sauf exception, seul le titulaire d'un droit peut le revendiquer en justice. L'article que vous citez permet à une municipalité d'agir contre empiètement du domaine public. Si la municipalité ne veut pas agir, vous ne pouvez agir à sa place..

je pense que si la mairie donnait son autorisation, cela serait très embêtant pour le lotissement car, en cas d'élargissement de la route, j'imagine que les frais de destruction du local à poubelles seraient à la charge des colotis.

Si la mairie a donné son accord, on ne pourra imposer la charge de la destruction aux colotis..

Très cordialement.