



Erreur d'implantation maison

Par **mylene69**, le **04/10/2015** à **00:48**

Bonjour

nous construisons un maison, la maison en est déjà à la dalle de l'étage... nous venons de nous rendre compte que la maison était positionnée avec un décalage de 2 m par rapport à la voirie intérieure du lotissement, ce qui malheureusement l'a rapproché de l'autre limite, voirie communale. La maison est désormais à 3.50m au lieu de 5m de celle ci (obligation dans le règlement du lotissement). Après vérification du PLU (qui est moins restrictif) on peut soit se mettre à 5m soit se mettre à l'alignement.

Ma question est la suivante: peut on essayer de trouver une solution à l'amiable avec la mairie afin d'assouplir le règlement du lotissement (lotissement de 7 maisons, dont 3 concernées par cette règle, une déjà finie, un terrain même pas vendu et la notre). Nous présenterions une nouvelle implantation de la maison avec une extension jusqu'à la voirie afin d'être conforme au PLU...(et du coup au règlement de lotissement modifié). Dans quelle mesure une négociation avec la commune est possible? Après calcul, le constructeur aura tout intérêt à nous faire une extension à ses frais qu'à démolir et reconstruire notre maison... Le constructeur peut t'il faire traîner, sachant que nous avons signé un contrat CCMI avec dommage ouvrage et délais et prix convenus pour l'ensemble du hors d'eau hors d'air (le second oeuvre est pour nous). Nous souhaiterions vraiment trouver une issue rapide et avoir notre maison, nous nous sommes endetté le temps de la construction, nos enfants sont déjà scolarisés sur la commune alors que nous sommes en location à plus de 25min... La mairie peut, je m'en doute, refuser ces arrangements, mais connaissez vous des affaires qui ont pu se régler à l'amiable? En cas de refus de la mairie que pouvons nous attendre du constructeur. Pour info nous allons appeler le constructeur lundi pour l'informer de notre découverte de ce weekend et lui demander dans un premier temps ce qu'il compte faire! Je pensais par la suite déclencher rapidement un rdv avec la mairie et le constructeur voir le lotisseur pour essayé de trouver une solution... Merci de votre aide, nous sommes dépités!

Par **talcoat**, le **04/10/2015 à 11:56**

Bonjour,

Il ne peut y avoir de "négociation" avec la commune.

La solution repose uniquement sur le règlement du lotissement dont il faudrait connaître la date.

Si l'opération a moins de dix ans, la solution passe par la modification du règlement (cela ne concerne que les colotis) en s'alignant sur le PLU; s'il n'y a pas d'accord, c'est alors une mise en cause du constructeur (mise en cause inévitable, pour au minimum des dommages-intérêts) avec pour conséquence possible : la démolition.

Cordialement

Par **moisse**, le **04/10/2015 à 12:07**

Bonjour,

Ceci dit, je suis un peu surpris que le règlement du lotissement ne soit pas un copié-collé du PLU en matière de zone non aedificandi.

Je vois mal, en effet, la dualité dans le PLU de l'écart à 5 m. ou à l'alignement surtout dans un lotissement.

Il y a donc peut-être une confusion entre alignement et limite séparative.

Par **mylene69**, le **04/10/2015 à 18:21**

merci pour vos précisions

le règlement du lotissement date de 2013 et il y a deux différences avec le PLU, ce retrait exclusif à 5m et les murs en clôture interdits... tout le reste est un copié collé. je ne sais pas si il s'agissait d'une demande de la mairie ou du lotisseur sur ces petites variantes... mais aujourd'hui je ne vois pas d'autre solutions que faire modifier le règlement du lotissement pour éviter la démolition. Je n'ai pas de doute que nous serons dans tous les cas dédommagé mais nous préférons que la construction continue et trouver une solution... question: la modification du règlement du lotissement passe par l'accord de qui? l'ensemble des copropriétaires? (sachant qu'un des terrains n'est pas vendu qu'il n'y encore aucun syndic), le lotisseur? et /ou la mairie? je pensais provoquer une réunion avec le constructeur, la mairie et nous même pour expliquer la situation... faut il demander la présence des copro et du lotisseur???? pour le plu il est bien écrit "ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un retrait minimum de 5 mètres." merci encore

Par **talcoat**, le **04/10/2015** à **19:22**

Bonjour,

La modification du règlement ne concerne que les colotis (auxquels il faut associer le lotisseur propriétaire de lots).

La décisions est prise par 50% des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie du lotissement (chaque copropriétaire compte pour une voix même s'il détient plusieurs lots).

Ce n'est pas une bonne idée d'informer, dans l'immédiat, la mairie de votre problème: car c'est révéler officiellement votre infraction et donc obliger le maire à dresser procès verbal.

Il semble préférable d'opérer la modification du règlement et de négocier avec le constructeur une participation financière pour "aider" si besoin à la décision des colotis.

Précision: dans votre configuration, il n'y a pas de syndic; les colotis étant réunis en association syndicale libre sous contrôle d'un président.

Cordialement

Par **mylene69**, le **04/10/2015** à **19:45**

pour l'instant il n'y a meme pas d'association syndicale libre donc pas de president non plus. si j'ai bien suivi nous devons avertir le constructeur dans un premier temps (par lettre rar je suppose aussi), le lotisseur et les colotis... il me semblait que le maire avait un droit de regard sur le reglement du lotissement? nous devons demander un modificatif du permis d'aménager en mairie??? la mairie peut elle si opposé meme si le règlement n'enfreind pas le PLU? dans tout les cas je vous remercie pour votre diligence

Par **talcoat**, le **05/10/2015** à **11:43**

Bonjour,

C'est beaucoup de questions...

Tout d'abord, le lotisseur n'est affranchi de la création des statuts de l'ASL que lorsque les voies et espaces communs sont attribués en propriété aux acquéreurs de lots, donc voyez votre notaire sur le sujet.

La mise en cause du constructeur doit se faire par assignation, voir un avocat...

La solution du problème ne concerne que la modification du règlement du lotissement en aucun cas une remise en cause du permis d'aménager.

Cette modification est soumise à l'autorité qui a délivrer le permis d'aménager et qui doit vérifier l'existence d'une majorité qualifiée favorable. Elle doit ensuite s'assurer que le lotisseur qui a conservé la propriété d'au moins un lot dans le cas d'un lotissement de moins de 5 ans, ne s'oppose pas à la modification envisagée.

Cette autorité compétente, doit s'assurer que la modification est compatible avec la

réglementation applicable, elle garde un pouvoir discrétionnaire mais un refus ne peut être prononcé que pour un motif d'intérêt général en rapport avec l'urbanisme.

En dernier lieu, il faudrait connaître sur quelle base a été délivrée le permis de construire de la maison: suivant la règle du PLU ou suivant celui du règlement du lotissement?

Maintenant que l'on possède plus de renseignements, la situation n'est peut-être pas aussi critique (risque de démolition) en cas de refus de modification; en effet, en 2023 le règlement(en droit constant) sera caduque et la construction conforme au PLU. Il faut donc faire preuve de ténacité et miser aussi sur les temps importants des procédures.

Cordialement