



## Cahier des charges lotissement

-----  
Par VANO

Bonjour.

Il m'est agréable de revenir vers vous pour m'apporter si possible un éclairage sur la situation suivante:  
Un nouveau cahier des charges de 1952 annule et remplace celui de 1929. Un voisin direct, colotis, a entrepris la démolition totale de la maison datant de 1935 et a reconstruit cette année un bâtiment neuf avec une emprise au sol et une hauteur qui ne respecte pas, en terme de stipulations, les clauses du cahier des charges de 1952. Question :  
Puisque ce colotis n'a ni reconstruit sur les bases de la maison édifée en 1935 répondant au cahier des charges de 1929, ni par ailleurs sur les bases du cahier des charges de 1952 au regard duquel il est en violation, Devait-il reconstruire son immeuble sur les bases identiques de 1935 (longueur, largeur, hauteur) ? Merci de ce que vous pouvez.  
Cordialement.  
VANO

-----  
Par morobar

Bonjour,  
La validité du cahier des charges pour tout ce qui concerne l'urbanisme, est de 10 ans. (Article L442-9 du code de l'urbanisme)  
Lorsque le lotissement est couvert par un PLU.

-----  
Par VANO

Re Bonjour.

Merci pour votre attention ? Je suis étonné de votre réponse.  
Le cahier des charges d'un lotissement, document de droit privé, à caractère perpétuel, revêt dans son ensemble une nature contractuelle, indépendamment du contenu de ses clauses. Le conseil d'état dans son arrêt du 24/07/2019 avis n° 430362 confirme que la caducité des règles d'urbanisme des cahiers des charges est sans effet sur les rapports entre colotis. Le contenu d'une clause de cahier des charges a beau ressembler à un règle d'urbanisme, elle n'en demeure pas moins une clause contractuelle insusceptible de toute caducité légale comme l'affirme l'alinéa 3 de l'article L 442-9 du code urbanisme. En conséquence de quoi ces clauses ne sauraient tomber sous le coup de l'alinéa 1 qui organise la seule caducité des règles d'urbanisme.. Voir également les arrêts multiples de la cour de cassation (ex: 14/02/2019 n° 18-10-601).  
Votre réponse ne répond pas à ma question.  
Cordialement VANO

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Voir également les arrêts multiples de la cour de cassation (ex: 14/02/2019 n° 18-10-601)  
C'est exact. 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. Le respect du cahier des charges s'impose, aussi ancien soit-il, tant que les intéressés n'ont pas eux-mêmes décidé de l'abroger ou de le modifier.

A mon avis, ce propriétaire a le droit de reconstruire à l'identique la maison démolie mais il doit respecter le cahier des charges en vigueur, celui de 1952, s'il construit une maison nouvelle dont les dimensions sont différentes de celles de l'ancienne.

Le droit applicable est le droit des contrats inscrit dans le code civil.

-----  
Par morobar

Bonjour,

==

L'article L 442-9 du code de l'urbanisme dispose ainsi, notamment, que :

« 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.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ».

Est ainsi prévue, de manière très large, la caducité des règles d'urbanisme contenues dans l'ensemble des documents du lotissement, donc pas uniquement dans le cahier des charges et le règlement même si la plupart des règles résultent des documents en question.

==

[url=https://www.village-justice.com/articles/lotissement-ses-documents-caducite,32736.html]https://www.village-justice.com/articles/lotissement-ses-documents-caducite,32736.html[/url]

et aussi:

[url=https://edito.seloger.com/conseils-d-experts/reglementations/quel-est-le-delai-de-caducite-du-cahier-des-charges-d-un-lotissement-article-29350.html]https://edito.seloger.com/conseils-d-experts/reglementations/quel-est-le-delai-de-caducite-du-cahier-des-charges-d-un-lotissement-article-29350.html[/url]

-----  
Par VANO

Bonjour à tous deux.

Merci pour vos réponses.

Pour MOROBAR, vous citez l'article L 442-9 alinéa 1°- Je vous invite à considérer également l'article L 442-9 alinéa 3° code Urbanisme.

Le cahier des charges du lotissement contiennent de par leur caractère réel des clauses pouvant être qualifiées de nature réglementaire. le cahier des charges de lotissement n'est pas un document a portée réglementaire mais un contrat liant les colotis entre eux. Toutes les clause engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues.

Dès lors, On ne peut se placer hors arrêt du conseil d'état et hors jurisprudence de la cour de cassation Sauf à jouer les "kamikazes"

Merci à NIHILSCIO.

Cordialement

NOVA

-----  
Par Nihilscio

Depuis 1978 il y a d'une part un règlement émis par l'autorité accordant le permis d'aménager et d'autre part un cahier des charges de nature contractuelle.

Avant 1978, les cahiers des charges étaient approuvés par l'autorité et se trouvaient mêlées dispositions réglementaires et clauses contractuelles. Comment les distinguer ? Le conseil d'Etat et la cour de cassation ont simplifié le problème : tous les colotis ont expressément adhéré au cahier des charges et, à ce titre, ce dernier s'impose à eux sans limite de temps. Donc, même si certaines clauses du cahier des charges sont caduques en tant que règlement, elles restent valides en tant que contrat.

De toute façon la question de la nature et de la validité d'un cahier des charges qui n'est pas antérieur à 1978 ne se pose pas.

Le titre du site seloger est faux. Le texte est plus nuancé. De façon générale, la qualité des informations données par seloger est médiocre. Ce n'est pas une référence fiable.

Le site Village de la justice est de bien meilleure qualité. Le blog cité porte sur la caducité des règles d'urbanisme contenues dans les cahiers des charges. Les règles d'urbanisme deviennent caduques, certes, mais les règles contractuelles restent en place et toutes les règles d'urbanisme contenues dans un cahier des charges ont aussi un caractère contractuel.

-----  
Par morobar

Les règles d'urbanisme deviennent caduques, certes, mais les règles contractuelles restent en place et toutes les règles d'urbanisme contenues dans un cahier des charges ont aussi un caractère contractuel.  
On ne peut pas écrire dans la même phrase que les règles sont caduques mais qu'elles subsistent.  
Je pensai qu'il n'y avait pas débat sur les cahiers des charges de lotissement vieux de plus de 10 ans et je vois que ce n'est pas le cas.

-----  
Par ESP

Bonjour, bienvenue VANO ou NOVA ...

La validité du cahier des charges d'un lotissement est de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, sauf si le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Dans ce cas, les règles du cahier des charges peuvent être maintenues si la majorité des colotis en fait la demande.  
De plus, la Cour de cassation a toujours maintenu le principe de l'opposabilité des stipulations contractuelles du cahier des charges aux colotis, même après l'expiration du délai de dix ans. Les colotis sont donc fondés à exiger le respect des stipulations contractuelles du cahier des charges.  
Ensuite, c'est à la justice de ce prononcer.

-----  
Par Nihilscio

Soyons clair.

Le cahier des charges d'un lotissement est un contrat de droit privé à l'instar d'un règlement de copropriété. Il est ignoré de la puissance publique mais les colotis doivent le respecter et les litiges pouvant survenir sur le respect du cahier des charges sont de la seule compétence des tribunaux judiciaires.

Il est vain de rechercher dans un cahier des charges des clauses qui ne seraient pas contractuelles. De jurisprudence constante, les clauses d'un cahier des charges sont toutes contractuelles.

Il en allait différemment avant 1978 mais nous sommes en 2023, bientôt 2024.