Caducité d'un cahier des charges du batiment ?

Par Visiteur

Un lotissement avec cahier des charges a été crée en 1962,aprés deux propositions de plu , une fut acceptée par le préfet en décembre 2009 ; le nouveau code d urbanisme de 2007 ,L111-5 ,déclare donner autorité au plu par rapport au cahier des charges!ce que je souhaite mais certains contracditeurs affirment le contraire! quel est l'interet alors de faire des plu et pour cela perdre des années?
dans un cahier des charges,qu'appelle t'on de l'urbanisme ou du civil?
avez vous des cas de jurisprudence d'annulation de cahier ?
ce lotissement date de 50 ans et depuis ,sur cette commune,multiples "infractions "à ce cahier ont été commises!
merci de vos réponses,salutations distinguées!

Par Visiteur

Cher monsieur,

un lotissement avec cahier des charges a été crée en 1962,aprés deux propositions de plu , une fut acceptée par le préfet en décembre 2009 ; le nouveau code d urbanisme de 2007 ,L111-5 ,déclare donner autorité au plu par rapport au cahier des charges!ce que je souhaite mais certains contracditeurs affirment le contraire! quel est l'interet alors de faire des plu et pour cela perdre des années?

Attention, l'article L111-5 du Code de l'urbanisme ne prévoit nullement que le PLU s'impose par rapport au cahier des charges.

En fait de lotissement, on distingue deux types de documents:

-Le réglement du lotissement: Il peut fixer des règles d'urbanisme plus contraignantes que le PLU. Ce réglement dure 10 ans, sauf prorogation voulue par le lotissement.

-Le cahier des charges qui ne prévoit normalement pas de règles d'urbanisme mais uniquement les droits et obligations des colotis. Ce cahier des charges est perpétuel.

L'article L111-5 prévoit ceci: Si des règles d'urbanisme sont insérés dans le cahier des charges, alors ils conservent leur caractère réglementaire. Autrement dit, ils ne peuvent excéder 10 ans.

En conséquence: Si dans votre cas, des règles d'urbanisme sont prévus dans le cahier des charges, et que ces règles n'ont jamais été prorogés, alors effectivement, elles ne sont plus valables. Ce n'est même pas une question de primauté du PLU, mais bien une question de déchéance de ces règles d'urbanisme: elles n'existent plus.

Toutefois, cet article ne s'applique qu'aux lotissement créés postérieurement à 1977.

En effet, l'article 111-5 du Code de l'urbanisme suppose qu'il y ait deux documents établis comme vu plus haut. Or, avant 1977, cahier des charges et règlement du lotissement ne formaient en réalité qu'un seul document unique qui avait une valeur contractuelle, et donc perpétuelle (Cass. Civ. Déc. 2005).

Votre cahier des charges, comprenant ou non des règles d'urbanisme a donc toujours vocation à s'appliquer.

Très cordialement.

Par Colibri69

Bonjour,

La loi Elan de 2018 vient-elle modifier la réponse que vous avez apportée, à savoir que le document unique cahier des charges / règlement établi lors de la construction d'un lotissement en 1967 s'applique à vie, et ce malgré l'existence d'un PLU ?

Merci par avance pour votre retour.

Cordialement,