Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Cahier des charges du lotissement

Par VANO

Bonjour.
Il me serait agréable de recueillir vos observations et votre analyse sur un paragraphe de notre cahier des charges de lotissement datant de 1952.
"Les vendeurs ou leurs ayants-cause auront le droit, sous réserve de l'autorisation préfectorale, de modifier, se subdiviser ou de réunir les lots restant à vendre, ou de supprimer les conditions contenues au présent cahier des charges, dans le sens qu'ils jugeront convenable pour de nouvelles ventes à faire à la condition toutefois, qu'aucune dérogation ne soit faite aux obligations ou servitudes qui sont d'ordre hygiénique, ou esthétique , sans que, de ce chef les acquéreurs de parcelles antérieurement vendues soient fondées à exercer contre eux aucun recours."
Est ce à dire que les nouveaux propriétaires de biens peuvent s'exonérer des dispositions et règles d'urbanisme du cahier des charges? Merci de votre réponse en retour
VANO

Par isernon

bonjour,

sous réserve d'une autorisation préfectorale, je réponds oui.

salutations

Par VANO

Re bonjour et merci .
A vous lire, Considérant votre réponse, je dois en déduire qu'il est possible pour chaque colotis de s'exonérer des stipulations contenues dans le cahier des charges, donc d'être en violation des dites dispositions pourvu qu'il obtienne l'autorisation préfectorale. Selon vous, chacun peut passer outre les stipulations concernant l'hygiène et l'esthétique au rang duquel on retrouve par ailleurs, les prescriptions d'urbanismes, hauteur de construction, carré de la construction, limites de propriété, assainissement, etc...
Bien, Je prends acte de votre réponse et vous remercie de l'attention portée à la problématique exposée.

Par Burs

bonjour,

1952 ? Le règlement ainsi que le cahier des charges sont caducs au bout de 10 ans lorsque la commune s'est dotée d'un plan local d'urbanisme.

Par yapasdequoi

Bonjour,
il manque une balise italique quelquepart...

Par Nihilscio

Bonjour,

Le règlement d'un lotissement devient caduc au bout de dix ans lorsque la commune est dotée d'un PLU.

Le cahier des charges, document de nature contractuelle à la différence du règlement, ne devient jamais caduc.

Arrêt de la cour de cassation du 14 février 2019 n° 18-1001 : 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.

Ce qu'il faut comprendre du cahier des charges de 1952, qui combinait des dispositions d'urbanisme de nature réglementaire à des clauses contractuelles, est que ce qui était de nature réglementaire était susceptible d'être modifié sur autorisation préfectorale. C'est devenu sans objet.

Aujourd'hui il faut prendre le cahier des charges tel qu'il est rédigé comme un contrat qui s'impose à tous les colotis.

Par VANO

Re bonjour et merci à vous tous pour votre attention et commentaires.
De plus, je vous fais travailler un premier Mai !Nihilscio souligne le caractère contractuel et perpétuel du cahier des charges de lotissement - Ce document est la loi des colotis entre eux (Cf arrêts de cour de cassation). Considérant ce qui est écrit, j'en déduis que cette dérogation contenue dans un chapitre de notre cahier des charges ne permet pas de construire en violation des stipulations du dit document, quand bien même ce co lotis serait détenteur d'un permis de construire conforme au PLU en vigueur. A vous lire, je comprends qu'il convient de respecter les obligations sanitaires et esthétiques au rang desquelles nous retrouvons des dispositions d'urbanismes : hauteur de construction, limites de propriétés, matériaux utilisés, etc.. Pour la modification des autres stipulations, il serait nécessaire de passer par la case préfectorale. Merci