



Le cahier des charges

Par Visiteur

Dans un lotissement de trois lots, datant de 1958, un cahier des charges stipulait une maison par parcelle de 3000m². En 2008 je décidais de construire une seconde maison sur mon terrain et je fais signer à mes voisins ex-colotis, (car le règlement de lotissement n'a jamais été reconduit, donc caduque après dix ans) un protocole d'accord disant que nous annulons tous les trois le cahier des charges de façon à pouvoir construire sur nos terrains en respectant les règles du PLU en vigueur dans la commune. Ce protocole a été enregistré par les services administratifs de Lyon Part-Dieu, Or, alors que j'envisage de diviser une seconde parcelle pour construire une troisième maison, mon voisin me fait un procès en disant que le cahier des charges n'autorise qu'une seule construction, et le protocole que nous avons signé ensemble est un faux sans valeur.

comment annuler ce cahier des charges?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Aux termes d'un délai de 10 années, le règlement d'urbanisme contenu dans le cahier des charges n'a plus vocation à s'appliquer dès lors que votre zone est couverte par un PLU et sous réserve que les 2-3 du lotissement n'ont pas souhaité prorogé le cahier des charges.

A partir du moment où vous détenez une preuve démontrant que les autres propriétaires n'ont pas souhaité faire continuer le règlement d'urbanisme et que vous avez respecté le PLU, vous êtes complètement protégé.

Je ne vois pas en quoi le voisin peut prétendre que votre document est faux. En tout état de cause, quand bien même vous n'auriez pas fait signer le document, le règlement n'avait de toute façon, plus vocation à s'appliquer dès lors que vos deux voisins n'avaient pas adopté la continuité de ce règlement.

Source:

Article L442-9 du Code de l'urbanisme:

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement 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.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

Je vous conseille bien évidemment de prendre un avocat. En tout état de cause, vous êtes obligé d'en prendre un dans la mesure où vous êtes poursuivi devant le tribunal de grande instance par votre adversaire. Or, devant cette juridiction, l'avocat est obligatoire.

Très cordialement.