Validité d'un cahier des charges de lotissement

Par Kumiko

Bonjour

Nous avons acheté une maison qui fait partie d'un lotissement, dont le cahier des charges date de 1928.

Nous avons souhaité faire une construction, mais le cahier des charges interdit le dépassement d'un quotas sur chaque parcelle, ce que nous ne savions pas à la base, mauvaises informations données par le notaire, loi alur, et règles contractuelles

l'étonnement est que 77% des colotis ont dépassé allégrement ce quota. Pour notre part depuis plus de 20 ans cela ne nous dérange absolument pas.

Sauf que notre permis de construire accepté par le service Urbanisme, l' architecte des bâtiments de France est contesté par notre proche voisin qui lui fait parti des 77% des colotis qui ont dépassé ce même quota.

Il est en droit de faire valoir ses droits, mais je trouve la démarche gonflée.

Nous annulons notre permis de construire,

Je cherche un vice de forme dans le cahier des charges (je ne sais pas si cela existe),

La date à la fin du document ne comporte pas la date en entier, normalement il devrait y avoir noté , 1928 et il est inscrit le 27 avril....28. un peu plus avant il y est inscrit la date d'un précédent arrêté de 1957 et annoté à la main A supprimer

l'ensemble du cahier des charges avait été transmis dans un premier temps au préfet

il existe la modification de l'article, mais je ne suis pas sûre que les autres colotis, même en ayant dépassé le quota veuille signer, même si cela pourrait éventuellement les aider eux même, bien sûr il n'est absolument pas question de faire pression sur qui que ce soit.

Dans l'attente de votre réponse, recevez mes remerciements
, cordialement

Par Al Bundy

Bonjour,

Article L.442-9 du code de l'urbanisme : "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. (...) 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."

Donc la caducité frappe le règlement et le cahier des charges s'il a été approuvé, et les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé.

Le CDC s'impose aux colotis sans limite de durée : « le cahier des charges d'un lotissement, quelle que soit sa date, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues » (Cass. 3e civ. , 14 février 2019, n° 18-10601)

Par Kumiko

Bonsoir

Le cahier des charges porte un arrêté de la préfecture en date de 1927, cela correspond il a la validation ?

Il a largement plus de 10 ans

Nous sommes couverts depuis janvier 2021 par un nouveau plu revisité, il n existe plus de superficie exigé, chaque permis est toujours validé par l urbanisme, dans notre cas par l architecte des bâtiments de France, et la nouveauté, par une expertise sur l environnement, jardin de pluie, récupération de l eau, et d autres consignes ce que nous trouvons normal

Donc, si je vous comprends, notre cahier des charges est caduque, même pour notre article 15, indiquant que nous ne devons pas dépasser un certain quota de construction

Car un quotas de construction, correspond à des règles d urbanisme, et notre nouveau PLUI, ne comporte plus aucun quotas de construction

Merci pour votre réponse, tout cela n est pas simple

Qu il y ait des règles, c est normal, mais un cahier de charge de 1927 ou 1928, ne tiennent vraiment pas compte et c'est logique de la vie actuelle, hauteur du grillage, sécurité..

Bonne soirée