



Cahier des charges lotissement

Par **Launath**, le **28/03/2021** à **11:04**

Bonjour,

Je souhaite faire un agrandissement de ma maison dans le Var. Elle se situe dans un lotissement dont le cahier des charges date de 1957. La commune est régie par le RNU. Selon le RNU, je peux construire soit en limite de propriété soit à 3 m de mon voisin. Selon le cahier des charges, pour lequel il n'existe pas d'ASL (je doute même qu'il y ait encore des premiers propriétaires), cette distance est de 5 m. Toujours dans ce cahier, il est stipulé que les voies sont propriétés des colotis alors que depuis des années, c'est la mairie qui les entretient. A ma connaissance, ce cahier n'est plus remis aux acheteurs depuis 2017, j'hésite à me lancer dans des travaux si je dois faire face à une procédure. J'ajoute que mon projet ne serait que d'environ 40 m² dans le style actuel et sans nuisance pour mon environnement.

Je remercie d'avance toutes les personnes qui pourront me donner un avis éclairé.

Bien sincèrement.

Par **youris**, le **28/03/2021** à **13:31**

bonjour,

sans oublier cet arrêt de la cour de cassation (Cass., 3ème, 9 mars 2017, Pourvoi n° 16-13085) dont l'attendu indique:

Mais attendu que 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

salutations

Par **beatles**, le **28/03/2021** à **15:20**

Bonjour,

Un cahier des charges ne concerne pas uniquement une ASL !

Un cahier des charges peut, au même titre qu'un règlement de lotissement, qui ne fait pas obligatoirement l'objet d'une ASL, prévoir des règles d'urbanisme plus contraignantes que les règles d'urbanisme de la Commune.

Le cahier des charges, s'il vous a été remis ou publié au Service de la Publicité Foncière vous est opposable.

Est-ce plus clair et explicite ?

Pour la voirie, la Commune l'entretenant reconnaît implicitement qu'elle fait partie du domaine public ; ce qui signifie qu'en cas d'accident pour cause de mauvais entretien c'est la Commune qui est responsable.

Mais à tout moment sans préavis vous pouvez interdire l'accès à cette voirie à tout étranger du lotissement, ce qui poserait un sérieux problème à la Commune pour les utilisateurs potentiels extérieurs.

Le mieux c'est de vous rapprocher des services d'urbanisme de cette dernière pour qu'elle accepte après délibération du Conseil municipal de reprendre à titre de don, comme le prévoit le [Code de la Propriété des Personnes Publiques](#), cette voirie.

Cdt.

Par **Launath**, le **28/03/2021 à 17:40**

Bonjour,

Merci pour réponse aussi rapide. Je viens de trouver ce document qui va à l'inverse!! Si j'ai bien compris, il y aurait dans le cahier des charges, des éléments réglementaires et d'autres contractuels! Les limites séparatives étant réglementaires et donc entrant dans le PLU ou le RNU!

Merci de votre attention.

La cour d'appel de Lyon vient de me débouter en considérant que de cahier des charges du lotissement était caduc. Ci dessous un copier coller de la décision:

MOTIFS DE LA DÉCISION

Selon l'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 co-lotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le

mode de gestion des parties communes.

Il en résulte que les règles d'urbanisme même contenues dans le cahier des charges sont caduques de plein droit d'un délai de dix ans. Il appartient au juge de qualifier les dispositions du cahier des charges.

En l'espèce, les articles 2, 5 et 7 du cahier des charges imposent :

- une "marge non aedificandi" de 5 m de profondeur à compter de l'alignement des rues, à créer, ainsi qu'en bordure de la rue,*
- une distance des constructions de 5 mètres des limites séparatives des propriétés, sauf dans le cas où leurs propriétaires voisins s'entendraient pour construire des habitations jumelées ou tout au moins semi-jumelées,*
- en bordure des voies de communication, des clôtures de type unique composé d'une murette de 0,50m de hauteur, surmontée d'une grille métallique à claire-voie de 1 m de hauteur.*

Ces dispositions ont en elles-mêmes le caractère de dispositions d'urbanisme comme réglementant les distances de construction et la nature des clôtures en bordure de rue.

Aucune disposition du cahier des charges ne fait apparaître qu'il a été de la commune intention des co-lotis de leur donner une valeur contractuelle. Aucun document contemporain de la création du lotissement susceptible de démentir cette analyse n'est produit.

Il convient en conséquence de réformer le jugement déféré et de débouter les parties de l'intégralité de leurs demandes.

Par **Launath**, le **28/03/2021** à **18:22**

Merci.

Le servide l'urbanisme que j'ai contacté m'a énoncé les règles du RNU en attendant le vote d'un nouveau PLU. Je pense que j'obtiendrais le permis de construire mais cela ne me protège pas d'un recours du voisinage. J'ai lu aussi qu'il n'était plus obligatoire d'inclure le cahier des charges dans l'acte de vente depuis 2017!!Ca se passe comment alors??

Vous n'avez pas un métier facile!

Bien sincèrement

Par **beatles**, le **28/03/2021** à **18:57**

Je ne connais pas les moyens fournis par votre avocat mais il aurait dû faire état de [cet arrêt de la Cour ce cassation](#) concernant des règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges d'un lotissement.

La Cour d'appel n'a jugé qu'en fonction des moyens fournis et ce n'est pas à elle de faire une

recherche qui ne lui a pas été demandée.

Par **beatles**, le **07/04/2021** à **18:45**

Bonjour Launath,

Je ne comprends pas pourquoi avoir voulu continuer la conversation sur un autre topic puis de le supprimer.

En complément, en précisant que si l'on intervient il faut donner les fondements juridiques et jurisprudentiels et non pas des avis, je vous donnais [un autre arrêt comparable](#) sur mesure.

Ces deux arrêts, n'étant pas publiés au bulletin, sont des arrêts dits d'espèce mais très particuliers parce qu'il perpétuent une jurisprudence constante publiée elle au bulletin.

Cour de cassation ; 18 décembre 1991 ; [pourvoi n° 89-21046](#)

[quote]

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 8 septembre 1989), que M. Y... et Mme X... ont surélevé, en 1986, leur villa au-dessus de la hauteur fixée, pour leur lot, par le cahier des charges du lotissement, dressé le 13 novembre 1933 et publié le 1er décembre 1933, auquel se référait leur acte d'acquisition ; que l'assemblée générale des colotis a, le 18 février 1987, décidé de maintenir les règles contenues dans le cahier des charges ; que les époux Z..., voisins colotis, ont demandé la démolition de la surélévation et que l'association syndicale libre du lotissement est volontairement intervenue à l'instance ;

Attendu que M. Y... et Mme X... font grief à l'arrêt de déclarer cette action recevable, alors, selon le moyen, 1°/ que si, postérieurement à la réforme de 1976, les cahiers des charges, qui cessent d'être approuvés par le préfet, ne doivent contenir que des règles de droit privé et constituent de ce fait des documents de nature contractuelle, il en est autrement d'un cahier des charges approuvé par arrêté préfectoral en 1933, dont les prescriptions présentent nécessairement, du fait de son approbation, un caractère réglementaire ; que, dès lors, en affirmant le caractère contractuel du cahier des charges, en dépit de son approbation par l'autorité administrative, pour fonder la recevabilité de l'action contractuelle poursuivant sa violation, la cour d'appel a violé, par fausse application, les dispositions des articles 1134 et 1143 du Code civil ; 2°/ que la seule circonstance qu'une règle de hauteur est insérée dans le cahier des charges, même qualifié de contractuel, d'un lotissement ne peut avoir pour effet de conférer à cette règle une nature contractuelle ; qu'en s'abstenant, dès lors, de rechercher si le cahier des charges ne comportait que des règles de droit privé, ni si la règle de hauteur, dont la violation était invoquée, ne constituait pas, en dépit de son insertion dans le cahier des charges, une règle d'urbanisme ou une servitude d'utilité publique, les juges d'appel ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1134 du Code civil ;

Mais attendu que la cour d'appel a légalement justifié sa décision en retenant exactement que, quelle que soit sa date, le cahier des charges du lotissement constitue un document contractuel dont les clauses engageaient les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui

y étaient contenues ;

[/quote]

Cour de cassation ; 21 janvier 2016 ; [pourvoi n° 15-10566](#) :

[quote]

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 13 novembre 2014), rendu en référé, que M. X..., propriétaire d'un lot d'un lotissement, a assigné la société Beval pour obtenir sa condamnation à démolir l'extension d'un bâtiment édifié sur un lot voisin au motif que cette extension ne respectait pas les dispositions de l'article 15 du cahier des charges du lotissement limitant la superficie des constructions pouvant être édifiées sur chaque lot et que ces travaux d'extension, dont l'interruption avait été ordonnée par une précédente décision, avaient été achevés ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société Beval fait grief à l'arrêt de la condamner sous astreinte à faire procéder aux travaux de démolition de l'extension du bâtiment « L'Oliveraie », édifiée en vertu d'un arrêté de la commune d'Antibes en date du 7 décembre 2010 et de dire que l'astreinte provisoire de 500 euros par jour de retard s'appliquerait à nouveau, sans limitation de durée, à compter de la signification de l'arrêt, alors, selon le moyen, que constitue une règle d'urbanisme toute disposition relative aux conditions d'utilisation du sol et notamment à la surface des constructions ; qu'en retenant que la clause du cahier des charges réglementant la surface des constructions autorisées dans le lotissement n'était qu'une convention de droit privé et n'instituait pas une règle d'urbanisme, qualification qui aurait justifié la position d'une question préjudicielle à la juridiction administrative ou emporté caducité de la règle concernée du fait de la couverture du domaine de la Brague par le plan d'occupation des sols puis le plan local d'urbanisme de la ville d'Antibes, la cour d'appel a violé l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que le cahier des charges, 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, la cour d'appel a décidé à bon droit qu'il n'y avait pas lieu à question préjudicielle devant la juridiction administrative et que ces dispositions continuaient à s'appliquer entre colotis ;

[/quote]

En revanche les colotis peuvent décider de modifier les règles du cahier des charges comme le prévoit l'article L.442-10 du Code de l'urbanisme :

[quote]Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des 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. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.[/quote]

Mais si vous n'êtes pas assez nombreux vous pouvez passer en force, avec la volonté de la Commune, comme en dispose l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme :

[quote]

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

[/quote]
Cdt.

Par **beatles**, le **08/04/2021** à **09:59**

Nous sommes, au moment où je poste, le 8 avril 2021 à 09H55 et surprise, alors que ma dernière intervention, qui est la dernière du topic, date du 7 avril 2012 à 18H45, de constater que le topic est en tête de liste à l'heure où je poste.

Cela signifie qu'un des autres intervenant a modifié au moins une de ses interventions... dans quel but... surtout que dans le topic supprimé un intervenant était moins catégorique sur la position d'un tribunal.