



Légalité Cahier des charges Lotissement

Par **tavy**, le **02/05/2012 à 13:12**

Bonjour

Je souhaite acquérir un terrain dans un lotissement pour y construire une maison comprenant 2 logements (locatif) .

Le cahier des charges du lotissement stipule que par lot la construction de seulement une maison individuelle est permise avec comme contenu un logement maximum

Ma question est que selon la loi L.123-1 et R .123-9 ou est stipulé que le PLU d'une commune ne peut imposer une restriction maximale de logements , cette loi ne rends pas le cahier des charges caduque

Merci pour vos réponses

Par **Isabelle FORICHON**, le **02/05/2012 à 13:35**

Bonjour,

En effet si le PLU ne peut pas limiter le nombre de logements sur une parcelle constructible (CAA Paris, 12 octobre 2004, Ferrand, n° 02PA01835 ; voir également CE, 9 juillet 1997, commune de Megève, n° 146061 et CE, 11 décembre 1998, commune de Bartenheim, n° 155143, le cahier des charges d'un lotissement peut le faire et être ainsi plus restrictif que le PLU.

Le cahier des charges du lotissement est un document de droit privé. Son contenu fait la loi entre les parties, il comporte les règles et servitudes de droit privé et est approuvé par l'autorité administrative. Les autorisations de construire seront délivrés par la mairie en conformité avec ce cahier des charges qui doit respecter les règles édictées dans le PLU, c'est à dire qu'il ne peut pas être plus "généreux", il peut néanmoins être plus restrictif.

En résumé, non, le cahier des charges du lotissement ne peut être remis en question s'il édicte des règles plus restrictives que le PLU.

Cordialement

Par **youris**, le **02/05/2012 à 13:39**

bjr,

un cahier des charges de lotissement est un contrat entre les colotis, à ce titre ses spécifications peuvent être plus restrictives que les règles d'urbanisme de la commune et sont applicables de manière perpétuelle.

en conséquence votre cahier des charges reste valable tant qu'il n'a pas été modifié par les colotis.

la pérennité des cahiers des charges de lotissement est un sujet régulier des sites relatifs à l'urbanisme.

cdt

Par tavy, le **02/05/2012 à 13:41**

Bonjour

Merci pour votre réponse rapide

La seule solution serait donc de modifier ce cahier des charges

Mais en pratique comment procéder ?

A votre avis , est ce jouable ou li vaut mieux de laisser tomber ?

Merci pour vos réponses

Par tavy, le **03/05/2012 à 17:37**

Bonjour

Selon quelques conseils d'autres bailleurs on nous à conseillé de faire passer le PDC la maison comme uni familiale (1 logement)

Après nous comptons nous y domicilier et louer une partie (la plus grande) à 2 locataires .

Toute propriétaire d'un logement à le droit de louer une partie de sa maison . Cela permettra de contourner la clause restrictive de création de 1 logement maximale par lot .

Qu'en pensez vous

Merci pour vos réponses

Par youris, le **03/05/2012 à 17:58**

bjr,

à mon avis, vous ne vous contentez pas de contourner la clause restrictive mais vous ne respectez pas votre cahier des charges qui limite à un seul logement par maison.

cdt

Par tavy, le **03/05/2012 à 18:09**

Merci de votre réponse Youris

Le fait de louer une partie de sa maison est elle considéré comme rajout d'un logement ?

Merci de vos réponses

Par **tavy**, le **04/05/2012** à **09:30**

Bonjour

Malheureusement c'est ce que je craignais

La réponse à ma dernière question n'est pas évidente car rien n'est écrit à ce sujet .

Encore merci pour vos réponses

Par **youris**, le **04/05/2012** à **09:55**

bjr,

pour moi la réponse est claire; s'il n'y a qu'un logement comme l'oblige votre cahier des charges, cela signifie que vos locataires vont vivre dans le même espace que vous ce qui serait étonnant.

s'il existe 2 espaces de vie avec sans doute 2 entrées, il y a 2 logements.

sans compter les problèmes d'assurances et fiscaux et de parking parfois obligatoire.

cdt

Par **tavy**, le **04/05/2012** à **12:14**

Bonjour Youris

Il n'y aura que une entrée principale

Donc de l'extérieur la maison aura un aspect d'une maison individuelle

Si il y a tant de problèmes avec cette formule de location , pourquoi est t elle si souvent appliqué (voir les forums) ?