Image not found or type unknown

Modification du cahier des charges d'un lotissement

Par **JcTof**, le **04/06/2020** à **15:15**

Bonjour,

Je viens d'acheter une maison dans un lotissement récent composé de 10 habitations et de deux zones vertes. L'une d'entre elle se trouvant à côté de mon terrain en bout de lotissement, je réfléchis à la possibilité de racheter cette zone verte aux colotis afin d'agrandir mon terrain.

Cependant, il est stipulé dans le cahier des charges du lotissement que "*le lotisseur se réserve [...] le droit d'utiliser les voies, réseaux et équipements communs (y compris l'utilisation de l'espace commun situé dans le prolongement de la voirie) du lotissement pour la desserte sur les terrains voisins restant lui appartenir, et ceux qu'il pourrait acquérir de toute opération à sa convenance et de quelque sorte qu'elle soit.*". Il est bien entendu que l'espace commun situé dans le prolongement de la voirie correspond à la zone verte située à côté de ma parcelle.

De plus, l'article 27, alinéa 4 de ce même cahier des charges précise que "*La société [...] bénéficiera d'un droit de passages et de raccordement aux réseaux sur la voirie du lotissement et sur l'espace vert n°2 dans le prolongement de la voirie*". Cet espace vert n°2 correspond également à la zone verte faisant l'objet de ma question.

Je comprends en effet que le lotisseur a souhaité anticiper un éventuelle extension du lotissement et ainsi profiter de cet équipement commun afin d'y accéder.

Cependant, suite à des renseignements pris auprès de la mairie de ma commune, aucun projet immobilier ou industriel n'est prévu sur les parcelles alentours car celles-ci sont en zones A (Agricole) et N (Naturelle). Ce zonage est valable bien évidemment jusqu'à la prochaine révision du PLU qui devrait avoir lieu vers 2024. La mairie précise qu'après cette date, il est peu probable que ces terrains changent de zonage car les parcelles sont aussi concernées par un "corridor écologique" identifié pour le passage des animaux notamment.

Plus, les parcelles alentours ne sont pas enclavées de mon point de vue, car des routes les

entourent et donc un accès pourrait être créé ailleurs que sur cette zone verte.

D'autre part, l'article L442-10 du code de l'Urbanisme stipule "*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.*
Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible."

Enfin, un mail confirme que l'ensemble de la voirie a été rétrocédée par le lotisseur à l'ASL.

En ayant connaissance de ces éléments, selon vous, serait-il possible de modifier le cahier des charges, en obtenant au préalable l'accord des autres co-lotis, afin de supprimer les réserves et servitudes que le lotisseur s'est conservé en rédigeant le cahier des charges du lotissement ?

Merci d'avance pour votre réponse,

JcTof

Par **JcTof**, le **04/06/2020** à **15:50**

Bonjour et merci pour le retour,

Je ne saisis pas alors l'article de loi qui stipule que le cahier des charges peut être modifié en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci n'a plus de lot lui appartenant. Pouvez-vous m'éclairer svp ?

Merci d'avance,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **JcTof**, le **05/06/2020** à **09:34**

L'article 442-10 concerne également le cahier des charges du lotissement, je cite :

"*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."*

L'article précise également que cela peut être fait sans l'avis du lotisseur si celui-ci ne possède plus de lot constructible (ce qui est le cas dans le contexte présenté).

Par **beatles**, le **05/06/2020** à **10:58**

Bonjour,

Je me permets certaines réflexions ; et je n'apporterai aucune réponse à toutes interrogations ou interpellations.

[quote]*… le lotisseur se réserve [...] le droit d'utiliser les voies, réseaux et équipements communs (y compris l'utilisation de l'espace commun situé dans le prolongement de la voirie) du lotissement pour la desserte sur les terrains voisins restant lui appartenir, et ceux qu'il pourrait acquérir de toute opération à sa convenance et de quelque sorte qu'elle soit.*[/quote]
1 – Cela ne peut être interprété que comme une servitude de passage qui ne peut exister qu'entre deux fonds et non pas entre deux personnes (physiques ou morales) comme en dispose le Code civil (articles 686 à 710).

2 – Le lotisseur étant au départ et avant la vente du premier lot, propriétaire du ou des fonds servants et du ou des fonds dominants, je ne vois pas comment l'on peut établir unilatéralement une servitude à soi-même.

3 – Cela signifierait que les terrains restant lui appartenir seraient volontairement enclavés à moins d'avoir un autre accès à la voirie publique.

4 – L'on ne peut pas anticiper une servitude au profit d'un fonds dont l'on n'est pas propriétaire.

5 – Cet extrait du cahier des charges ne peut être que de la mauvaise foi ; pour cela je renvoie aux dispositions liminaires du Code civil concernant le contrat (article 1101 et suivants).

6 – En revanche, tant qu'il est propriétaire d'un lot du lotissement il a le droit d'utiliser les espaces communs (voirie comprise) tel que prévu dans le cahier des charges.

Cdt.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **JcTof**, le **05/06/2020** à **11:17**

Bonjour,

@Yukiko : je comprends le point de vue mais l'exemple est pertinent que si le lotisseur possède un terrain qui nécessiterait une servitude sur la zone verte du lotissement (terrain enclavé comme dans votre exemple). Cependant, aucun terrain ne lui appartient et les terrains alentours sont, pour le moment, non constructible.

@beatles : Selon vous, cette clause pourrait être caduque de fait car le lotisseur ne possède plus de lot dans le lotissement ? Nous retrouvons cependant cette clause régulièrement dans les cahiers des charges de lotissements d'après les recherches que j'ai pu effectuer.

Je me doute qu'il s'agit d'un sujet complexe et que les échanges via un forum ne sont pas les plus pertinents, mais je vous remercie pour vos retours qui me font avancer dans ma réflexion.

Cordialement,

Par **JcTof**, le **05/06/2020** à **13:10**

Merci pour le retour qui est très clair.

[quote]
Maintenant que le projet semble abandonné et condamné par le PLU en vigueur, ce n'est plus pertinent d'un point de vue pratique, mais juridiquement, c'est un engagement contractuel que vous ne pouvez pas décider d'annuler unilatéralement. Soit vous êtes pratique et vous considérez que la clause en question n'a plus aucune importance et, avec raison, vous ne vous en préoccupez pas , soit vous êtes perfectionniste et vous prenez contact avec la société X pour lui demander de renoncer au droit de passage.[/quote]

Le problème est que si le PLU est modifié (la mairie indique que le PLU sera revu en 2024 mais que les terrains devraient rester non constructibles), la société X pourrait faire valoir sa servitude / droit de passage et donc cela impactera mon terrain et mes éventuelles constructions. Il est donc préférable d'être perfectionniste je suppose.

Par **beatles**, le **05/06/2020** à **13:41**

Re bonjour JcTof,

J’avais oublié, entre autres, ce lien qui m’avait servi de base (https://consultation.avocat.fr/blog/jean-marc-ducourau/article-27603-le-cahier-des-charges-de-lotissement-est-la-loi-des-colotis.html).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

[quote]
Les stipulations du cahier des charges s'imposent contractuellement « *dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée* ».

…

*Tout propriétaire d'un terrain est subrogé (p*ersonne substituée à une autre pour succéder à ses droits ou pour agir à sa place) *dans les droits du lotisseur.*

…

Les clauses du cahier des charges **ne créent pas des obligations personnelles, mais des obligations réelles, des servitudes liées au fond qu'est le lot de lotissement** (v. notamment sur la question commentant la jurisprudence classique et ancienne de la Cour de cassation, *Les lotissements*, par M. Besson, éd. *Berger-Levrault* 1971, p. 173 et s.).

[/quote]
Ceci n'est qu'un complément suite à un oubli lors de mon intervention qui se voulait unique et ne demande donc pas de commentaire puisque je m'interdis d'y répondre.

Le seul ajout que je ferai c'est de souligner votre sagesse d'utiliser des retours pour avancer dans votre réflexion, nonobsant des commentaires, les concernant, qui ne feraient que la polluer.

Cdt.

Par **JcTof**, le **05/06/2020** à **15:17**

J'avais déjà vérifié en ce sens et la société existe toujours.

Si je reprends vos termes et que je souhaite être perfectionniste, il faudrait alors que l'ASL prenne contact avec le lotisseur afin de lui demander de renoncer à sa servitude / droit de passage en argumentant que les terrains alentours sont non constructibles et en zone écologique protégée.

Par **beatles**, le **05/06/2020** à **16:12**

Re re bonjour JcTof,

Un autre oubli de ma part, la notion de droit réel et de droit personnel et de la servitude.

Définition du droit réel (https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/droit-reel.php) :

[quote]
Le "droit réel" est une notion doctrinale. Cette expression est employée pour caractériser un droit qui porte sur une chose comme un droit de propriété, un droit d'usufruit, une servitude.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Elle s'oppose à la notion de "droit personnel" qui est caractérisé par une relation entre des personnes ce qui inclut presque essentiellement le domaine des créances tels les prêts, le droit à réparation, la relation du travail.

[/quote]
Définition de la servitude (https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/servitude.php) :

[quote]
La "servitude" ou "service foncier" est une "charge" qui est imposée à un fonds dit "fonds servant" pour le profit d'un fond bénéficiaire dit " fond dominant". Il en est ainsi, par exemple, de la servitude de passage au profit d'un fonds enclavé. Une servitude est instaurée au profit d'un fonds dominant, et non au profit du propriétaire de celui-ci. Le simple occupant, n'a pas qualité pour se prévaloir de la servitude de passage et ce même si son intérêt est lésé.

[/quote]
Définition du droit personnel (https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/droit-personnel.php) :

[quote]
"Droit personnel" dit aussi "droit de créance" est une notion juridique qui la distingue du "droir réel".

Il s'agit d'une relation établie entre deux ou plusieurs personnes, de sorte qu'en exécution de la convention qu'elles ont établie entre elles l'une ou l'autre sont contraintes à exécuter des prestation convenues au profit des autres.

Cette notion s'oppose au "droit réel" lequel désigne un pouvoir juridique qu'exerce une personne sur une chose, avec cette particuliarité que ce droit est opposable à tous, ce qui permet à son titulaire d'en jouir d'une manière exclusive et de pouvoir la revendiquer.

[/quote]
Cdt.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés