Cahier des charges lotissement

Par VertLagon974

Bonjour

"Un cahier des charges de 2010 stipulant "maisons à usage d'habitation" est il toujours valable concernant un changement de destination d'une habitation en local professionnel (bail pro activité bruyante / quel est le délai pour dénoncer le bail ?) SVP??

Concernant la caducité du cahier des charges au delà de 10 ans depuis la loi ALUR L' Alinéa 3 de l'article L442-9 du code de l'urbanisme m'interpelle .."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, »

En vous remerciant cdlt "

Par Al Bundy

Bonjour,

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas la caducité du cahier des charges, mais seulement celle des règles d'urbanisme et du règlement de lotissement.

Le CdC est un document contractuel qui engage les colotis entre eux.

Par VertLagon974

Merci beaucoup Al Bundy pour votre réponse

Par VertLagon974

Bonjour Bundy

L'Adil vient de me contacter : je suis inquiète car la personne me dit que le cahier des charges est caduque (10 ans) malgré que c'est un contrat de dRoit privé car la commune est couverte par un PLU (Réunion ville St Paul)

Merci bcp pour cet éclaircissement

Par Nihilscio

L'ADIL est généralement de bon conseil mais en l'occurence elle se fourvoie complètement à moins que vous ne fassiez une confusion entre "cahier des charges" et "règlement". Quel est l'intitulé exact de votre cahier des charges ?

Depuis 1978, cela ne date pas d'hier, dans les lotissements on trouve deux documents, le règlement du lotissement qui est un document administratif qui devient caduc au bout de dix ans et un cahier des charges, qui n'a d'ailleurs rien d'obligatoire, qui est un contrat de droit privé soumis aux seules règles du droit privé. Votre cahier des charges ne devient caduc au bout d'un certain temps que si y est inscrite une clause stipulant expressément une durée limitée.

Le règlement a vocation à être intégré dans le PLU. S'il ne l'est pas il devient caduc au bout de dix ans.

Quant au cahier des charges, même s'il est approuvé par une autorité administrative (donc antérieur à 1978) et contient des règles d'urbanisme, il a aussi la qualité de contrat de droit privé et s'impose en tant que tel. La cour de cassation a eu l'occasion de le rappeler à différentes reprises, notamment dans l'arrêt du 14 février 2019, n° 18-10.601 : le cahier

des charges d'un lotissement, quelle que soit sa date, approuvé ou non, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues.

Par VertLagon974

Merci ! Nous avons deux documents le règlement du lotissement et le cahier des charges. J'ai insisté au téléphone pour répondre à cette dame que nous parlions du cahier des charges et non du règlement du lotissement qui effectivement est devenu caduque ..Elle semblait sur de son fait.
Vous me rassurez. Bon week end et merci pour votre aide

Par michel14

Bonjour,

Je passe par là un peu tard mais si cela peut aider voici quelque chose de sûr....
"Le cahier des charges d'un lotissement quelle que soif sa date, approuvé ou non, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues"
(Cass, Ch.3, 4Fev.2019 n° 18-10601, Cass. 3e civ. 21 jan.2016, n° 15-10566 ou encore 14 septembre 2017, n° 16-21329)
michel14