



Cahier charges lotissement

Par nova

Bonjour

Sujet récurrent s'il en est; le cahier des charges de lotissement.

Celui qui nous préoccupe date de 1952.

Le maire de la commune dans une de ses correspondances de l'époque relatant une de ses délibérations écrit comme suit:

"il est précisé que les colotis n'ont pas opté pour le maintien des règles du cahier des charges du lotissement".

Est-ce à dire que ce cahier des charges n'a plus d'existence et de fait n'est plus opposable aux colotis?

Merci de vos observations en retour.

Cordialement.

NOVA

Par morobar

Bonjour,

Non

Enfin oui pour les parties concernant les règles d'urbanisme reprises dans le PLU de la commune.

Les autres dispositions restent des clauses d'un contrat.

Par Nihilscio

Bonjour,

Sur le sujet, la cour de cassation s'est prononcée de façon nette (entre autres arrêts, celui 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.

Ce qu'on peut déduire des archives municipales est que la commune a considéré qu'aucune clause du cahier des charges ne constituait plus une règle d'urbanisme. De toute façon, comme en dispose le code de l'urbanisme dans sa rédaction actuelle, un règlement de lotissement devient caduc au bout de dix ans. Si la commune veut pérenniser un règlement de lotissement, elle doit l'intégrer dans le PLU.

Mais il ne faut pas confondre les règles d'urbanisme qui sont des règles de droit public avec les règles de droit privé. Une règle caduque en tant que règle de droit public peut très bien se maintenir en tant que règle de droit privé soumise au droit des contrats pour les personnes qui sont parties au contrat. C'est ce qu'a énoncé la cour de cassation. Le cahier des charges de 1952 reste donc en vigueur comme contrat commun à tous les colotis.

Cela n'empêche pas que depuis ce temps les colotis n'aient pu décidé de modifier le cahier des charges voire de l'abolir. Mais si vous ne trouvez aucun document attestant d'une telle modification voire abrogation, il continue à s'imposer dans les rapports entre colotis. Sauf clause différente contenue dans le cahier des charges, les modifications ne peuvent valablement être décidées qu'à l'unanimité. C'est ce qui résulte du droit commun des contrats contenu dans le code civil.

Il est possible qu'il ait été convenu à l'origine que le cahier des charges n'aurait qu'une durée limitée. Il y a peut-être une clause le stipulant : il faut le lire pour le savoir. S'il n'y en a pas, il reste en vigueur indéfiniment.

Par nova

Re bonjour;

Merci pour votre prompt réponse.

Est- à dire que le maire de l'époque pour obtenir l'avis de non maintien des règles du cahier des charges a pu mettre en place une consultation conformément à l'art 38 de la loi n°67-1253 du 30/12/1967 (orientation foncière):

-Soit par AG de l'association des colotis.

-Soit par enquête publique avec arrêtés du maire suite à délibération du conseil municipal etc... pour mise en concordance des documents du lotissement avec le P.O.S référent???

Car malgré mes diverses sollicitations auprès des services municipaux, je n'ai pas encore réussi à trouver trace des pièces fondatrices d'une telle décision. Idem auprès des notaires concernés.

Merci de votre collaboration.

CDT
NOVA

Par nova

Bonjour Nihislcio

J'ai répondu avant de saisir votre message . Je vous remercie de l'éclairage apporté et de la pertinence du propos. Vos observations me sont précieuses.

CDT.
NOVA

Par nova

Re Bonsoir.

Sur notre cahier des charges de lotissement, il n'est fait mention d'aucune date limite.

Merci encore.

NOVA