

LOTISSEMENT (2/2)

Le cahier des charges du lotissement

Le cahier des charges d'un lotissement fixe les conditions de vente ou de location des lots, en sus de celles prévues par le permis d'aménager (voir la fiche pratique n° 1 publiée dans « Le Moniteur » du 7 juin 2013, p. 64). Ces documents sont remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location.

CYRIL LAROCHE, avocat à la Cour, docteur en droit, président de l'Association des professionnels du droit public (APDP).

Quelle est la nature du cahier des charges d'un lotissement ?

Le cahier des charges est un contrat de droit privé (c'est aussi un règlement s'il a été approuvé par le préfet) qui a un double objet. D'une part, il fixe les conditions dans lesquelles les terrains du lotissement seront utilisés et construits dans le but d'établir un ensemble de lots harmonieux. D'autre part, il établit les règles de jouissance des immeubles pour maintenir cette harmonie ainsi que des servitudes réelles réciproques entre les colotis et, le cas échéant, des obligations personnelles à la charge du lotisseur.

La rédaction d'un cahier des charges est-elle obligatoire ?

Non. Si les colotis sont propriétaires en indivision du sol (ou des voies ou espaces communs au lotissement), ils sont soumis au statut de la copropriété. Ils sont alors tenus de rédiger un règlement de copropriété pour fixer les règles de gestion des parties communes et les conditions de leur jouissance.

Dans quels cas le cahier des charges est-il opposable aux colotis ?

Le cahier des charges – et les pièces auxquelles il renvoie – est opposable aux colotis s'il est mentionné dans l'acte de vente ou s'il fait l'objet d'une publicité foncière. Il est très probablement opposable aux locataires même s'il n'y est pas fait référence dans le bail.

Quelle est la sanction de la violation du cahier des charges ?

Un coloti est recevable à demander au juge civil de condamner un autre coloti à réparer le préjudice subi du fait d'un manquement

au cahier des charges. Cette réparation peut être la démolition de l'ouvrage construit en violation du cahier des charges ou le paiement de dommages-intérêts si cette démolition est matériellement impossible.

Le cahier des charges peut-il être opposé à une demande de permis de construire ?

Non, sauf s'il a été approuvé par une autorité préfectorale.

Les règles d'urbanisme peuvent-elles être contractualisées dans le cahier des charges ?

Oui, si le cahier des charges le prévoit expressément. A défaut, la seule reproduction ou mention d'une règle d'urbanisme dans un cahier des charges ne confère pas à cette règle un caractère contractuel. La règle d'urbanisme expressément contractualisée est opposable entre colotis devant le juge civil.

Quelle est la durée d'un cahier des charges ?

Sauf stipulation contraire, les obligations résultant d'un cahier des charges sont perpétuelles. Cependant, une action fondée sur la violation d'une servitude réelle prévue par le cahier des charges est prescrite par trente ans et une action tendant à sanctionner une

obligation personnelle par cinq ans, à compter du jour où le coloti a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'agir.

Quand le cahier des charges devient-il caduc ?

Les règles d'urbanisme contenues dans un cahier des charges approuvé par une autorité préfectorale deviennent caduques au terme de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU (plan local d'urbanisme) ou un document d'urbanisme en tenant lieu (article L. 442-9, al. 1^{er} du Code de l'urbanisme). Si tel est le cas, l'autorité administrative peut écarter ces règles d'urbanisme pour statuer sur une demande de permis de construire. Mais les droits et obligations prévus dans un cahier des charges même approuvé ne sont pas concernés par ce délai de dix ans (article L. 442-9, al. 3).

Le cahier des charges peut-il être modifié ?

En principe, les obligations résultant d'un cahier des charges sont perpétuelles et ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des colotis. En revanche, deux ou plusieurs colotis peuvent aggraver une servitude prévue par le cahier des charges. ■

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Le cahier des charges d'un lotissement est un contrat de droit privé auxquels les colotis ont l'obligation d'adhérer. Il établit des servitudes réelles entre colotis et permet la création et la gestion d'un ensemble de lots harmonieux.
- Le cahier des charges est opposable aux colotis dès lors qu'il a fait l'objet d'une publicité foncière ou qu'il en a été fait mention dans l'acte de vente. Sa violation est sanctionnée par le juge civil.

- Sauf si le cahier des charges a été approuvé, ses stipulations ne sont pas opposables par l'administration dans le cadre d'une demande de permis de construire. Le juge civil accepte, quant à lui, d'appliquer des règles d'urbanisme incluses dans un cahier des charges si elles ont été expressément contractualisées. En principe, les obligations résultant d'un cahier des charges sont perpétuelles et ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des colotis.