



## Cahier des Charges - Caduc?

Par Mlle E, le 15/11/2011 à 17:44

Bonjour,

Nous allons acheter un terrain dans un grand lotissement (plus de 100 maisons) qui s'appelle "LOTISSEMENT DE SOULIERES-BOIS FLEURI" a Biot. Plus de détails sur le lotissement (extrait du compromis):

*Et le projet de lotissement, ensemble le cahier des charges précité, ont été approuvés par arrêté de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes, en date du vingt trois juillet mil neuf cent trente, dont une ampliation est demeurée annexée à un acte de vente reçu par Maître OUVRIER, Notaire à VALBONNE, le douze septembre mil neuf cent trente-cinq, par la Société "TERRES-FLEURIES", à Madame CANCELEDDA.  
Le Cahier des charges est ainsi devenu définitif.*

Il y a déjà eu un permis accorde pour le terrain (nous allons faire une nouvelle demande dans notre nom), mais en regardant le cahier des charges c'est marqué que:

*Article SEPT: Il ne pourra être construit sauf autorisation de la société venderesse, sur chaque lot des terrains vendus, qu'une seule maison à usage d'habitation, dite "Villa", composée d'un simple rez-de-chaussée sur sous-sol ou d'un sous-sol, rez-de-chaussée et premier et deuxième étage et un garage particulier.*

*Article DIX-HUIT E): " Il ne pourra être bâti qu'une seule construction par lot, les constructions jumelles ne seront autorisées qu'en cas d'ab lotissement ou après accord des propriétaires de lots contigus.*

*Aucune subdivision de lot ne pourra être autorisée ultérieurement "*

Ca veut dire que la division de notre terrain était interdite selon le cahier des charges et que la construction de la maison et aussi interdit. Nous voulons juste maintenant savoir:

1. Est-ce que cette réglementation dans le cahier des charges peut être considéré comme caduc (il y a une PLU pour la commune de Biot et le cahier a été approuvé par arrêté de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes en 1930)
2. Comme il y a une centaine des maisons (la pluparts divisé et construite après 1929) si quelqu'un s'oppose de notre construction et division, est-ce que cette opposition touche toutes les co-lotis qui on viole la réglementation ou juste nous?
3. Est-ce que c'est juste une autre co-lotis qui peut s'opposer ou n'importe qui?
4. Quelle sera le 'worst case'? Démolition de la maison? (Ca voulait dire une faillite personnelle de notre part)

Merci de votre réponse en avance!

Cordialement,

Mlle E

Par **youris**, le **15/11/2011** à **18:19**

bjr,

un cahier des charges est une convention qui engage tous les colotis et pour une durée indéterminée, il a une valeur contractuelle.

il existe une affaire célèbre sur ce sujet "l'affaire du cap ferret" qui s'est terminée par la démolition de la maison.

les règles d'urbanisme ne remettent pas en cause les droits et les obligations des colotis.

si quelqu'un s'oppose à votre division, il n'y a que vous de concerné.

dans l'affaire précédemment mentionnée les personnes qui ont dû démolir leurs maisons ont essayé de mettre en cause les autres constructions illégales mais je crois sans succès. la justice est individuelle et non collective.

voir un article sur ce sujet

<http://www.jurisprudentes.net/Perennite-du-cahier-des-charges-du.html>

cdt