



Cahier des charges copropriété

Par **clevan78**, le **16/10/2013 à 14:00**

[fluo]bonjour[/fluo]

Nous habitons un lotissement crée en 1981. Les voies ont été rétrocédées à la mairie en 1995. Si je regarde la réponse du sénat sur l'article L442-9 le cahier des charges n'ayant pas été renouvelé il serait caduc. Dans ce cas quel droit s'applique concernant les séparations entre copropriétaires. Est-ce le droit de l'urbanisme de la commune ou faut-il revoter un nouveau cahier des charges.

Merci

Par **amajuris**, le **16/10/2013 à 14:36**

bjr,

le cahier des charges de lotissement est un document contractuel de droit privé fixant les relations entre le lotisseur et les co-lotis et celles des co-lotis entre eux.

donc comme tout contrat il n'existe aucune règle limitant la durée de validité d'un cahier des charges de lotissement.

l'article que vous citez n'indique pas que la non-renouvellement qui n'est pas prévue implique sa caducité.

au contraire il précise bien que les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations entre colotis qui continuent à s'appliquer.

cdt

Par **mazcat**, le **23/01/2014** à **17:57**

Mais si le cahier de charge fait référence à la construction. Et que les locataires ont accédé à la propriété auprès de l'association de location, ont préféré de se constituer en ASL sans cahier de charge et statuts- Comment peut-on faire pour régler les litiges entre copropriétaires ?

Par **aguesseau**, le **23/01/2014** à **18:44**

bjr,

si vous parlez de copropriétaires, cela signifie qu'il existe une copropriété donc un règlement de copropriété qui est obligatoire.

si c'est un lotissement sans cahier des charges ou autres règlements c'est le droit civil qui s'applique et les tribunaux qui règlent les litiges entres co-lotis.

cdt

Par **mazcat**, le **23/01/2014** à **19:15**

bonsoir,

Eh non, aucun règlement de copropriété, et donc je suis obligée de me lancer dans une procédure en demandant une expertise judiciaire en droit immobilier avec assistance d'un avocat.

Le syndic me la demande pour l'AG (suite à ma demande que cette requête soit mentionnée sur le PV) pour le vote.

j'ai eu peur qu'elle ne fut pas inscrite sur le PV (cf. l'ancien syndic).

Merci de m'avoir répondu

cordialement

Par **moisse**, le **24/01/2014** à **08:20**

Bonjour,

IL y a quelque chose de pas très clair dans la situation rapportée.

L'existante d'un syndicat de copropriétaires ou d'une ASL représentée par son président qui mandate lui-même un syndic, indique qu'il subsiste des biens communs.

Hors les voiries, cela ne peut être que le sol, auquel cas on est en présence d'une copropriété horizontale et non d'une ASL.

Par **mazcat**, le **28/01/2014** à **09:16**

bonjour,

Je suis d'accord avec vous, mais ils disent qu'ils ont la forme ASL et cette position est pour moi peu claire.

Donc on ne peut pas faire valoir nos droits ce qui explique ma position pour proposer des solutions.

Mais si je prends un avocat, c'est que j'ai galéré pour mettre en ordre le statut des parties communes qui étaient enregistrées en une ASL les f.. UNE IDENTITE FANTOME ; (aucun enregistrement nulle part,...)

Cordialement

Par **moisse**, le **28/01/2014** à **09:23**

Bonjour,

Vous ne répondez pas à la question : quels sont donc les biens communs qui imposent un régime de copropriété ou d'ASL ?

S'il s'agit d'un lotissement "classique", la rétrocession des communs à la collectivité fait disparaître l'objet de l'ASL et l'obligation d'adhésion aux co-lotis.

Par **mazcat**, le **28/01/2014** à **18:09**

parties communes (voirie, terrain vague)

Par **moisse**, le **28/01/2014** à **18:39**

Bonsoir,

J'avais cru comprendre une rétrocession survenue.

S'il reste des réseaux (éclairage??) et des espaces verts (terrain vague), en théorie l'ASL est compétente si elle est effectivement propriétaire.

Si l'ASL "fantôme" n'est pas propriétaire, c'est le lotisseur qui en est resté le maître.

Qui paie donc les charges d'assurance, d'électricité...

Ceci dit comme indique le règlement du lotissement est un contrat de droit privé qui perdure.

Par **mazcat**, le **29/01/2014** à **13:07**

bonjour,

Oui, voiries, terrain vert, trottoirs, plus d'éclairages ils n'ont plus remplacé les ampoules, le compteur d'eau d'irrigation et eau maison à imputer sur chaque copropriété, le nettoyage des puisards (eau de pluie) ... sont à la charge de l'ensemble de copropriété gestion par un syndic depuis le 1/01/2014 nouveau du fait de démission du précédent (aucune assemblée générale).

Je tiens à vous dire que depuis 2008 les parties communes sont attribuées à ASL ... alors qu'avant ils appartenait à une ASL FANTOME.

Cordialement

Par **moisse**, le **29/01/2014** à **13:42**

Bonjour,

Je ne comprends pas grand chose à la situation, et j'ai l'impression qu'il n'en va mieux pour vous.

Les ASL "fantome" cela n'existe pas, car il s'agit dans le cas d'espèce d'un propriétaire foncier. "On" ne peut pas créer une autre ASL et lui attribuer comme cela au passage la propriété des réseaux ou du foncier.

En effet cela suppose une mutation avec passage chez un notaire.

Vous devez rechercher, par exemple au cadastre voire au centre des impôts service des enregistrements qui est propriétaire du foncier.

C'est à lui ou elle, s'il s'agit de l'ASL, qu'il faut s'adresser.