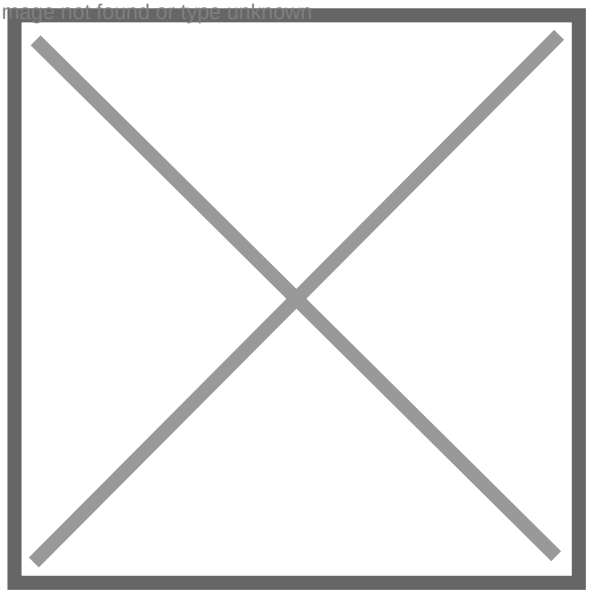
Image not found or type unknown



Aménagement des combles avec surélevation

Par **debom**, le **24/01/2015** à **15:31**

Bonjour,

Nous habitons une maison plain pied dans un lotissement.
En juin 2014 nous avons commencé nos démarches pour aménager nos combles tout en surélevant la toiture.
Après présentation de notre projet et un accord oral de l'ASL, nous disant qu'ils avaient déjà accepté cela pour bien d'autres colotis, avec des surélévations plus hautes d'ailleurs, nous avons déposé la déclaration de travaux et nous sommes allé voir nos différents voisins afin de les informer de nos travaux. La hauteur que nous voulions dépassait celle autorisée dans le PLU ce qui nous a conduit à un refus de la mairie, et 2 des 7 voisins que nous devions informer ont exprimé leur désaccord avec notre projet.

Nous avons donc en Décembre 2014 redéposé un dossier en respectant cette fois la hauteur maximale autorisée par le PLU. Notre dossier a donc été accepté par la mairie mais l'ASL nous dit qu'elle ne peut accepter notre demande dans la mesure où certains de nos voisins ne sont pas d'accord.
Le simple avis d'information des voisins prend dés lors la forme de décision sur notre projet.

Plusieurs maisons de notre lotissement ont fait les modifications que nous voulons faire..l'ASL nous dit qu'en effet ils l'ont fait mais seulement parce leurs voisins étaient d'accord....Nous avons un peu le sentiment d'injustice et d'être tombé sur les "mauvais voisins".

Première interrogation, tout ceci est-il bien légal? Sachant que dans le réglement de copropriété aucune modification n'est permise mais qu'un grand nombre de maisons a fait des aménagements de combles, des extensions... La règle n'est pas la même pour tout le monde si certains ont pu réaliser leurs travaux pourquoi pas nous ?

Deuxième question que risquons nous si nous passons outre leur accord ?

Merci d'avance pour vos réponse, Cordialement

Par **moisse**, le **24/01/2015** à **16:52**

Bonsoir,
Tout d'abord il convient de vérifier l'âge du lotissement.
En effet le règlement du lotissement est caduc au bout de 10 ans, et la loi ALUR interdit d'en demander, comme précédemment, la prorogation.
Entretemps vous portez la question lors de la prochaine AG de votre ASL et demandez la production des PV ayant autorisé vos voisins à effectuer les travaux qui vous sont interdits.
Vous rappelez au passage que la responsabilité civile personnelle du président de l'ASL est engagée.

Par **aguesseau**, le **24/01/2015** à **18:09**

bjr,
je me permets d'ajouter que juridiquement, la tolérance n'est pas source de droit.
même si certains ont fait des travaux illégaux sans autorisation, cela ne permet pas d'en faire autant sous ce simple prétexte.
mais cela demeure un argument qui peut emporter la décision.
cdt

Par **debom**, le **24/01/2015** à **18:42**

Merci pour vos réponses

Le lotissement date des années 70 donc pour nous le "réglement de copropriété", qui de toute façon n'autorise aucune modification,n'est même plus valable. Est-ce le cas?

De plus nous nous demandions si ce type de travaux relevaient vraiment de l'ASL et non pas plutôt de l'urbanisme...On pensait qu'une ASL gérait les espaces communs, le type de volets/peinture...
Le PLU ne prévaut-il pas sur le réglement de lotissement? Car nous avons l'accord de la mairie.

L'ASL nous demande en effet de porter la question lors de la prochaine Assemblée générale, mais nous ne savons pas trop quelle sera la suite ..un vote?? de tout le lotissement? à la majorité?

Merci d'avance pour vos réponses, Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **25/01/2015** à **10:50**

Bonjour,
J'ai du mal à comprendre...
Vous parlez de lotissement, de règlement de copropriété, d'ASL...
Bref, vous êtes dans une copropriété ou pas ?

Par **moisse**, le **25/01/2015** à **11:04**

Bonjour,
[citation]donc pour nous le "réglement de copropriété", qui de toute façon n'autorise aucune modification,n'est même plus valable. Est-ce le cas?
[/citation]
C'est bien le cas.
[citation]...On pensait qu'une ASL gérait les espaces communs, le type de volets/peinture...[/citation]
Il entre bien dans les attributions de l'ASL de faire respecter le règlement de copropriété.
[citation]Le PLU ne prévaut-il pas sur le réglement de lotissement[/citation]
Non tant qu'il n'y a pas contradiction.
Ainsi si le PLU autorise, mais le règlement interdit, c'est le règlement qui va primer.
Inversement si le règlement n'interdit pas mais que le PLU interdire, c'est le PLU qui va primer.

Par **piprau**, le **25/01/2015** à **11:26**

Bonjour,
depuis la loi ALUR (25 mars 2014), lorsque la commune dispose d'un PLU; seul celui-ci est applicable .Tout projet d'aménagement ou de construction sur un terrain de lotissement est à voir avec le service d'urbanisme de la mairie.
Déposez un permis de construire, vos voisins ont 2 mois pour se manifester.

Par **moisse**, le **25/01/2015** à **11:54**

Bonjour,
[citation]depuis la loi ALUR (25 mars 2014), lorsque la commune dispose d'un PLU; seul celui-ci est applicable[/citation]
Je serai désireux pour mon information personnelle de savoir à quel endroit se situerait une telle disposition dans la loi ALUR.

Par **debom**, le **25/01/2015** à **12:11**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci pour vos réponses

Nous sommes bien en copropriété , par contre nous ne savons pas si le document que nous avons est un "règlement de copropriété" ou "un cahier des charges"...Après des recherches sur internet le 1er ne serait plus valide (car plus de 10ans et loi allur) alors que le cahier des charges le serait toujours. Dans ce document il est en effet mentionné qu'aucune modification de doit être faite.
MAis ce que nous trouvons injuste c'est que plusieurs co-lotis on fait les travaux que nous voulons faire. La règle devrait être la même pour tous, soit on peut le faire soit on ne peut pas et cà ne devrait être pas aux voisins de décider.

Nous avons bien fait une déclaration de travaux, et nous avons bien mis le panneau de travaux tout en sachant qu'il faut attendre 2mois au cas où il y ait des contestations.

Notre cas va donc être ajouter à l'AG du mois de mars..
Nous nous demandions quels recours nous pouvions encore faire...mairie?préfet? ou ces recours sont uniquement si la déclaration de travaux est refusée.
Ou bien demander la mise en conformité du cahier des charges avec le PLU ou quelque chose de cet ordre...Si quelqu'un a une idée nous sommes preneurs.
Cordialement

Par **Lag0**, le **25/01/2015** à **12:16**

[citation]Nous sommes bien en copropriété , par contre nous ne savons pas si le document que nous avons est un "règlement de copropriété" ou "un cahier des charges"...Après des recherches sur internet le 1er ne serait plus valide (car plus de 10ans et loi allur) alors que le cahier des charges le serait toujours.[/citation]
Non, c'est l'inverse.
Un règlement de copropriété n'est pas limité dans le temps.
C'est pour cela que j'ai du mal à suivre.
Vos propos font penser à un lotissement avec une ASL pour gérer les partie communes, mais vous parlez de règlement de copropriété.

Par **debom**, le **25/01/2015** à **12:42**

Ben en fait je ne sais pas trop les termes exacts.. nous habitons en lotissement et nous avons bien un ASL qui gère les parties communes..ainsi que l'application du document que nous avons "cahier des charges" ou autre dénomination.
L'ASL dit ne pas pouvoir nous donner son accord, car dans le "cahier des charges" il est écrit qu'aucune modification n'est autorisée. Ils nous ont expliqué que les autres co-lotis avaient eu le droit de modifier leur maison car aucun de leurs voisins ne s'opposait au projet. Et c'est justement cela que nous ne comprenons pas trop, et qui ne nous semble pas juste.

Par **piprau**, le **25/01/2015** à **15:48**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour voir "loi alur mobilisation des terrains issus de lotissements"

Par **moisse**, le **25/01/2015** à **16:32**

C'est tout vu.
Il est totalement faux d'affirmer la caducité des règlements de lotissement en présence d'un PLU.
Je confirme donc mes propos antérieurs.

Par **debom**, le **25/01/2015** à **17:55**

Merci pour vos réponses..
C'est un peu à n'y rien comprendre car c'est vrai qu'en lisant le texte de la loi Allur on a l'impression qu'en effet seul le PLU de la ville compte, mais d'autres textes montrent que le cahier des charges reste valide...Bref nous sommes un peu perdus parmi tous les textes de loi qui disent tout et leur contraire..
Nous aimerions faire jouer le fait que l'ASL à donner plusieurs fois l'autorisation pour réaliser le même type de travaux que ceux que nous voulons et même avec des surélévations plus importante que dans notre projet..
Si quelqu'un a déjà vécu notre situation identique son témoignage nous intéresse.
Merci d'avance

Par **Tisuisse**, le **26/01/2015** à **07:13**

Bonjour,

Il y a, dans vos différents messages, beaucoup de confusion de votre part (ce qui est normal pour des non professionnels du droit). La plus importante est la distinction entre copropriété et lotissement. Votre acte notarié doit obligatoirement indiquer si vous avez une maison dans un lotissement (ce qui justifie que votre lotissement soit géré par une ASL, autrement dit, une Association Syndicale Libre, sous forme d'associatin loi de 1901) ou, si vous êtes en copropriété, vous avez obligatoirement un sybdic, que ce syndic soit bénévole ou professionnel, mais pas par une ASL.

Le lotissement et la copropriété sont régis par des textes différens, les quotas des votes, selon les types de travaux dans les parties communes ou les parties privatives ne sont pas les mêmes, les extensions, aggrandissements, surélévation sont soumis, hors les autorisations de travauxmis de construire, à l'accord préalable de la copropriété ou du lotissement, à une modification, par expert agréé, des millièmes de copropriété. Un lotissement ne peut pas avoir, à ce jour, une durée de vie supérieure à 10 ans alors que la durée de vie de la copropriété n'a pas de limites.

Donc, il est très important que vous sachiez si vous êtes dans une copropriété ou dans un lotissement car les conséquences ne sont pas du tout les mêmes.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **moisse**, le **26/01/2015** à **10:24**

Bonjour,
Je crois que la situation est claire, la copropriété dans les lotissements est une situation peu courante, elle concerne les copropriétés horizontales dans lesquelles le co-lotis n'est pas propriétaire de son terrain.
Ici nous sommes en présence d'une ASL qui n'est pas une association loi 1901, en effet l'adhésion est OBLIGATOIRE et attachée au lot et non à son propriétaire.
En outre les statuts de l'ASL ne sont pas libres comme le sont ceux d'une association 1901.
Pour le reste la loi ALUR ne permet plus effectivement de proroger le règlement du lotissement au dela des 10 premières années.

Par **Lag0**, le **26/01/2015** à **11:14**

[citation]Je crois que la situation est claire[/citation]
Personnellement, je ne la trouve pas si claire que ça. On nous parle d'un règlement de copropriété !

Par **debom**, le **26/01/2015** à **12:59**

Merci pour vos réponses par rapport à ce que vous dites nous sommes dans un lotissement et vu que le terrain nous appartient et que nous n'avons pas de syndic nous ne sommes pas en copropriété..
Ce qui voudrait dire que la loi allur remplacerait notre "cahier des charges"?

Par **moisse**, le **26/01/2015** à **15:50**

Bonsoir,
Pour @lag0 dans tous les lotissements il existe un règlement, connu diversement sous des vocables différents comme règlement de lotissement, règlement de copropriété, cahier des charges.
Ce règlement est en général approuvé avec le projet car déposé simultanément au permis d'aménager.
Souvent ce règlement reprend des particularités relatives aux zones d'urbanisme, mais aussi à d'autres textes comme les autorisations/interdictions d'essences arboricoles..
@debom:
[citation]Ce qui voudrait dire que la loi allur remplacerait notre "cahier des charges"?
[/citation]
Non la loi ALUR ne remplace rien. Votre règlement s'il a été approuvé, devient caduc au bout de 10 ans et ne peut être prorogé.
S'il n'a pas été approuvé, ce règlement n'a plus d'existence légale.
Ce sont alors les seules dispositions du PLU qui sont applicables.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **26/01/2015** à **16:40**

[citation]Pour @lag0 dans tous les lotissements il existe un règlement, connu diversement sous des vocables différents comme règlement de lotissement, règlement de copropriété, cahier des charges. [/citation]
Je sais bien qu'il existe un règlement de lotissement, mais un règlement de copropriété, lui, n'existe que s'il y a une copropriété. D'où nos interrogations concernant cette éventuelle copropriété !
A priori, il semble que le terme règlement de copropriété a été employé à tort...

Par **debom**, le **26/01/2015** à **18:22**

Alors si j'ai bien compris, la loi Allur ne remplace pas le cahier des charges mais de toutes façons vu celui ci qui date des années 70 , il est caduque c'est bien cela?
Pourtant on nous demande l'accord de l'ASL qui se base sur ce cahier des charges, et qui ne nous donne pas son accord car 2 voisins s'opposent à notre projet et nous pensons que l'ASL ne veut pas s'engager ayant peur que les voisins se retournent contre eux. C'est bien compliqué tout cela , juste pour aménager des combles et une surélévation de 85cm!!

Par **piprau**, le **28/01/2015** à **10:48**

Bonjour,
l'ASL a-t-elle demandé la prorogation du cahier des charges après 10 ans d'existence ?
l'ASL a-t-elle pour objet de faire respecter le cahier des charges ?
Le cahier des charges est un contrat entre les co-lotis; si celui-ci n'a pas été modifié (à la majorité fixée par les statuts), les co-lotis ne pouvaient pas entreprendre de travaux en violation du cahier des charges .Vous seriez alors en droit d'attaquer en justice tous les co-lotis qui ne l'ont pas respecté.

Par **piprau**, le **28/01/2015** à **10:55**

Re-bonjour, je rectifie une petite erreur le cahier des charges n'a pas à être prorogé.

Par **debom**, le **28/01/2015** à **13:25**

Nous allons rencontrer à nouveau l'ASL mais il nous semble que le prolongement du cahier des charges n'a pas été demandé..et nous leur avions déjà évoqué le fait que nous pouvions donc attaquer tous les co-lotis n'ayant pas respecter le cahier des charges...maintenant nous ne souhaitons pas en arriver là..

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **piprau**, le **28/01/2015** à **16:38**

Il ne s'agit pas de la prorogation du cahier des charges mais de sa modification; autorisant ce qui était interdit auparavant .
La modification du cahier des charges doit faire l'objet d'une résolution votée en assemblée générale à la majorité prévue par les statuts .Si les statuts ne prévoient pas de majorité pour cette modification ,il faut alors que la résolution soit votée à l'unanimité.
Vos statuts ont-ils été mis en conformité avec l'ordonnance du 1er juillet 2004?

Par **moisse**, le **28/01/2015** à **17:10**

On est en train de noyer notre interlocuteur.
Pour faire simple:
* l'ASL a vocation à faire respecter le règlement du lotissement outre la gestion des communs dont elle est propriétaire(VRD et espaces verts).
* même approuvé, ce règlement ne peut plus être prorogé depuis la loi ALUR et devient caduc au bout de 10 ans.
Seules alors les dispositions règlementaires s'appliquent:
* PLU
* Code de l'urbanisme
* Code rural
* règlement sanitaire départemental
* code de la route

Par **debom**, le **28/01/2015** à **19:08**

MERCI encore pour vos réponses.
Pour la mise aux n ormes des statuts en 2004 je ne sais pas car nous n'habitions pas là encore , j'en saurai un peu plus quand nous rencontrerons les représentants de l'ASL..

Par **piprau**, le **29/01/2015** à **14:57**

Bonjour,
l'ASL n'est pas toujours propriétaire des VRD et espaces verts; j'habite un lotissement et les VRD et espaces verts sont propriétés indivises de tous les co-lotis.De même elle n'a pas toujours pour mission de faire respecter le cahier des charges; cela doit être stipulé dans son objet.Le cahier des charges est un contrat de droit privé entre les co-lotis, l'ASL n'est pas un co-loti.
Le reglement de lotissement est caduc au bout de 10 ans ,mais le cahier des charges reste applicable.
Si certains co-lotis veulent apporter des modifications non prévues il est nécessaire de modifier le cahier des charges par un vote à l'unanimité

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés