



Application de l'article L442-10 du Code de l'Urbanisme

Par **dotex**, le **30/07/2013** à **10:00**

Bonjour,

Les articles L442-10, L442-11 autorisent une majorité des ? des propriétaires d'un lotissement détenant les $\frac{3}{4}$ de la superficie ou l'inverse, pour prononcer une modification notamment celle du Cahier des Charges, par exemple, sur les droits à construire plus favorables à ceux du PLU que le Cahier actuel en vigueur.

Dans le cas d'un vote s'avérant majoritaire en assemblée générale se prononçant sur une modification, peut-on faire valoir que le droit privé l'emporte, en cas de conflit, sur celui de l'urbanisme, ce qui annulerait la décision du vote ?

Quelle action à envisager, par un membre opposé à l'application des articles du Code de l'Urbanisme ?

En cas de vote, la voix du nu-propriétaire du lot compte ou celle de l'usufruitier, voire les deux ?

merci dans l'attente de vos réponses.

Par **trichat**, le **30/07/2013** à **18:19**

Bonjour,

Je partage votre analyse sur les conditions de majorité requises nécessaires pour modifier le règlement ou le cahier des charges relatifs à un lotissement.

En revanche, les modifications envisagées doivent être conformes au règlement d'urbanisme applicable (le plus souvent le PLU communal). Or, ce que vous appelez les droits à construire sont définis par la PLU avec le COS (coefficient d'occupation des sols). Il ne peut donc y être dérogé sans enfreindre une règle du PLU.

La décision d'accroître les droits à construire (décision prise par l'AG de l'ASL du lotissement) ne peut donc violer le droit de l'urbanisme. Si vous voulez contester une telle décision, il vous suffit d'informer les services de l'urbanisme de votre commune en lui remettant une copie de la décision prise. Le maire sera tenu de faire respecter le règlement d'urbanisme. Et s'il ne le faisait pas, vous pourriez obtenir une décision du tribunal administratif (référé conservatoire) qui contraindrait le maire à imposer l'application du règlement.

Dans les assemblées, ce sont les propriétaires qui participent aux votes, donc les nus-propriétaires.

Cordialement.

Par **dotex**, le **30/07/2013 à 19:02**

Bonjour,

Merci de votre réponse précise.

Mais d'une façon plus générale, notre actuel Cahier des Charges de l'ASL n'étant plus adapté voire défectueux ou imprécis, les associés peuvent donc y remédier par un vote en appliquant les règles de décision prévues en référence aux articles du CU L442-10 & 442-11.

A ce moment-là, les associés réfractaires défendant l'ancien Cahier ont-ils un recours sur une décision qui a reçu l'approbation des membres?

Cordialement

Par **trichat**, le **30/07/2013 à 19:26**

Bonjour,

L'adaptation du cahier des charges, mais surtout des statuts de l'ASL, doit être faite, tout en respectant les prescriptions du PLU. Je suis chargé de procéder à ces adaptations pour le lotissement dans lequel j'habite. C'est la raison pour laquelle je me suis penché sur cette question.

S'agissant d'une décision prise conformément aux majorités requises par l'article L 410-10 CU, les "réfractaires" n'ont à mon avis pas de recours. Mais le fonctionnement des ASL étant proche de celui des associations loi 1901, il faut s'assurer que les conditions de convocation à l'AG ont bien été respectées: délai, modalités de convocation, documents à joindre à la convocation.

Votre lotissement a-t-il plus de dix ans? La voirie a-t-elle déjà été intégrée dans la voirie communale?

Si c'est le cas, le cahier des charges perd son caractère de document administratif (validé lors de l'arrêté de création du lotissement, mais reste un document contractuel entre les co-lotis et règle les problèmes de la vie courante du lotissement (relations de voisinage, travaux, gestion des équipements communs,...).

Cordialement.

Par **dotex**, le **01/08/2013 à 11:53**

Bonjour,

Mon lotissement a plus de dix ans, et sa voirie reste privée (donc pas intégré au réseau communal).

De ce fait, si je crois comprendre, notre cahier des charges conserve son caractère particulier et non un document administratif bien qu'il a été validé par le Préfet.

Bien cordialement

Par **trichat**, le **01/08/2013 à 13:42**

Bonjour,

Il existe une réelle difficulté d'interprétation de la qualification juridique d'un cahier des charges de lotissement, et plus particulièrement des anciens cahiers des charges.

En effet, ces documents incluent souvent des règles d'urbanisme ou se réfèrent au règlement de lotissement; de plus, ils ont été annexés aux différents documents déposés lors de la demande de création de lotissement et très souvent sont repris en pièces annexes à l'arrêté de lotissement.

De ce fait, le cahier des charges est un document réglementaire (relevant pour certaines clauses du droit administratif) et un document contractuel (relevant du droit privé pour les autres clauses).

Maintenant se pose la question de l'interprétation à lui donner, sachant que les règlements d'urbanisme sont caducs après une période de dix ans suivant leur autorisation lorsque la commune s'est dotée d'un règlement d'urbanisme (PLU). Il semblerait -certaines jurisprudences allant dans ce sens- que les clauses se référant au règlement de lotissement deviennent également caduques, puisque ce règlement étant lui-même caduc.

Mais très souvent, en cas de contentieux, chaque cas peut être considéré comme un cas d'espèce que les juges devront apprécier. Et aussi bien le Conseil d'Etat et que la Cour de cassation ont eu à se prononcer, en cassation, sur les aspects réglementaires ou contractuels des cahiers des charges de lotissement.

Et dans le cas où un cahier des charges perdrait son caractère réglementaire, quelle que soit son ancienneté, il conserve son caractère de document contractuel entre les co-lotis.

Y-a-t-il une raison particulière qui n'a pas permis l'intégration des voies du lotissement dans la voirie communale? Et les co-lotis auraient-ils pris la décision de proroger le règlement de lotissement au-delà de la période de dix ans?

Question complexe à laquelle il est difficile de donner une réponse tranchée, sans avoir connaissance des documents dont on parle et sans connaître l'historique de la vie du lotissement.

Mais je reste disponible pour poursuivre notre échange.

Cordialement.

Par **dotex**, le **08/08/2013** à **10:31**

Bonjour,

Les membres associés ont toujours souhaité conserver le caractère privé du lotissement, voire opter en 1988, garder les règles propres à leur cahier des charges.

Je reconnais la difficulté d'une réponse tranchée, de votre part, n'ayant pas connaissance de l'historique.

C'est pourquoi, je ne veux pas indéfiniment prolonger nos échanges cordiaux.

Vous me semblez bien documenté, et je vous remercie de m'avoir si bien éclairé sur le sujet.

Bien cordialement