



cahier des charge d'un lotissement et Statuts de l'ASL

Par **verso**, le **06/11/2019** à **20:44**

Bonjour, (on dit "Bonjour" en arrivant quelque part même sur un forum)

En justice quels sont les documents qui sont opposables à des colotis : le cahier des charges du lotissement ? les statuts de l'ASL ? les 2. Si un alinéa est présent dans les statuts mais absent dans le cahier des charges, des colotis peuvent ils arguer en justice de cette absence ?

Merci pour votre réponse.

Par **nihilscio**, le **06/11/2019** à **21:38**

Bonjour,

Les deux sont opposables. Le cahier des charges a la valeur d'un contrat et le règlement du lotissement a la valeur d'un règlement d'urbanisme. Leurs contenus sont normalement différents sinon on ne se donnerait pas la peine de rédiger deux documents.

Par **verso**, le **06/11/2019** à **22:02**

@niilscio :

Doit-on demander l'avis de la mairie pour modifier un article du cahier des charges d'un lotissement ? Il s'agit de la circulation automobile et deux-roues dans le lotissement.

Merci pour votre réponse

Par **nihilscio**, le **06/11/2019 à 22:11**

C'est l'autorité compétente, la commune le plus souvent, qui est décisionnaire. Elle doit préalablement avoir été saisie par une majorité de colotis comme dit à l'article 442-10 du code de l'urbanisme :

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

Par **verso**, le **06/11/2019 à 22:19**

@nihilscio

Merci pour votre réponse.

Que se passe-t-il dans l'éventualité où un coloti conteste la modification malgré la majorité requise obtenue ?

Par **nihilscio**, le **06/11/2019 à 23:11**

Pour contester utilement, il doit disposer d'un motif de droit, par exemple une majorité insuffisante de colotis ou une violation du PLU. S'il ne dispose pas d'un tel motif, il doit s'incliner. L'éventuel litige se règle devant le tribunal administratif.

Une précision : ce qui vient d'être dit vaut pour le règlement du lotissement, et, éventuellement, si le cahier des charges est très ancien, antérieur à 1978, pour les seules dispositions de celui-ci qui auraient un caractère réglementaire. Les clauses contractuelles du cahier des charges, c'est à dire celles qui n'ont pas été approuvées par l'autorité compétente en matière d'urbanisme, ne peuvent qu'être modifiées à l'unanimité des colotis, ce qui est en pratique quasiment impossible. Toutefois, si une ASL a été constituée, ce sont les statuts qui

fixent les conditions de modification des règles en vigueur dans le cadre de l'ASL.

Par **verso**, le **06/11/2019 à 23:35**

@nihilscio

Merci. Si des colotis qui n'ont pas la majorité requise en AG s'opposent à une modification du cahier des charges du lotissement concernant l'a circulation des véhicules et motos dans le lotissement, après inscription aux hypothèques ils doivent attaquer la mairie au tribunal administratif ? C'est bien ça ?

Par **nihilscio**, le **06/11/2019 à 23:53**

Je m'aperçois que j'avais mal lu la question : vous parlez du cahier des charges par opposition aux statuts de l'ASL et j'ai pensé au cahier des charges par opposition au règlement du lotissement.

Je reprends. Ce que vous nommez *cahier des charges* me semble être ce que j'ai nommé *règlement du lotissement*. Peu importe. Les règles de circulation des véhicules ne sont pas des règles d'urbanisme, donc on oublie le code de l'urbanisme.

Si les voies sont privées, il appartient aux colotis de définir et le cas échéant de modifier les règles de circulation comme prévu dans les statuts de l'ASL et la mairie n'a pas à être mêlée à cette affaire.

Si les voies sont publiques, la circulation est régie par la commune.

Par **verso**, le **07/11/2019 à 10:10**

@nihilscio

Merci pour votre dernier post.

Le cahier des charges du lotissement date des années 20. Il a été modifié plusieurs fois jusqu'en 1998. On souhaite le modifier pour préciser le mode de circulation dans ce lotissement. Si la majorité requise est obtenue, on adresse le procès verbal à un notaire qui fera enregistrer la modification aux hypothèques ?

Une modification sera aussi apportée sur le même sujet dans les statuts de l'ASL. Une fois la majorité requise obtenue, on adresse le PV de l'AG à la préfecture pour enregistrement ?

Peut-on dans une même AG extraordinaire, demander les 2 modifications , cahier des charges du lotissement et statuts de l'ASL après en avoir informé tous les colotis ?

Merci pour vos précisions très utiles

Cordialement

Par **morobar**, le **07/11/2019** à **10:59**

Bonjour,

Comme dans la plupart des lotissements, la voirie est ouverte à la circulation publique, vous ne pouvez pas edicter des règles contraires au code de la route.

[quote]

on adresse le PV de l'AG à la préfecture pour enregistrement ?

[/quote]

La Préfecture s'en moque comme de l'an 40.

Plutôt au bureau des hypothèques (pubilicté foncière).

[quote]

une même AG extraordinaire

[/quote]

AG extraordinaire, ordinaire tout cela c'est la même chose.

On prétend l'AG "extraordinaire" car réunie en période inhabituelle, mais c'est pareil, mêmes lois, quorums, statuts...

Par **nihilscio**, le **07/11/2019** à **12:01**

Si les conditions de majorité requises pour une modification du cahier des charges ne sont pas inscrites quelque part, dans le cahier des charges ou dans les statuts de l'ASL, c'est l'unanimité.

La publication du cahier des charges et de ses modifications au fichier immobilier n'est pas une obligation mais il aide à ce qu'il ne tombe pas dans l'oubli et prévient tout éventuel litige sur son opposabilité.

Les modifications aux statuts sont à déclarer en préfecture et publiées au journal officiel comme les déclaration et publication initiales : article 5 du décret 2006-504 du 3 mai 2006.

Par **verso**, le **07/11/2019** à **13:18**

[@nihilscio](#)

Votre réponse :

"Si les conditions de majorité requises pour une modification du cahier des charges ne sont pas inscrites quelque part, dans le cahier des charges ou dans les statuts de l'ASL, c'est l'unanimité."

Une modification du cahier des charges datant des années 20 avait été faite il y a une dizaine d'années. La résolution avait été adoptée à la majorité requise par l'art 315-3 du code de l'urbanisme : 2/3 des voies représentant plus des 3/4 des surfaces. Cette modification avait été enregistrée aux hypothèques de la ville.

Il s'agit maintenant de faire adopter une résolution sur la nature des véhicules circulant sur les voies du lotissement par la majorité de colotis selon à l'article 442-10 du code de l'urbanisme.

Il nous faut obtenir des hypothèques le document de la dernière modification .

Merci de répondre à ma question :

"Peut-on dans une même AG extraordinaire, demander les 2 modifications , cahier des charges du lotissement et statuts de l'ASL après en avoir informé tous les colotis ?"

Merci pour votre aide précieuse.

Cordialement

Par **nihilscio**, le **07/11/2019 à 13:45**

[quote]

Une modification du cahier des charges datant des années 20 avait été faite il y a une dizaine d'années. La résolution avait été adoptée à la majorité requise par l'art 315-3 du code de l'urbanisme : 2/3 des voies représentant plus des 3/4 des surfaces. Cette modification avait été enregistrée aux hypothèques de la ville.

[/quote]

On ne peut exclure une irrégularité, ce qui est sans conséquence tant que personne ne conteste. Quitte à en commettre une, autant que ce soit en toute connaissance de cause.

[quote]

Il s'agit maintenant de faire adopter une résolution sur la nature des véhicules circulant sur les voies du lotissement par la majorité de colotis selon à l'article 442-10 du code de l'urbanisme

[/quote]

Les règles de circulation sur les voies du lotissement ne sont pas des règles d'urbanisme. Aussi les dispositions portant sur les modifications des règles d'urbanisme propres au lotissement, notamment les dispositions de l'article 442-10 du code de l'urbanisme, ne s'appliquent-elles pas aux clauses du cahier des charges relatives à la circulation des véhicules. Il y a de grandes chances que la majorité requise soit l'unanimité des colotis. A vérifier dans le cahier des charges ou les statuts de l'ASL. Cela dit, s'il est peu probable qu'une décision qui ne serait pas prise à l'unanimité soit contestée, vous pouvez peut-être vous autoriser à imposer votre décision à ceux qui ont gardé le silence. A vous d'apprécier le

risque.

Rien n'interdit de convoquer les colotis sur deux sujets distincts.

Par **verso**, le **07/11/2019 à 17:20**

Votre réponse dans le précédent post :

"Il y a de grandes chances que la majorité requise soit l'unanimité des colotis. A vérifier dans le cahier des charges ou les statuts de l'ASL."

Voici un extrait des statuts de l'ASL :

"Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou du cahier des charges, ses décisions seront prises à la double majorité, c'est-à-dire à la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers des voix".

"Les décisions prises régulièrement en assemblée générale obligent tous les co-lotis, y compris ceux qui ont voté contre la ou les résolutions ou qui ont été absents et non représentés".

Toutefois ceux qui auront voté "contre" peuvent-ils contester dans un délai de 2 mois à compter de la publication du procès-verbal de l'AG de l'ASL ?

Merci pour votre commentaire

Par **nihilscio**, le **07/11/2019 à 22:46**

C'est donc clair en ce qui concerne la majorité requise pour modifier le cahier des charges. Tout coloti peut bien sûr contester mais sa contestation n'aboutira que s'il prouve une irrégularité. Le délai au-delà duquel une contestation n'est plus recevable est défini par les statuts. C'est souvent deux mois comme pour les copropriétés. A défaut d'une telle clause, c'est le délai de prescription de droit commun de cinq ans.

Par **verso**, le **07/11/2019 à 23:33**

[@nihilscio](#)

Merci pour ces précisions.

Les statuts de l'ASL prévoient bien un délai de contestation de deux à compter de la notification des décisions de l'AG.

Concernant les motifs de contestation, les précisions sur la nature des véhicules autorisés à

circuler sur les voies du lotissement pourraient-elles être considérées par des contestataires comme un élément discriminatoire, même si la description est précise ?

Concernant les majorités, avec la loi ELAN, l'unanimité n'est plus requise en AG.

Cordialement

Par **nihilscio**, le **08/11/2019 à 00:14**

Interdire certains types de véhicules porte sur les modalités d'usage des lots. Ce peut être litigieux.

[quote]

Concernant les majorités, avec la loi ELAN, l'unanimité n'est plus requise en AG.

[/quote]

La loi ELAN ne contient pas de dispositions sur les lotissements ou les ASL.

Par **verso**, le **08/11/2019 à 10:25**

[@nihilscio](#)

"Interdire certains types de véhicules porte sur les modalités d'usage des lots. Ce peut être litigieux."

Est-il possible de limiter le tonnage des véhicules empruntant les voies à 3,5 t à l'exception des véhicules de pompiers, des forces de l'ordre, des camions de livraison de liquide (fuel), de consommables à l'usage exclusif des colotis, des camions de déménagement après autorisation du directeur de l'ASL (le syndic) ou du Pdt du conseil des syndicats ?

Pour le cahier des charges, qui donnerait l'autorisation pour les camions de déménagement ?

Merci pour votre réponse

Par **nihilscio**, le **08/11/2019 à 14:06**

Juridiquement, cela n'a pas de sens.

Pratiquement, c'est impossible.

Il est illusoire de penser que les habitants du lotissement s'astreindront à demander une autorisation pour être livrés ou pour déménager et il ne sert à rien de soumettre à autorisation ce que, de toute façon, on ne peut pas refuser.

D'ailleurs, des véhicules de plus de 3,5 t, vous ne devez pas en voir beaucoup. Pompiers : le plus souvent ils interviennent pour des urgences médicales avec des véhicules légers. Livraison de fuel et déménagements : oui mais ce n'est pas tous les jours qu'on fait le plein de fuel et encore moins qu'on déménage. Forces de l'ordre : à part les blindés de la gendarmerie que vous ne verrez jamais s'aventurer dans votre lotissement, je ne vois pas quel véhicule des forces de l'ordre peut bien peser plus de 3,5 t. Livraison : elles se font presque toujours au moyen de véhicules légers.

Par **verso**, le **08/11/2019 à 15:05**

@[nihilscio](#) :

Merci.

Il s'agit de modifier un article des statuts de l'ASL enregistrés au début des années 2000 en y apportant une précision :

"Le conseil des syndic est autorisé à poursuivre les auteurs des dégradations que pourraient subir les voies soit par le fait de colotis, soit par la circulation de lourds convois susceptibles de défoncer la chaussée et de détériorer les trottoirs. Cette précision intéresse notamment les constructeurs de nouveaux bâtiments sur toute parcelle de l'ASL"

Le souhait est de préciser que le tonnage des véhicules circulant sur la voie sera limité à 3,5t.

Il existe une telle limitation de tonnage sur les voies publiques. Le souhait est de la préciser dans le cas de voies privées fermées à la circulation publique.

Merci pour votre réponse

Par **verso**, le **08/11/2019 à 15:05**

@[nihilscio](#) :

Merci.

Il s'agit de modifier un article des statuts de l'ASL enregistrés au début des années 2000 en y apportant une précision :

"Le conseil des syndic est autorisé à poursuivre les auteurs des dégradations que pourraient subir les voies soit par le fait de colotis, soit par la circulation de lourds convois susceptibles de défoncer la chaussée et de détériorer les trottoirs. Cette précision intéresse notamment les constructeurs de nouveaux bâtiments sur toute parcelle de l'ASL"

Le souhait est de préciser que le tonnage des véhicules circulant sur la voie sera limité à 3,5t.

Il existe une telle limitation de tonnage sur les voies publiques. Le souhait est de la préciser dans le cas de voies privées fermées à la circulation publique.

Merci pour votre réponse

Par **morobar**, le **08/11/2019 à 16:06**

[quote]

Il existe une telle limitation de tonnage sur les voies publiques. Le souhait est de la préciser dans le cas de voies privées fermées à la circulation publique.

[/quote]

Si vos voies sont fermées, par une barrière le problème se pose autrement.

Mais si vos voies ne sont pas fermées, elles sont ouvertes à la circulation publique.*

C'est cela qui vous semble impossible, mais qui est le cas général.

Alors en admettant la présence d'un accès contrôlé (barrière à badge) comment sanctionner les écarts ?

Par **verso**, le **09/11/2019 à 09:37**

[@nihilscio](#)

Bonjour,

Je reprends l'alinéa des statuts de l'ASL actuels :

"Le conseil des syndic est autorisé à poursuivre les auteurs des dégradations que pourraient subir les voies soit par le fait de colotis, soit par la circulation de lourds convois susceptibles de défoncer la chaussée et de détériorer les trottoirs. Cette précision intéresse notamment les constructeurs de nouveaux bâtiments sur toute parcelle de l'ASL"

La précision à apporter vise à compléter l'élément : « ... soit par de lourds convois susceptibles de défoncer la chaussée... Cette précision intéresse notamment les constructeurs de nouveaux bâtiments sur toute parcelle de l'ASL » par : "la circulation des véhicules de plus de 3,5 tonnes en charge sera interdite sur les voies du lotissement"

Aucune nouvelle construction au cours des 25 dernières années mais il reste des parcelles constructibles qui ont trouvé acquéreurs. Les voies sont sur des terrains classés « zone identifiée au PPRN en zone B 1 ». Étant donné que les voies sont privées, fermées à la circulation publique, les co-lotis peuvent définir et le cas échéant de modifier les règles de circulation comme prévu dans les statuts de l'ASL ?

Merci pour vos commentaires

Par **morobar**, le **09/11/2019 à 10:07**

Bonjour,

Le classement en zone de risque naturel n'a aucun sens dans l'exposé de votre problème.

Puisque les voies sont fermées, libeller comme vous le souhaitez revient à interdire toute nouvelle construction, je ne connais pas de pelle, bulldozer ou toupie à ciment en VL.

C'est à mon avis une telle atteinte au droit de la propriété que le vote demandera l'unanimité que le/les détenteurs des lots restant à construire et donc membres de l'ASL s'y opposeront.

Par **verso**, le **09/11/2019 à 10:28**

@morobar

L'art des statuts de l'ASL concernant la majorité est comme suit :

"Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou du cahier des charges, ses décisions seront prises à la double majorité, c'est-à-dire à la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers des voix".

Par **morobar**, le **09/11/2019 à 12:03**

Peu importe, une double majorité sera impuissante devant la grave atteinte portée à la constructibilité des lots restants.

Car en fait c'est de cela qu'ils s'agit, interdire de bâtir sur les lots restants à construire.

Par **verso**, le **09/11/2019 à 12:54**

@[morobar](#)

Les statuts de l'ASL ont été déposés en préfecture, enregistrés.

Les acquéreurs des terrains ont eu accès aux statuts. Ils ont acquis les parcelles en toute connaissance de cause :

"Le conseil des syndic est autorisé à poursuivre les auteurs des dégradations que pourraient subir les voies soit par le fait de colotis, soit par la circulation de lourds convois susceptibles de défoncer la chaussée et de détériorer les trottoirs. Cette précision intéresse notamment les constructeurs de nouveaux bâtiments sur toute parcelle de l'ASL"

Par **nihilscio**, le **09/11/2019 à 14:57**

Les propriétaires de terrains nus ont le droit de faire construire, les propriétaires de maisons chauffées au fuel ont le droit de se faire livrer du fuel. Vous pouvez faire inscrire dans le cahier des charges une interdiction de circulation des véhicules de plus de 3,5t, ils l'ignoreront superbement. Si vous faites appel à la justice pour la faire appliquer, le tribunal la jugera non écrite parce qu'elle aura pour conséquence d'apporter une restriction injustifiée au droit de propriété.

Il n'y a pas pour autant de droit à défoncer la chaussée. Les responsables de dommages sont tenus à réparation et le conseil des syndicats est habilité à ester en justice au nom de l'ASL. Il n'y a pas lieu de chercher à en faire plus. Ce serait se compliquer la vie inutilement.

Par **talcoat**, le **10/11/2019 à 11:59**

Bonjour,

Tout d'abord, les statuts de l'ASL ne rentrent pas dans la catégorie des "documents" du lotissement dont la modification est légalement encadrée: les statuts seront modifiés selon les règles qu'ils auront eux-même définies et qui sont indépendantes de L 442-10.

Par contre, la loi ELAN a bien mis un terme à la nécessité de l'accord unanime des colotis en cas de changement d'affectation des parties communes (voir art.48).

Enfin, dans le cadre d'une voie privée ouverte à la circulation publique, les propriétaires peuvent à tout moment en interdire ou en limiter l'accès : c'est toute la difficulté pour le maire de gérer une telle situation et où il est bien préférable d'incorporer la voie dans le domaine public communal (la situation étant alors gérée suivant l'art. L2212-2 du CGCT le maire pouvant alors réserver l'accès à certaines catégories de véhicules).