



Loi ALUR et caducité du 26 mars 2019

Par **AZRAIN**, le **10/04/2019** à **18:17**

Bonjour Mesdames Messieurs ,

Nous sommes dans un lotissement dit Privé créé en 1931 par un lotisseur qui dans son Cahier des Charges prévoit de le confier ,après avoir vendu 25% des lots , à un syndicat de propriétaires et aussi impose d'approuver les projets et plans des Pavillons ou Chalets à construire . Il n'y jamais eu de règlement et le droit de vote est pondéré par la longueur du lot sur rue ,dont aucun géomètre n'a joint les longueurs au Cahier des Charge . Rendant tout vote impossible . La période de crise et guerre a permis à ce lotisseur de vendre une partie des lots à des affairistes qui n'ont pas construit ni habité donc il n'y a jamais eu de ce fait aucun syndicat de gestion de ce lotissement ,ni portant ce Cahier des Charges . . Les constructions ont commencé vers 1955 jusqu'en 2016 , sans visa des plans par le lotisseur ou gérance . Nous ne savons pas non plus si sa caution a été remise et libéré ce lotisseur .

Question : Après tous ces manquements ce Cahier des Charges , toujours transmis par les notaires même sur des cessions d'immeubles (et non pavillons) garde une valeur malgré son viol par le lotisseur ,pas de portage par un syndicat de propriétaire qui ne l'on donc jamais approuvé sauf une signature stupide chez des notaires hypocrites et complices .

Par ailleurs :

En lisant la loi ALUR nous avons l'impression que ces cahiers des charges antérieurs au 01/01/1978 approuvés par les Prefets ne sont pas touché par cette loi . Pourtant je lis que les cahiers des charges "non approuvés" deviendront caduques à compter du 26 MARS 2019 .

Question : Ce texte ALUR rend-il caduques définitivement notre Cahier des Charges s'il n'a pas été avant cette date confirmé par 100% des propriétaires ?

Dans l'attente d'une réponse confirmée par superviseur

Nous vous remercions d'avance .

Cordialement

AZRAIN

Merci d'avance

Par **youris**, le **10/04/2019** à **18:33**

bonjour,

les cahier des charges de lotissement ne sont pas limités dans le temps, car c'est document contractuel entre colotis.

la loi ELAN du 23 novembre 2018 est revenu sur ces disposition de la loi ALUR.

Voir ce lien: <https://droit-urbanisme-et-amenagement.efe.fr/2019/02/14/la-loi-elan-et-le-cahier-des-charges-des-lotissements-retour-a-la-case-depart/>

salutations

Par **AZRAIN**, le **10/04/2019** à **23:47**

Merci beaucoup Youris , nous ignorions l'existence de cette loi ELAN ,que nous déplorons car en cas de quartier ouvert à la circulation , lorsqu'il n'évolue pas comme le reste de la ville il se déprécie immanquablement dans le temps par rapport au reste de l'habitat. Ceci est confirmé par les grands esprits de l'immobilier (très rares du reste)

Enfin un Cahier des Charge déposé par un lotisseur sans avoir jamais été approuvé par une ASL Syndicat de propriétaire peut-il être abrogé par une majorité ?

Merci d'avance

Cordialement

AZRAIN

Par **beatles**, le **11/04/2019** à **10:19**

Bonjour,

Votre problème c'est que le lotissement date de 1931, donc antérieur au chapitre II de la loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartement, qui abrogeait l'article 664 du Code civil qui était le seul texte ayant trait à ce que serait la copropriété :

[quote]

Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode des réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit :

Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la

valeur de l'étage qui lui appartient ;

Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche ;

Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit, le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui et ainsi de suite.

[/quote]

Vous constaterez que votre lotissement n'était pas concerné, jusqu'en 1938 par l'article 664 du Code civil, ni par le titre II de la loi du 28 juin 1938, qui l'abrogeait, puisque ce texte législatif tendait à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements ; par plus qu'il est concerné par la loi 65-557 du 10 juillet 1965 puisque votre cahier des charges prévoit une organisation différente.

Votre syndicat des copropriétaires doit être donc pris dans le sens des textes existant en 1931 et le seul texte existant sur un groupement de propriétaires était la loi du 21 juin 1865 relative aux associations syndicales (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006074259&dateTexte=2009090>

) elle-même abrogée par l'ordonnance 200-632 (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT00000623191>) ; ces textes ayant pour leur application, pour l'une par le décret du 18 décembre 1927 et par le décret 2006-504 du 3 mai 2006.

Donc vous seriez bien une ASL non déclarée ; déclarez-la (voir les modalités) faites des statuts si besoin est, qui fixent les majorités, puis modifiez le cahier des charges.

Cdt.