



Validité de la modification d'un article d'un cahier des charges d'une ASL

Par **verso**, le **19/03/2021** à **20:36**

Bonsoir,

L'AG extraordinaire d'une ASL a voté, à la majorité qualifiée, pour la modification d'un article du cahier des charges d'une ASL début 2020, portant sur la circulation dans le lotissement. A ce jour, cette modification n'a pas été enregistrée aux service de la publicité foncière.

1. Y a t-il un délai pour faire enregistrer cette modification par un notaire ?
2. Dans l'éventualité où un TA ou une cour administrative d'appel donnerait raison à un coloti opposé à cette modification, l'absence d'enregistrement de la modification de l'article en question permettrait-elle au coloti de demander l'application stricte de la version de l'article antérieure à la modification votée ?

Par **beatles**, le **20/03/2021** à **12:18**

Bonjour,

Depuis 1977 un cahier des charges n'a plus a être approuvé.

Le cahier des charges d'un lotissement, qui n'est pas un document obligatoire, n'a pas a être enregistré au fichier immobilier pour être opposable aux colotis acquéreurs s'il leur a été remis.

Le Code de l'urbanisme prévoie seulement que le cahier des charges soit remis à tout acquéreur, ce qui implique tout modificatif, et dans le cas où cela ne serait pas fait par le notaire la seule opposabilité est une publication au SPF (Cour de cassation 23 mai 1991, [pourvoi n° 89-19263](#) ; Cour de cassation 23 janvier 2002, [pourvoi n° 00-17005](#)).

Des statuts d'ASL n'ont rien à faire au Service de la publicité foncière leur place est dans les archives d'une préfecture ou d'une sous-préfecture pour être opposables aux tiers.

En revanche si le cahier des charges est intégré aux statuts sont opposabilité est fonction du contenu déposé en préfecture ou sous-préfecture.

Donc la seconde partie de votre question n'a aucun fondement car : soit le colotis est membre

au moment de la modification et elle lui est opposable soit, en tant qu'acquéreur postérieur, s'il la conteste c'est qu'il en a été informé et elle lui est opposable.

Cdt.

Par **verso**, le **21/03/2021 à 16:38**

@beatles

Bonjour, Merci pour votre post.

"Le Code de l'urbanisme prévoit seulement que le cahier des charges soit remis à tout acquéreur, ce qui implique tout modificatif, et dans le cas où cela ne serait pas fait par le notaire la seule opposabilité est une publication au SPF (Cour de cassation 23 mai 1991, [pourvoi n° 89-19263](#) ; Cour de cassation 23 janvier 2002, [pourvoi n° 00-17005](#))."

1 coloti s'est opposé à la modification du cahier des charges du lotissement.

Plus d'un an après le vote de l'AG extraordinaire, le cahier des charges modifié ou la modification (?) n'ont pas fait l'objet d'une publication au SPF. Qui peut la faire à la place du notaire ? Quelle est la procédure ?

Par **beatles**, le **21/03/2021 à 17:57**

D'abord vérifiez si le cahier des charges n'est pas inclus dans les statuts ; dans ce cas la modification doit faire l'objet d'un modificatif des statuts qui doit être enregistré à la préfecture ou à la sous-préfecture par le président de l'ASL.

S'il ne l'a pas fait il faudra lui secouer les puces pour qu'il s'exécute.

Dans où il n'est pas inclus il faudrait savoir s'il a bien été demandé à un notaire de faire enregistrer cette modification.

Si c'est le cas il suffit de lui demander pourquoi ; ou bien de changer de notaire pour procéder à l'enregistrement.

Article 5 du décret 2006-504 :

[quote]La déclaration et la publication des modifications apportées aux statuts est faite par le président de l'association dans les conditions prévues à l'article 4 du présent décret et dans le délai de trois mois prévu à l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée, décompté à partir de la date de la délibération approuvant lesdites modifications.[/quote]

Article 8 de l'ordonnance 2004-632 :

[quote]

La déclaration de l'association syndicale libre est faite à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours.

Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, être publié au Journal officiel.

Dans les mêmes conditions, l'association fait connaître dans les trois mois et publie toute modification apportée à ses statuts.

L'omission des présentes formalités ne peut être opposée aux tiers par les membres de l'association.

[/quote]

En revanche je constate que l'on (je) oublie le dernier alinéa de l'article 8 de l'ordonnance ; en effet si le cahier des charges est inclus dans les statuts, dans votre cas (un an) cette modification n'est pas opposable.

Dans le cas où ils serait indépendant, je pense que toute personne membre de l'association peut contacter un notaire pour cet enregistrement sachant qu'une ASL n'est pas une copropriété soumise à la loi n° 65-557 et au décret n° 67-223 ; à moins qu'une clause restrictive contenu dans le cahier des charges imiterait le droit de faire enregistrer les modification de ce dernier.