

Loi ALUR et loi ELAN

Conséquences pour les lotissements et leurs ASL

Loi ALUR (2014) et loi ELAN (2018)

- Est-ce qu'un lotissement et une ASL sont soumis aux lois ALUR et ELAN ?
- Quels sont les impacts des 2 lois sur le règlement visé par les actes de ventes notariés ?
- Une modification est-elle nécessaire ?
- Autres conséquences possibles ?

Pour rappel, l'arrêté préfectoral du 22.06.1977 modifié à plusieurs reprises a approuvé le lotissement La Joie de Vivre. Le lotissement a fait l'objet d'un règlement en 1983 puis a été modifié. Les statuts de l'ASL ont été signés le 24.05.1977, mis en conformité avec l'ordonnance de 2004 et publiés ; la constitution de l'ASL avec constitution de membres a eu lieu le 24.04.1986.

Situation créée par les lois ALUR et ELAN

La loi ALUR de mars 2014 prévoit la suppression du « cahier des charges » (document de droit privé), mais à notre connaissance ne fait pas référence au règlement du lotissement (document administratif).

La loi ELAN de novembre 2018 a remis en cause la suppression du cahier des charges. Cette remise en cause a été confirmée par plusieurs arrêts de la Cour de Cassation.

La disparition programmée pour mars 2019 de tous les cahiers des charges des lotissements autorisés depuis 1977 n'aura donc pas lieu.

Situation du lotissement La Joie de Vivre vis-à-vis des lois ALUR et ELAN

Pour tout lotissement il faut rappeler la différence entre le « règlement de lotissement » et le « cahier de charges » :

- a. Règlement de lotissement : il contient des règles opposables aux autorités d'urbanisme. C'est un document administratif puisque validé par l'administration lors de l'obtention du permis d'aménager. Il a une valeur réglementaire.
- b. Cahier des charges : c'est un document contractuel opposable uniquement aux colotis et entre eux. C'est un document de droit privé, il a une valeur contractuelle.

Le lotissement La Joie de Vivre est détenteur d'un recueil de documents constitués d'arrêtés préfectoraux (A P) et d'arrêtés municipaux (AM). Ce recueil de documents est publié sur son site Internet sous la dénomination « Règlement de lotissement ». Parmi ces documents, l'AP du 30 septembre 1983 vise le « règlement » qui est acté dans un AM.

Toutefois notre document nommé « règlement » est constitué de deux parties. Une partie décrit les dispositions contractuelles opposables aux colotis et entre eux, et qui peut être nommée « **cahier de charges** » selon la distinction exprimée (b). L'autre partie constitue le règlement selon la distinction exprimée (a). Il contient les règles opposables aux autorisations d'urbanisme. C'est le document administratif, **approuvant le lotissement** puisque validé par l'Administration lors de l'obtention du permis d'aménager.

Selon les conclusions appliquées par les lois ALUR et ELAN ainsi que par la Cour de Cassation, la partie du document nommé globalement « **règlement** » qui relève d'un « **cahier de charges** » est contractuelle et de droit privé, opposable uniquement aux colotis et entre eux, **reste applicable**.

Il n'y a pas de modification à apporter au vu des lois ALUR et ELAN.

Pour faciliter la lecture de la partie « cahier des charges » du document de l'ASL intitulé règlement, il est utile de noter 3 parties.

On peut distinguer :

1. Les dispositions générales relatives aux règles et servitudes applicables aux colotis.
2. Les dispositions spécifiques applicables au lotissement. Cela concerne en particulier la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les constructions, les aspects, les clôtures (article 1 à 11), le stationnement (art 12), les plantations (art 13).
3. Les annexes avec désignation des lots, surfaces, emprise au sol, ...

Opposabilité du règlement et de sa partie cahier des charges aux colotis.

Les actes de vente signés devant notaire formalisent l'engagement des colotis à respecter tant les dispositions réglementaires que celles contractuelles.

Les statuts signés et enregistrés en 1977 ont été mis en conformité en 2014 avec l'ordonnance de 2004 et les textes connexes. Ces mêmes statuts ont depuis été modifiés à plusieurs reprises par vote en AGE à la majorité des deux tiers représentants deux tiers des voix des colotis.

Les statuts en leur article 3 actent que l'ASL a pour objet le contrôle de l'application du règlement et du cahier de charges du lotissement, de toutes les actions qui y sont menées et assure la police des biens communs.

Les votes répétés et successifs relatifs aux statuts démontrent de la part des colotis la volonté d'application et de solidarité pour appliquer le cahier de charges.

Le « **règlement** » tel que nommé dans sa 1^{ère} version avec sa partie « **cahier des charges** » tel qu'il résulte de la nouvelle appellation **continuera à régir les relations entre les colotis et à s'appliquer à tous.**

En conclusion, après examen de textes relatifs à ces lois il faut considérer que notre document fait toujours autorité et il n'a pas à être modifié.

Autres impacts de la loi ELAN applicables aux ASL

La loi ELAN de 2018 n'est toutefois pas sans impact sur le futur de notre lotissement.

Outre le **maintien des cahiers des charges**, dorénavant les parties communes pourront voir leur **affectation modifiée sans vote à l'unanimité.**

C'est la **règle de la double majorité** qui s'appliquera à savoir 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.

Par exemple, des espaces verts délaissés pourront se voir modifiés en espaces urbanisables changeant de fait la physionomie des lotissements sans que la majorité absolue soit nécessaire.