



Association Syndicale Libre des Propriétaires du Domaine du Bois de Chartres

Historique administratif du lotissement (1966-2008)

TEXTES FONDATEURS

- ❑ Arrêté du Préfet de Gironde en date du 4 Mars 1966 approuvant :
 - le cahier des charges du lotissement
 - le règlement du lotissement
 - le plan d'aménagement
 - les statuts de l'Association Syndicale Libre destinée à grouper les acquéreurs des lots du lotissement.
- ❑ Arrêté du Préfet de Gironde en date du 23 Janvier 1967 autorisant la réalisation du lotissement en trois tranches successives.
- ❑ Arrêté du Préfet de Gironde en date du 13 Mars 1967 modificatif reprenant l'ensemble des dispositions du lotissement et des statuts de l'Association Syndicale Libre.
- ❑ Arrêté du Préfet de Gironde en date du 1 Août 1967 autorisant la vente des lots de la première tranche.
- ❑ Certificat du lotissement délivré le 22 Novembre 1967 conformément à l'article 9 du Décret 58-1466 du 31 Décembre 1958.
- ❑ Arrêtés :
 - du 24/02/78 autorisant la vente des lots 17 à 19 et 49 à 65 et 67 à 70.
 - du 12/11/1980 autorisant la vente des lots 23, 24 et 71 à 78.
 - du 24/09/1981 autorisant la vente des lots 20 à 22, 25, 26 et 79.

Le lotissement du Domaine du Bois de Chartres est situé sur la commune de TARGON (Gironde) et figure au cadastre rénové de cette commune pour une contenance totale de quarante quatre hectares, cinquante deux ares et cinquante quatre centiares.

DOCUMENTS REGISSANT LE LOTISSEMENT

Les documents approuvés par arrêtés préfectoraux et cités précédemment n'ont jamais reçu de modifications ou fait l'objet d'une nouvelle décision de l'autorité administrative.

- **PLAN D'AMENAGEMENT**

Il a été réalisé et n'a plus qu'une valeur historique pour retrouver trace et justificatif de ce qui a été réalisé. Seule n'a pas été réalisée la construction d'une habitation sur le lot n°3, destinée éventuellement à un gardien.

- **CAHIER DES CHARGES**

La Cour de Cassation a décidé que le cahier des charges était de nature contractuelle et continue de s'appliquer tant que l'objet du contrat existe, c'est-à-dire tant que le lotissement existe.

- **REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

On peut penser que le règlement du lotissement et le cahier des charges qui lui est annexé forment un document unique et par conséquent qu'ils sont de même nature, c'est-à-dire contractuel. Pour le code de l'urbanisme ceux sont deux documents distincts, comme il est dit à l'article L111-5 de ce code :

« la seule mention ou reproduction d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel »

Le règlement du lotissement n'est donc pas un document contractuel. Si dans les premières années du lotissement il était intégralement reproduit dans les actes de vente, ce n'est plus le cas ces dernières années.

De même à l'article L315-2-1 du 8 Juillet 1988 du code de l'urbanisme il est dit :

« lorsque un plan d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir »

La commune de TARGON n'a pas encore de P.L.U., mais a un P.O.S. approuvé et le règlement du lotissement a eu dix ans en 1977, c'est-à dire il y a trente ans .On peut donc en conclure que le règlement du lotissement est caduc. Sa caducité aurait pu être évité par une demande de prorogation avant le terme des dix ans ou par inclusion dans le P.O.S. de TARGON, mais ces demandes n'ont jamais été faites

En 2004, à la demande du président de l'ASC, une étude, non communiquée aux membres de l'Association, effectuée par le cabinet d'avocat RIVIERE et MAUBARET était arrivée aux mêmes conclusions sur la validité de ces documents. Ils proposaient de *« déposer une demande de modification du Cahier des Charges »*, alors que les règles d'urbanisme sont dans le règlement du lotissement, mais en précisant bien que *« la modernisation ou la réactualisation des règles spécifiques d'un lotissement après l'expiration des 10 ans n'est prévu par aucun texte. Il convenait donc de se rapprocher des services municipaux du lieu pour traiter le problème localement »*.

Les règles d'urbanisme en vigueur dans le lotissement sont donc celles prévues dans le P.O.S. et ultérieurement dans le P.L.U.de Targon , en cours d'élaboration.

Le règlement du lotissement peut continuer d'être appliqué par les colotis qui le souhaitent mais en aucun cas il n'est opposable à l'administration.

• STATUTS DE L'ASSOCIATION

C'était un document contractuel, toujours en vigueur et pouvait donc être appliqué. Mais le 1 Juillet 2004 a été promulgué une Ordonnance N° 2004-62 relative aux Associations Syndicales qui précise en son article 60 :

« les Associations Syndicales de propriétaires constituées en vertu de la loi du 21 Juin 1865 sont régies par les dispositions de la présente Ordonnance »

C'est le cas de l' A.S.L. du bois de Chartres qui dans son article 1 fait référence à cette loi de 1865. Cette Ordonnance abroge la loi de 1865 fondement de nos statuts approuvés en 1967.

Toutefois ces statuts pouvaient rester en vigueur jusqu'au 3 Mai 2008 pour permettre leur mise en conformité. Cette mise en conformité a été entreprise fin 2006 et au cours de l'année 2007 et l'approbation des nouveaux statuts a été faite lors de l'A.G. du 17 Novembre 2007. La sous-préfecture de Langon a délivré le récépissé le 14/02/2208 et la modification des titres, objet et statuts a été publiée au Journal Officiel du 1/03/2008 (section Associations Syndicales de propriétaires) sous le numéro 2497 (p.1024)

INDIVISION DES PARTIES COMMUNES

L'Association ne possède aucun bien foncier. Chaque propriétaire de lot est aussi propriétaire indivis des parties communes du lotissement suivant une répartition par 1/10000eme, comme mentionné sur les actes de propriétés. Les clés utilisées pour cette répartition ne figurent dans aucun document concernant le lotissement.

Cette disposition existe depuis la création du lotissement en 1967. A cette époque les associations syndicales étaient constituées en vue de la gestion et de l'entretien des voiries et des équipements

On peut se poser la question de la validité de cette procédure. En effet le décret du 26 Juillet 1977, nouveau code des lotissements, a imposé aux associations syndicales de lotissement la mission de recevoir la propriété des équipements communs. Cette disposition a été reprise dans le Code de l'Urbanisme dans son article R 315-6 qui précise :

« dans le cas ou des équipements communs sont prévus et si le nombre de lots est supérieur à cinq, le lotisseur s'engage à constituer une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle sont dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public »

En ce qui nous concerne, les parties communes sont donc sous le régime de l'indivision, régie par le Code Civil. Cette situation peut induire un certain nombre de contraintes que le Syndicat devra intégrer et ne pas négliger dans sa gestion des parties communes :

- L'Association n'est pas automatiquement titulaire des droits de ses membres sur les parties communes. Même si son objet statutaire comporte la gestion et l'entretien des ouvrages servant à l'usage collectif, une action intentée contre des entrepreneurs n'est pas nécessairement recevable. Elle ne l'est que si la personne morale a reçu la propriété de ces équipements et si un lien contractuel l'unit à ceux dont elle poursuit la condamnation
- si l'Association n'est pas propriétaire des ouvrages endommagés ou défectueux, elle ne peut pas agir en garantie légale (décennale...). Les propriétaires seuls peuvent exercer cette action. Tous les membres de l'Association doivent donc figurer à l'instance (arrêt de la Cour de Cassation du 26 Juin 1982).
- La jurisprudence judiciaire (Cour d'Appel du 19 Octobre 1989) tend à déclarer irrecevable les actions des associations syndicales dirigées contre des violations par des colotis des clauses du Cahier des Charges. Seuls peuvent le faire les colotis. Il semblerait que cette jurisprudence pourrait tomber si l'Association devenait propriétaire des parties communes. Elle serait alors considérée comme un coloti, détentrice d'un lot particulier.

On ne peut se référer aux nouveaux statuts pour sortir de l'indivision, régit par le Code Civil qui prime sur les contrats de droit privé. Le transfert de propriété à l'Association ou à tout autre organisme ne peut se faire que par un acte de cession de propriété à l'unanimité des indivisaires (article 815-3 du Code Civil même après assouplissement par la loi N° 2006-728 du 23 Juin 2006 en vigueur le 1 Janvier 2007)

MODIFICATIONS STATUTAIRES APPORTEES en 2007

La principale modification apportée aux statuts de 1967 concerne ses organes de fonctionnement avec la mise en place d'un Syndicat chargé de la gestion des parties communes du lotissement. Cette création est imposée par l'Ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires. Pour le Syndicat il a donc fallu préciser sa composition, la procédure de mise en place, ses attributions et son mode de fonctionnement.

Le principe retenu a donc été que l'Assemblée Générale est souveraine dans la prise de décision et le choix de ses représentants dans les organes de gestion. Elle a donc été conservée tant dans sa composition que dans ses attributions. Le Syndicat, dont les membres sont élus par l'A.G. , met en œuvre les décisions prises et désigne en son sein les responsables en précisant les délégations de pouvoirs qui leurs sont dévolues. Le nombre de 6 Syndics a été choisi pour permettre un renouvellement par tiers chaque année, assurant ainsi une continuité de fonctionnement, et pour associer un nombre significatif sans être pléthorique de propriétaires à la gestion de l'Association.

Les pouvoirs du Syndicat font la synthèse des attributions autrefois détenues par le Président et le Trésorier-Secrétaire. Le Président du Syndicat, le Trésorier et le Secrétaire n'agissent que par délégation du Syndicat, ce qui justifie qu'ils soient désignés par le Syndicat et non par l'A.G. La personnalité morale est détenue par l'Association et non par le Président. En cas de recours il faut donc se retourner contre l'Association et la justice estimera si la responsabilité incombe à l'Association, à ses organes de fonctionnement ou s'il y a faute personnelle d'un responsable.

Enfin il est précisé que les responsables de l'Association sont obligatoirement membres de l'Association, ce qui n'était pas le cas dans les statuts de 1967.

Ont également été apportées un certain nombre de modifications et de précisions soit imposées par l'Ordonnance de 2004, soit tirées de la jurisprudence intervenue depuis 1967 :

- dans la dénomination de l'Association, le mot « *copropriétaire* » a été remplacé par « *propriétaire* »
- changement des textes de référence puisque la loi de 1865 a été abrogée
- un plan parcellaire du lotissement est joint aux statuts, il correspond exactement au plan originel de 1967, sans prendre en compte les parcelles de terrain limitrophes acquises par certains propriétaires depuis la création du lotissement.
- l'objet de l'A.S.L. a été complété pour lui donner, éventuellement, la possibilité de pratiquer la gestion immobilière (achat, vente, hypothèque...) comme prévu dans l'Ordonnance du 1/07/2004.

- et par le descriptif détaillé des parties communes et des équipements collectifs.
- pour les délibérations a été supprimé le vote à bulletin secret et remplacé par le vote à bulletin nominatif ou à main levée. Ce système de vote est le seul qui permet de préserver les droits des propriétaires qui voudraient contester une décision de l'A.G. En effet il faut faire la preuve que l'on était opposé à cette décision lors de la prise de décision. L'article 17 du décret de 1977 exige que le procès-verbal de l'A.G. contienne le texte de chaque délibération et le résultat de chaque vote avec le décompte des voix « pour », « contre » et « abstention ». Par ailleurs la Cour de Cassation exige que le procès-verbal fasse apparaître le nombre total de voix que compte l'Association et mentionne les noms des propriétaires « opposants » ou « abstentionnistes ».
- droit de contestation, rien n'était prévu dans les anciens statuts, on était donc sous le régime général de la prescription trentenaire. Dans les nouveaux statuts il a été précisé un délai légal de deux mois pour contester une décision de l'A.G. après notification. Seules les délibérations ayant fait l'objet d'un vote peuvent être contestées.
- répartition des charges, au lieu de citer seulement l'article du règlement du lotissement, la répartition des parties communes en 10000^{ème} et servant au calcul des charges de chaque lot est explicitée. Il ne pouvait être question d'envisager des charges identiques pour chaque lot. En effet d'une part les statuts exigent l'unanimité pour modifier la répartition des charges, d'autre part il est logique que les charges soient proportionnelles à la fraction de parties communes attribuées à chaque lot, quel qu'en soit l'usage fait par le détenteur du lot.
- dans le recouvrement des charges il a été supprimé la majoration des intérêts des sommes dues, ainsi que la possibilité de recouvrement auprès d'un nouvel acquéreur, des sommes dues par l'ancien propriétaire. Ces mesures ne sont plus légales.
- des articles ont été ajoutés pour préciser les modalités à appliquer en cas de carence de l'A.S.L., de dissolution de l'A.S.L. et de demande de distraction d'un immeuble du lotissement, conformément aux prescriptions de l'Ordonnance et du Décret.



Association Syndicale Libre
des Propriétaires du Domaine du Bois de Chartres
Avril 2008