



Copropriété ou ASL

Par Gillou

Bonjour

Notre lotisseur a fait établir par notaire le 2 mars 1994 un règlement de copropriété avec état descriptif de division. A l'époque il n'y a pas eu constitution de syndicat.

En 2006, à l'initiative de copropriétaires, une réunion a acté la constitution d'un conseil syndical et le président de ce conseil a déclaré à la préfecture la création d'une association syndicale libre avec des statuts issus du règlement. (Parution au journal officiel etc..)

Aujourd'hui deux mouvements d'opinions s'opposent.

Les uns prétendent qu'une copropriété doit élire un syndic, les autres qu'une ASL n'a pas besoin de syndic.

Sous quel système sommes nous : Copropriété ou ASL, les deux peuvent ils coexister

Merci

CG du forum marques de politesse

Par Rambotte

Bonjour.

On imagine qu'il s'agit de maisons individuelles ?

Y a-t-il des parcelles cadastrales indépendantes, supportant les maisons individuelles et leur terrain ?

Y a-t-il des parcelles cadastrales pour les voies du lotissement ?

Ceci est favorable au statut de l'ASL.

S'il n'y a qu'une seule parcelle (ou plusieurs, mais sans lien avec les maisons et leur terrain), cela induit la copropriété, dite horizontale, le sol étant une partie commune.

Après, un lotissement peut être "mixte", sous le régime de l'ASL, et comporter une parcelle sur laquelle est édifié un bâtiment soumis au régime de la copropriété. Donc une copropriété peut appartenir au périmètre d'une ASL, mais l'ensemble immobilier lui-même n'est soumis qu'à un seul régime juridique (d'où les guillemets à mixte)..

De quoi êtes vous propriétaire selon l'acte de vente ? Un lot et une quote-part de parties communes ?

Au fait, c'est un règlement de copropriété, ou un règlement de lotissement ? Y a-t-il un document "cahier des charges" ?

Voilà beaucoup de questions, mais cela permet de faire un état des lieux de la situation juridique de l'ensemble immobilier.

Après, dans une copropriété horizontale, si la division du sol est possible, il est autorisé d'abandonner le régime de la copropriété pour passer en ASL, ce qui est un peu moins contraignant que la copropriété. Mais à l'unanimité.

Remarque : en copropriété, il n'y a pas lieu de "constituer" un syndicat des copropriétaires. Il existe de seul fait de l'existence de la copropriété, et il est constitué de tous les copropriétaires. Par ailleurs, on élit, ou on désigne, un conseil syndical, de même pour le syndic.

Par Nihilscio

Bonjour,

Sous quel système sommes nous : Copropriété ou ASL, les deux peuvent ils coexister.

Les deux sont exclusifs l'un de l'autre.

Comme dit précédemment, la réponse se trouve dans votre titre de propriété et il ne peut y avoir d'équivoque : qu'avez-vous acquis, un lot de copropriété ou un une parcelle de terrain en pleine propriété ?

Du fait qu'un règlement de copropriété et un état descriptif de division ont été établis, l'ensemble devrait être placé sous le régime de la copropriété. Cela pourrait résulter d'un montage maintenant prohibé dit « méthode Stemmer ».

Y a-t-il des parties communes comme des voies privées, des canalisations, des espaces verts ?

S'il n'y en a pas, il n'y a rien à gérer et, si copropriété il y a, vous pourriez penser à la dissoudre mais cela aurait en certain coût.

Par Rambotte

Après, cela arrive que les gens désignent mal les documents qu'ils possèdent...

Cela arrive régulièrement que les gens en ASL parlent de la "copropriété", et de son règlement en parlant du cahier des charges.

Donc ici, l'idée, c'est de bien lire les en-têtes et intitulés de tous les documents possédés ; de regarder les parcelles cadastrales ; de regarder la typologie des habitations...

Et ne pas oublier qu'on peut être propriétaire d'un appartement dans une copropriété qui est elle-même incluse dans le périmètre d'une ASL, ce qui peut générer de la confusion dans les esprits.

Par Gillou

Merci de tous ces détails, pas de doute nous sommes en copropriété. J'avais un doute car sur le cadastre il n'y a qu'une parcelle mais tous les lots avec leur numéro sont en pointillé.

Le syndic bénévole en 2006 a cru bon de déclarer notre syndicat ce qui a provoqué la parution au journal officiel d'une ASL.

Question : doit on enregistrer à la sous préfecture sa dissolution

Par Rambotte

On ne déclare pas un syndicat...

On déclare une ASL en déposant des statuts.

Par Nihilscio

S'il n'y a qu'une parcelle cadastrale, vous êtes en copropriété. La dissolution ne sera possible qu'après division de la parcelle ce qui nécessiterait l'intervention d'un géomètre-expert.

Une dissolution n'est pas enregistrée en préfecture. Elle se fait par un acte notarié enregistré au fichier immobilier tenu par le service de la publicité foncière.

La copropriété peut être dissoute sur décision prise à l'unanimité en assemblée générale. A défaut d'unanimité, les copropriétaires qui veulent se retirer de la copropriété peuvent le demander et l'acceptation leur est donnée à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 28 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965). Ceux qui ne se seront pas retirés resteront en copropriété. Dans tous les cas il faut un acte notarié ce qui n'est pas nécessaire pour une ASL.

Par Rambotte

Dans votre question sur la dissolution, vous parliez de la dissolution de quoi ?

De l'ASL créée en dehors des clous ?

Par Gillou

Oui bien sûr il n'est pas question de vouloir supprimer la copropriété mais doit on envisager la suppression de L'ASL

Par Rambotte

La question de savoir quel est le régime le plus pertinent pour votre ensemble immobilier est légitime.

Il faut vraiment peser le pour et le contre.

Personnellement, je pense que la gestion en ASL est largement préférable, en termes de facilité de gestion, et de formalismes à respecter. Ce n'est qu'un avis.

Ici, on pourrait dire que certains ont mis la charrue avant les boeufs.

Il faudrait voir avec un avocat.

Par AGeorges

Bonsoir Gilou,

En 2006, à l'initiative de copropriétaires, une réunion a acté la constitution d'un conseil syndical et le président de ce conseil a déclaré à la préfecture la création d'une association syndicale libre avec des statuts issus du règlement. (Parution au journal officiel etc..)

Aujourd'hui deux mouvements d'opinions s'opposent.

Les uns prétendent qu'une copropriété doit élire un syndic, les autres qu'une ASL n'a pas besoin de syndic.

Vous semblez être dans une situation vraiment paradoxale.

En copropriété, le Syndicat n'a pas à être créé (mais la Copropriété doit être enregistrée), on élit un Conseil Syndical et un Syndic. Ce dernier est chargé de la gestion selon les décisions du Syndicat pris en AG.

Les rôles relatifs sont définis par la loi, avec des aménagements via le Règlement de Copropriété.

En ASL, vous élisez disons un Comité Syndical, et ce dernier élit un Président. Ce sont ces deux entités qui gèrent l'ASL. Il n'y a pas de Syndic. Mais le Président peut élire un Directeur pour l'aider et ce dernier peut jouer un rôle proche de celui du Syndic. L'ASL a des statuts qui fixent ses règles de gestion, en grande liberté par rapport aux lois (d'où le "L" de ASL).

Si depuis 2006, vous avez été déclaré en ASL, qui donc gère votre "lotissement" ? Seriez-vous dans l'illégalité depuis 17 ans ?

En réalité, il faut sans doute considérer que, depuis 2006, vous avez basculé en ASL. A ma connaissance, la procédure est simplissime.

1. Vous convoquez une AG, et vous faites voter le passage à l'unanimité,

2. puis vous déposez les statuts.

Et c'en est fini de la copropriété.

La condition est que cela ne s'applique qu'à une copropriété dite horizontale.

Sauriez-vous retrouver si ce fut bien le cas en 2006 ?

Apparemment, les différentes considérations développées auparavant ont peu de sens. Vous n'avez pas à vous préoccuper du meilleur système. Vous êtes en ASL, mais si vous n'en étiez pas certain.

C'est un AVIS. un peu qualifié tout de même !

Par Rambotte

Sauf que visiblement, aucune division parcellaire du sol n'a été effectuée. Depuis le temps, le cadastre aurait été à jour. Et il suffit d'interroger la publicité foncière.

Les propriétaires ne sont pas des propriétaires individuel d'un bien divis.

Par Nihilscio

Oui bien sûr il n'est pas question de vouloir supprimer la copropriété mais doit on envisager la suppression de L'ASL
Le plus simple serait d'ignorer la création de cette ASL et de reprendre la gestion de la copropriété dans les règles.
Tous les actes de gestion accomplis sous le régime de l'ASL sont entachés de nullité. Les dispositions à appliquer pour gérer une copropriété sont d'ordre public.

Si vous voulez adopter le régime de l'ASL, il faudra tout d'abord dissoudre et liquider la copropriété ce qui risque de ne pas être simple. Y a-t-il des parties communes ?

Par Rambotte

La copropriété semblant horizontale avec une seule parcelle, le sol est partie commune.

La question serait plutôt, après division du sol, restera-t-il des parties du sol, éventuellement avec des équipements, avant vocation à être à usage commun, et donc ayant vocation à être propriété de l'ASL (les voies du lotissement par

exemple).

Par Gillou

Oui bien sûr l'intervention de Nihilscio est la plus réaliste, la copropriété en syndic bénévole ne pose, à priori, aucun problème dans la mesure où un volontaire se présente. Il est certain que la gestion en ASL offre des avantages mais il faudrait envisager la division parcellaire ? Et un gros budget : hors de question pour certains.

Je vous remercie de vos interventions qui m'ont permis d'y voir plus clair sur la solution à adopter.

Bien entendu demander au président du syndicat de provoquer une A.G pour la nomination d'un syndic et inscrire notre copropriété au registre national

D'avance merci

Par Rambotte

Il n'y a pas de président du syndicat des copropriétaires, mais il y a un président de l'ASL...

Ceux qui gèrent actuellement (si j'ai bien compris) le lotissement en tant qu'ASL ne doivent pas se considérer comme un conseil syndical de copropriété, mais comme membre d'une structure appelée "syndicat" en ASL, à ne surtout pas confondre avec le syndicat des copropriétaires.

Par Nihilscio

la procédure est simplissime.

1. Vous convoquez une AG, et vous faites voter le passage à l'unanimité,

2. puis vous déposez les statuts.

Ce n'est pas du tout simplissime. Comme l'a dit Rambotte, le sol est partie commune. Sans oublier les autres parties communes s'il y en a.

Passer d'une copropriété à une association syndicale de copropriétaires revient à procéder au partage d'une indivision. La part du sol qui reviendra à chacun ne sera pas forcément identique à ses quotes-parts de propriété. Il faudra calculer des soultes. S'il y a des parties communes de nature immobilière, telles que des voies ou espaces verts, il faudra créer les parcelles cadastrales leur correspondant. Elles pourront rester en indivision forcée ou être transférées à l'ASL. Quid des réseaux communes ? Pas simple, à étudier avec un notaire.

Par AGeorges

Gilou,

mais il faudrait envisager la division parcellaire

C'est quoi, cette histoire ?

L'ASL permet de gérer les parties communes. Si les terrains sont parties communes, eh bien, ils entrent dans les parties communes à gérer.

Une ASL ne permet pas SEULEMENT de gérer des parcelles privatives qui auraient quelques voies communes.

Et de toutes façons, depuis 2006, vous êtes gérés en ASL, ce sont les actions de 2006 qui ont "liquidé" la copropriété. Le RCP a été repris dans les statuts de l'ASL, ces derniers ont été déposés à la préfecture. Il ne reste, comme je l'ai précisé qu'une histoire de vote unanime. S'il n'y a pas prescription car personne n'a contesté le passage en ASL.

Vous pouvez poubelliser votre vieux RCP et l'EDD. Ils sont caducs depuis bien des années.

C'est un AVIS.

Par Rambotte

Mon avis est de ne pas aller aussi vite sans se demander comment sont vus les biens à la publicité foncière.

Gillou, vous étiez présent en 2006, ou vous avez acquis après ? Que dit alors votre acte de vente ?

Par Nihilscio

Vous pouvez poubelliser votre vieux RCP et l'EDD. Ils sont caducs depuis bien des années.
Ils ne sont pas caducs.

Il doit arriver de temps à autre qu'un des propriétaires de ce lotissement vende sa maison. La vente doit être instrumentée par un notaire. Le notaire se reposera sur l'acte de propriété du vendeur. Cet acte mentionne l'acquisition d'un lot de copropriété laquelle copropriété est définie par l'état descriptif de division et le règlement de copropriété. Comme on ne peut céder que ce qu'on possède, lorsqu'on ne possède qu'un lot de copropriété, on ne peut céder qu'un lot de copropriété. Le notaire rédigera donc un acte de cession d'un lot de copropriété sur lequel il précisera que la copropriété est actuellement dépourvue de syndic. Vous pouvez avoir « poubellisé » l'état descriptif de division et le règlement de copropriété, ce n'est pas grave. Le notaire en commandera une copie au service de la publicité foncière qui, lui, ne les aura pas poubellisés.

Si l'on veut que les références à une copropriété disparaissent des titres de propriété, il faut dissoudre la copropriété et la liquider. Si l'on ne veut pas partager les parties communes, qui sont en indivision, notamment le sol, il faut remplacer l'état descriptif de division et le règlement de copropriété par un acte conventionnel qui établisse l'indivision et en fixe les modalités de gestion. Cet acte doit être établi par un notaire, signé à l'unanimité des indivisaires et publié. Il peut être convenu que les biens indivis soient gérés par une ASL.

La convention d'indivision et les statuts de l'ASL devront reprendre la teneur de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété et les deux nouveaux documents seront aussi épais que les deux anciens.

L'existence de l'ASL a été déclarée dans les formes légales, mais le passage d'un régime de droits réels immobiliers, celui de la copropriété, à un autre, celui d'une indivision conventionnelle, ne l'a pas été en conformité avec les règles de la publicité foncière. Ce passage n'est pas opposable aux tiers. Pour qu'il le soit, tous les actuels copropriétaires devront passer devant le notaire.

Il y a un autre problème : l'article 1873-3 du code civil. La convention d'indivision peut être à durée déterminée, au plus cinq ans. En ce cas, il faudra la renouveler au minimum tous les cinq ans et il faudra donc que tous les indivisaires passent devant le notaire au moins une fois tous les cinq ans. Elle peut être à durée indéterminée. En ce cas tout indivisaire peut à tout moment se retirer de l'indivision.

Il y peut-être lieu de réfléchir avant de jeter à la poubelle état descriptif de division et règlement de copropriété.

Et de toutes façons, depuis 2006, vous êtes gérés en ASL, ce sont les actions de 2006 qui ont "liquidé" la copropriété. Non, comme je viens de l'expliquer, la copropriété n'a pas été liquidée.

Le RCP a été repris dans les statuts de l'ASL
Cela m'étonnerait. Il faudrait peut-être lire RCP et statuts de l'ASL avant de l'affirmer.

C'est un AVIS
Avis à ne pas suivre.

Par Gillou

Ok alors je vote pour rester en copropriété,
Moins d'embêtements

Par Rambotte

Par ailleurs, s'il existe des indivisions forcées hors copropriété, par exemple une voie d'accès ou une cour commune à plusieurs propriétés, il s'agit me semble-t-il toujours de parcelles distinctes, qui d'ailleurs n'ont pas besoin d'ASL : une convention d'indivision est suffisante.

Je ne crois pas avoir jamais vu l'éventualité d'un sol parte commune en indivision forcée hors copropriété.

De même, en ASL, je ne crois pas avoir jamais vu une ASL propriétaire du sol*, les propriétaires n'étant que propriétaires du dessus.

* et éventuellement de certains dessus, comme les voies et espaces verts

Et si on a une ASL ou chaque propriétaire reste propriétaire de la même chose que ce dont il était propriétaire en copropriété, l'ASL me paraît tout à fait fictive, ou au minimum inutile.

PS Il ne s'agit pas de voter.

Par michel14

Bonjour,

Je découvre vos messages de juillet 2013, nous sommes en 2024...

Sur exactement la même question je puis peut être, sans certitudes, attirer votre attention sur certains points au moyen de la chose jugée.

Une ASL n'est pas une association de personnes mais une association de biens de droit privé contrairement à la loi de 1965 de droit public.

Une ASL dès la première division relève de l'article 1 la loi de 1965 mais pas n'importe comment:
alinéa 1 = cas général avec division et répartition des éléments à usage commun à chacun des copropriétaires et charges par son article 10.

Alinéa 2 = cas général pour près de 10.000 ASL d'habitation .

Sous réserve de réunir simultanément deux conditions (Organisation différente) et (Convention contraire) l'ASL est alors encadrée par l'ordonnance du 1er juillet 2004 et son décret de 2006.

Les éléments à usage commun sont INDIVIS et propriété de droit réel de la de la seule ASL

La Loi ne peut pas davantage être ignorée: (Ancien R 315-6 Code de l'urbanisme devenu R 442-7) et Alinéa 2 de l'article 1 loi du 10 juillet 1965 Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux ASL

-"Question N* : 28270 Assemblée Nationale, 13 ème législature, Réponse publiée au JO le : /06/2009 p. 5336
Egalement: Cass. civ. 3ème - 28 novembre 1972 - publiée dans le JO Sénat du 28/12/2015;

La constitution d'une ASL est obligatoire lorsque des équipements communs sont prévus dans le lotissement Elle regroupe tes acquéreurs de lots qui lui confient 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.

L'acquisition d'une parcelle dans un lotissement vaut par elle-même appartenance à l'ASL.(Cass. civ. 3ème - 28 novembre 1972)."

Je ne souhaite pas vous noyer, uniquement si possible vous aider.

je vous indique et vous cite un jugement dans lequel je n'étais pas partie prenante qui concerne l'ASL dont je suis syndicataire et qui avec clairvoyance a jugé la chose le 10/11/2011 depuis il est devenu définitif et dit:

Au motif unique de: Absence de Convention Contraire ni plus, ni moins dit:

"Dit que le Domaine du Haut Bois constitue un ensemble immobilier au sens de l'article 1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 et est soumis au statut de la copropriété tel que réglementé par cette même loi; "

N'oubliez pas que:

"Le cahier des charges d'un lotissement quelle que soit sa date, approuvé ou non, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les co-lotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues."

(Cass, Ch.3, 4Fev.2019 n° 18-10601, (Cass. 3e civ. 21 jan.2016, n° 15-10566 ou encore 14 septembre 2017, n° 16-21329).

Faites en bon usage.