



ASL obligatoire ou pas ?

Par Stef44

Bonjour,
nous sommes 8 propriétaires ayant construits dans une impasse qui elle est en indivision entre nous 8.
Le lotisseur n'a pas fait d'ASL avant la vente.

Il n'y a aucun équipement de type espaces verts communs, local poubelles, parkings, éclairages, piscine ou autres.

Il n'y a que la voirie de l'impasse.

Dans ce cas précis, l'ASL est-elle obligatoire ?

Si non par quelle type d'organisation peut-elle être remplacée?

D'autre part si l'ASL est obligatoire malgré tout et que je refuse d'en faire parti:

- M'est-il possible de rétrocéder ma part de l'indivision (à titre gratuit) aux autres propriétaires et demander en échange un simple droit d'accès à mon domicile? Si oui, quelles en seraient les conséquences?

Dernière question l'indivision peut-elle être rétrocéder à la mairie?

Je vous remercie par avance de vos réponses qui me serviront lors de la première réunion avec les autres propriétaires.
Cordialement
Stéphane

Par michel14

Bonjour,

Simple information:

Ancien R 315-6 Code de l'urbanisme devenu R 442-7) et Alinéa 2 article 1 loi du 10 juillet 1965 Ordonnance n8 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux

-"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)

Pour votre question personnelle, voyez un avocat.

Par morobar

Bonjour,

Il n'y a aucun équipement de type espaces verts communs, local poubelles, parkings, éclairages, piscine ou autres.
Mais si: les réseaux d'égout et le cas échéant le pluvial.

Par AGeorges

Bonsoir Michel,

Voir aussi les alimentations en énergie et en connexion diverses : eau, gaz, électricité, téléphone et internet.

Vous avez noté que l'appartenance à l'ASL n'est pas un choix personnel mais la conséquence de votre état de coliti.

Les communes ont certaines exigences pour la prise en charge d'une impasse, notamment éclairage et espace de retournement, mais leur demander reste la meilleure méthode.

Par Al Bundy

Bonjour,

Il ne peut pas y avoir lotissement et indivision.

Quelle autorisation avez-vous obtenue : permis de construire valant division ? permis d'aménager ou déclaration préalable de lotissement suivi d'un permis de construire ?

Par michel14

Bonjour à chacun,
je vous fais une réponse groupée....

A 81 ans, je n'ai rien à vendre ni à attendre et encore moins besoin de notoriété.
J'essaie à autrui d'éviter nombre d'écueils que j'ai été amené à surmonter, mais soyez rassurés, je ne sais pas tout, ce ne sont que des indications et voies de recherches...

Quelques rappels de base:
Tant pour les copropriétés que les lotissements il en existe des formes multiples.

L'exactitude des termes utilisés doit s'entendre dans le sens du droit et non pas dans celui du langage courant.
Exemple:

Si construits avec plusieurs propriétaires, immeubles ou pavillons, une copropriété et une ASL constituent chacun séparément un "Ensemble Immobilier".

Un terrain dès la première vente, (division), avec ou sans "éléments à usage commun" est une "Copropriété" qui relève de la loi du 10 juillet 1965, d'ordre public, article 1 alinéa 1 et les obligations de sa soixantaine d'articles.

Une Copropriété impose entre autres, Un état de division, un règlement de Copropriété, un Syndicat de Copropriétaires (Syndicat de personnes), pour sa gestion des assemblées, un Syndic qui exécute les décisions votées, etc, etc,....

Une ASL relève également de la loi du 10 juillet 1965, d'ordre public, article 1 alinéa 2 qui impose deux conditions simultanées, une organisation différente et une convention contraire qui si elles sont réunies, alors cet ensemble immobilier est encadré par l'Ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux Associations Syndicales de Propriétaires (ASL) et son décret d'application du 3 mars 2006, ce qui est le cas en France de plus de huit mille ASL immobilières.

Différences basiques essentielles:
Les ASL sont de droit privé et fonctionnent selon leurs propres statuts et en cas de litiges la jurisprudence existante,

Dans les lotissements, une ASL est une association foncière et non pas une association de personnes.

Elle y dispose de son propre Syndicat de "Syndicataires de l'ASL" dont l'appellation "Syndicat de Copropriété" a généré bien des incompréhensions et interminables procédures.
Aucun autre ayant le même objet ne peut lui être substitué (en particulier ceux du type association loi de 1901),

Je ne développe pas davantage le sujet ce ne sont que des indications et dans tous les cas voyez votre Notaire ou si besoin votre avocat.

Une remarque importante:

"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) "

La loi du 10 juillet 1965 modifiée, sur la copropriété, étant étrangère au statut des associations syndicales". (Cass. 3e civ.,1er févr. 1989 : Juris-Data n° 1989-000178 ; Bull. civ. 1989, III, n° 28 ; Inf. rap. copr. juin 1989, p. 194, noteP. Capoulade ; JCP G 1989, IV, p. 118),

"ses dispositions concernant l'administration des parties communes et des parties privatives ne s'appliquaient pas à Une association syndicale libre." (CA Paris, 23e ch. A, 11 juill. 1990 : D. 1991,somm. p. 75, note. - CA Paris, 19e ch. sect. A, 17 mai 2006 : JCP G 2006, IV, 2544).

En bref résumé:

Dans un ensemble immobilier Lotissement privé, sauf cas très particulier, indépendamment du nombre de parcelles du lotissement propriétés privées vous y trouverez des propriétaires Co-Lotis Syndicataires de cette ASL foncière obligatoire qui elle-même est propriétaire de droit réel indivis des éléments à usage commun.

Pour Stef44 vérifiez au Cahier des Charges qui est le propriétaire la voirie, ce qui s'obtient pour moins de 20? et 10 minutes au SPF (Service de la Publicité Foncière) de votre domicile...

Les Réseaux pourraient appartenir à d'autres... Commune, promoteur, etc,...

Article R*315-6

Modifié par Décret 84-228 1984-03-29 art. 1 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984 Abrogé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 13 (V) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Dans le cas où des équipements communs sont prévus, le dossier de la demande est, sous réserve de ce qui est dit à l'article R. 315-7, complété par les pièces annexes suivantes :

a) L'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront 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 ;

article qui ultérieurement sera repris par l'article R 442-7 du même code concernant les lotissements.

C'est une aide à la compréhension qui je l'espère sera... compréhensible.

Je reviendrai vers vous en fin de semaine.

Michel.

Par Nihilscio

Bonjour,

Set44, si la voie commune est indivise entre les colotis, une ASL n'est pas nécessaire pour la gérer et elle n'est pas obligatoire. L'article R442-8 de code de l'urbanisme laisse la possibilité d'une attribution en propriété aux colotis des voies et espaces communs. Votre acte de vente devrait mentionner une part d'indivision sur l'impasse.

Par Al Bundy

Je viens de m'apercevoir que ce fil de discussion est une belle nécromancie : la question a été posée le 30 août 2021 !

Par Rambotte

Et il n'avait reçu aucune réponse.

Par michel14

Bonsoir Rambotte,

Bien vu, Merci...