



Rétrocession après vote au conseil municipal

Par Misslsa

Bonsoir,

Je suis Présidente d'une ASL comprenant 80 colotis.

Nous sommes propriétaires des espaces communs, voiries et réseaux.

Les mises en conformité des réseaux sont terminées et les espaces verts sont régulièrement entretenues.

Notre ASL a fait le nécessaire pour demander la rétrocession des espaces communs, voiries et l'ensemble des réseaux.

Notre dossier est passé en Conseil Municipal fin septembre et notre demande de rétrocession a été adoptée à l'unanimité sous réserve :

- 1) de l'accord individuel de chaque coloti
- 2) que les frais notariés soient à la charge des de l'ASL

Je suis en train de faire des recherches pour envoyer un imprimé à chaque coloti pour l'accord individuel mais je ne sais pas où le trouver, ni comment m'y prendre. Et y a t'il des renseignements obligatoires à mettre sur cet imprimé.

Merci pour vos réponses.

Par Burs

Bonjour,

la Mairie doit surement disposer d'imprimé pour ce genre de demande

Par AGeorges

Bonsoir,

Plus traditionnellement, je dirais que vous faites une AG de votre ASL, vous faites voter tout les colotis sur les détails de l'opération, et vous faites un PV de cette AG, avec les signatures appropriées.

Voir si ce PV doit faire l'objet d'un enregistrement particulier, mais vous devez bien avoir un registre des PV d'AG pour votre ASL ?

Il peut y avoir un formulaire de demande générale auquel vous joindriez ce PV plutôt que faire remplir 80 formulaires pour les remettre à la Mairie ...

Par Misslsa

Bonjour,

Tout d'abord je vous remercie pour vos réponses.

En fait, cela fait plus d'un mois que j'ai demandé à la mairie des renseignements et je n'ai comme réponse : "je transmets votre demande aux personnes compétentes" ou "la personne responsable de votre dossier est absente en ce moment".

Cela vous paraît peut-être étonnant, mais une AG me donnerait plus de travail qu'un formulaire.

Les colotis râlent parce que la rétrocession ne va pas assez vite mais lorsque je les convoque à une AG j'ai du mal à atteindre le quorum et je suis obligée de leur rappeler.

Alors qu'avec un formulaire individuel "comme me demande M. le Maire" cela irait plus vite car nous sommes 3 dans l'ASL et avons déjà fait du porte à porte pour que ça aille plus vite. De plus ça lie des relations avec l'entourage.

Ce que je souhaitais plus principalement savoir c'est le "formalisme" de ce fameux formulaire bien que dans une ASL il n'y en a pas et de savoir si quelqu'un avait un exemple.

Par Rambotte

Bonjour.

Nous sommes propriétaires des espaces communs, voiries et réseaux.

C'est qui "Nous" ?

- Si ce sont les colotis (en indivision), il faut effectivement l'accord individuel de tous les colotis.

- Si c'est l'ASL, qui n'est pas "vous, les colotis", mais une personne morale propriétaire des équipements communs, il ne faut que la décision de cette personne morale. La théorie dit que cette décision résulte d'un vote à l'AG sur la base de la majorité requise par les statuts sur ce type de décision, majorité qui n'est pas nécessairement l'unanimité, si les statuts sont bien faits (justement pour rendre possible une rétrocession, car l'unanimité, c'est assez souvent difficile à obtenir).

car nous sommes 3 dans l'ASL

Vous êtes 80 dans l'ASL...

Par AGeorges

Bonjour Misslsa,

Dans ASL, il y a un L pour LIBRE. Une ASL est gérée par un Syndicat composé de personnes élues. Apparemment vous êtes trois. Les statuts de l'ASL déterminent librement qui décide de quoi, quelle majorité il faut pour telle ou telle décision.

Si ces statuts disent que le Syndicat (vous 3), en tant que représentants élus des 80 colotis, peut signer la cession des voies à la Mairie, votre problème est résolu.

Si vos statuts disent que les éléments communs appartiennent à l'ASL, alors les signatures individuelles des colotis n'ont pas de valeur.

Donc relisez vos statuts, et si rien n'y est dit sur les pouvoirs du Syndicat, alors, vous devez faire une AG. Il est possible qu'une consultation (par correspondance) ait aussi de la valeur, mais il faudrait que les statuts le disent.

Par Misslsa17

J'ai du recréer un compte sur le forum car celui-ci ne reconnaissait ni mon e-mail ni mon mdp

Par Misslsa17

Les statuts de l'ASL ont été établis le 10/10/2012

Je suis présidente depuis juin 2022 car la présidente précédente a démissionné.

Notre ASL est composée d'une pdte, d'une trésorière et d'une secrétaire.

Tous les propriétaires (article 1 de nos statuts) sont membres de l'association syndicale à quelque titre que ce soit, et pour quelque cause que ce soit.

Dans nos statuts (que je n'ai pas retouché) l'article 24 - DISSOLUTION dit :

"- la dissolution de l'association ne pourra intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

1- disparition totale de l'objet définie à l'article 3(voir en-dessous)

2- approbation par l'AG d'un autre mode de gestion légalement constitué.

L'AG qui prononcera la dissolution liquidera les comptes de l'association".

Et c'est tout.

L'article 3 - OBJET : celui-ci parle de l'acquisition des terrains (qui sont tous acquis) et équipements communs pour l'usage du lotissement - gestion - entretien et cession éventuelle à une personne morale de droit public

Avec précision suivante : seuls participeront aux dépenses de gestion des équipements communs les membres de l'association acquéreurs de lots.

l'art. 3 dit aussi : que l'Association assurera le traitement avec fournisseurs ou entrepreneurs pour assurer l'entretien - police d'assurance, abonnements etc. et paiement des dépenses correspondances et frais que le fonctionnement

entraîne - répartition des dépenses et d'assurer la police de tous les espaces"

et tout cela tant que les terrains et équipements communs n'ont pas été pris en charge par les services publics ou personnes morales de droit public concernées.

Les travaux d'assainissement ont été terminés et l'agglomération de la commune a donné son accord. Nous avons réuni tous les documents à la mairie qui a donné son accord pour la rétrocession avec les réserves énumérées dans un précédent mail.

Donc : quid de ma question sur l'accord individuel ? puisque dans les statuts il n'y a pas grand chose d'écrit à part ce que je viens de vous marquer.

Aussi le notaire me dit qu'il faut que je fasse une AG pour obtenir le vote des colotis afin que je les représente pour la signature.

Par AGeorges

(suite)

Vos statuts sont assez sommaires. Il apparaît cependant que la création de l'ASL ayant pour but principal de gérer les espaces communs, c'est bien elle, une fois créée qui devient propriétaire desdits espaces communs, et pas les colotis pris individuellement dans une sorte d'indivision.

Le mécanisme de fonctionnement et de prise de décisions d'une ASL est lié à un vote en AG. Il aurait pu être prévu dans vos statuts que le Syndicat (les 3 élues) dispose du pouvoir de signer la rétrocession à la mairie. Mais ce n'est pas le cas.

Il faut donc une AG, je pense comme votre notaire.

Pour celle-ci, c'est un peu la même règle, son mode de décision aurait pu être défini dans les statuts, mais ce n'est pas le cas. Par exemple quid des votes par correspondance (VpC) ? quid de la majorité de décision ?

Essayez de vous renseigner sur cette possibilité de VpC. Puisque tous les colotis sont d'accord, ils pourraient tout de même remplir un formulaire de vote sur le modèle de ce qui se fait en copropriété. Ou au moins ceux qui ne pourront pas se déplacer.

Du coup, cela simplifierait votre AG. Reste la notion de majorité et sans précision, c'est sans doute l'unanimité.

Voyez ensuite que, une fois les voies reprises par la Mairie, il faudra étudier ce que devient votre ASL. Soit il reste des espaces verts non repris, et des règles générales à faire appliquer, soit pas. Dans ce dernier cas, votre ASL devra être dissoute.

Par Rambotte

Puisque la dissolution est régie par un article n° 24, il y a donc plein d'articles dont vous ne nous avez pas parlé. Il doit bien y avoir des articles sur l'AG et sur les votes, et les majorités ?

Par Misslsa17

Oui les statuts sont sommaires (l'ASL date de 2012) je suis une jeune présidente depuis juin 2022.

Oui il y a un article sur l'AG, le quorum, les votes, la majorité des votes, les pouvoirs de représentation

Oui les espaces verts sont prévus dans la reprise comme la voirie et les l'ensemble des réseaux

Non rien n'est marqué dans les statuts en ce qui concerne la représentation des colotis par le président à la signature chez le notaire.

Et oui j'ai bien relu les statuts et plus d'une fois.

Sans vouloir vous contrarier, ce que je demandais à la base c'était :

- existe t'il un modèle pour demander l'acceptation individuelle de chaque coloti comme me l'a demandé M. le Maire (apparemment je devrais me référer au modèle d'une copropriété) ? car c'est une réserve qu'il a émise pour finaliser la rétrocession

- est-ce que je dois faire une AG pour que les colotis m'autorisent de signer à leur place chez le notaire ?

Merci pour vos réponses.

Par AGeorges

Bonsoir,

Il me semble que plusieurs intervenants et le notaire ont répondu à votre demande. Pour détailler :
Il faut faire une AG. Rédiger un PV, le légaliser avec les signatures des responsables tels que désignés par vos statuts, pourquoi pas votre SYNDICAT de trois personnes et remettre une copie certifiée conforme de ce PV à la mairie, valant accord des colotis.

C'est comme ça que l'on ferait en copropriété, car dans ce cas, il n'existe pas d'instance représentative des copropriétaires en dehors de l'AG (le conseil syndical, équivalent lointain du syndicat d'une ASL n'a pas la personnalité morale et ne représente donc ... rien).

Il n'existe pas de document permettant à un individu propriétaire ou copropriétaire de demander à sa mairie de municipaliser ses voies et espaces communs. Cela n'aurait d'ailleurs pas de sens.

C'est mon AVIS.