



Mise en copropriété

Par philkis

Bonjour,

Dans un lotissement, est-il possible de mettre les ouvrages et aménagement d'intérêt collectif en copropriété, en faisant une dérogation à l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965, laquelle précise :

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Quelques colotis m'affirment cette possibilité.
J'ai des doutes.

Merci pour vos réponses.

Karphi

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous aviez posé il y a trois ans une question qui me semble liée à un problème portant sur l'ASL de votre lotissement qui me semble n'être pas encore résolu :
[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/mise-en-copropriete-t43290.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/mise-en-copropriete-t43290.html[/url]

Le passage d'un lotissement avec son ASL en une copropriété ne me semble pas pertinent. Il nécessiterait l'unanimité des intéressés et ceux-ci ne souhaiteront probablement pas adopter un régime plus contraignant qui n'est en rien indispensable.

Cela dit, c'est juridiquement imaginable.

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables : c'est en fait tout simplement la définition d'un lot de copropriété. Vous pouvez convenir, à l'unanimité, qu'à chaque parcelle privative du lotissement soit associée une part d'indivision forcée des parties communes du lotissement. Mais il faudrait au préalable réactiver l'ASL, ce qui vous ramènerait au problème initial.

L'ASL est créée du simple fait du consentement de chaque colotis attesté dans son acte de vente, mais le lotisseur a-t-il transféré les parties communes du lotissement à l'ASL ?

Les statuts de l'ASL ainsi créée peuvent ne pas être adoptés à l'unanimité.

Par philkis

Bonjour, Merci à vous de vous intéresser à ce sujet.
En fait une ASL existait jusqu'en octobre 2022.

Son objet existe encore, mais une personne de 88 ans, s'est permise d'aller en sous-préfecture pour en faire la dissolution, en précisant verbalement que son objet n'existait plus. Cette personne a imaginé que l'objet de l'ASL était la voirie et les réseaux, lesquels ont été transmis directement du lotisseur à la commune, sans passer par l'ASL.

La sous-préfecture a pris cela pour vérité et a simplement publié la dissolution de l'ASL au J.O.

En 2019 l'indivision forcée et perpétuelle a été déclarée ne pouvant pas fonctionner avec le régime légal (aucun des articles du 815 ou du 1873-1). Nous avons demandé au TJ la désignation d'un administrateur provisoire, en précisant qu'il existait une ASL.

C'est un syndic de copro qui a été désigné. Cependant, il a décidé de nous imposer les règles de vote de la loi du 10 juillet 1965, dès la première AG qu'il a organisée.

J'ai assigné cet administrateur provisoire es qualité, pendant le délai de l'article 42, au titre que nous refusons l'utilisation de la loi de 1965.

Le TJ vient d'apporter sa réponse et nous impose que notre indivision forcée et perpétuelle, doit être gérée avec la loi de 1965 et impose que le règlement de copropriété doit être voté au titre de l'article 26, donc bien sûr 26-1.

Dans notre lotissement, il y a une copro qui, à elle seule représente la majorité des voix de l'article 26-1.

Donc les colotis sont enfermés, muselés.

D'autre part, un bruit circulait parmi les colotis que la loi ne s'appliquerait que pour les éléments en indivision, sans inclure les biens privatifs !!!

C'est ainsi que je fais appel de la décision du TJ, mais je dois convaincre la majorité des colotis que leur bien privatif, fera partie de la nouvelle copro, si personne n'agit.

A savoir, que la majorité des colotis, comme des copropriétaires sont en résidence secondaire et pratique avec excès la location saisonnière. Pour eux, c'est pourvu qu'il y ait de l'eau dans la piscine.

Alors payer à une ASL ou payer à une copro, cela n'a pas d'importance, pour eux.

C'est une histoire de fou qui dure depuis plus de 30 ans.

Voilà la raison pour laquelle, en faisant appel, je demande le retour à l'ASL, qui effectivement est formée par la simple signature de l'acte de vente de chacun, et qui doit adopter de nouveaux statuts (projet déjà prêt), à la majorité simple des colotis.

C'est aussi la raison pour laquelle, je dois convaincre les colotis que leur maison privative devra bien rentrer dans cette organisation qu'est la copropriété, si on n'agit pas.

Je précise encore qu'il y a un arrêté préfectoral approuvant le cahier des charges, lesquels imposent une ASL. A préciser encore que l'arrêté préfectoral date de 1976, donc avant la réforme de 1978.

Ce qui implique que les biens n'avaient pas à être transmis à l'ASL, mais seulement l'entretien et la gestion.

Merci encore à tous ceux qui s'impliquent ou simplement s'intéresse à ce sujet qui me tient à c?ur, pas seulement pour moi, mais pour les autres, qui n'en ont pas conscience.

Philkis

Par ESP

Bienvenue

Ce syndic se base-t-il sur un règlement de copropriété et un EDD ?

En effet qui dit copropriété horizontale, dit règlement dans lequel chaque propriétaire détient un lot et une quote-part des parties communes.

Par Nihilscio

L'affaire est peu ordinaire. Plus d'explications permettraient de bien comprendre de quoi il s'agit.

Quel est l'objet de l'ASL ?

Qui a déclaré qu'il y avait une indivision forcée ?

Quels sont les termes exacts de l'ordonnance désignant un administrateur ?

Quels sont les termes exacts du jugement qui vient d'être rendu ?

Quel est le litige qui dure depuis trente ans ?

Qu'en dit votre avocat ?

Que les parties communes du lotissement soient gérées sous le statut de la copropriété ou sous celui d'une ASL ne change rien sur le caractère privatif de chaque lot, sol et constructions, de chaque coloti, chacun des lots du lotissement étant défini dans le titre de propriété. Les parcelles privatives restent privatives.

Par yapasdequoi

Il est important de déterminer à qui appartient le sol : indivision ou pas ?

Par Nihilscio

C'est un lotissement. Chaque propriétaire d'un lot du lotissement est pleinement propriétaire de son lot, sol et constructions. Il y a au moins autant de parcelles cadastrales distinctes qu'il y a de lots, sans compter les parties communes.

La situation normale dans un lotissement est que les parties communes constituent une ou plusieurs parcelles distinctes

des lots et que ces parcelles soient la propriété de l'ASL.

Il est cependant possible qu'il soit convenu lors de la réalisation du lotissement que les parties communes soient placées en indivision forcée entre les colotis. C'est peu ordinaire mais c'est possible et cela fait passer le lotissement sous le statut de la copropriété, le sol des lots du lotissement restant privatif, ce qui n'est pas commun dans une copropriété. L'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 disposant que le sol est partie commune n'est que supplétif. Dans un tel montage, chaque lot de copropriété est constitué d'un lot du lotissement auquel est attaché une part indissociable indivise des parties communes.

Par philkis

Bonjour,

Réponse en vrac

La copropriété n'existe pas encore. On tente de nous l'imposer.

Nous avons tous acheté, une parcelle et un bien indivis.

Ce sont 2 ventes distinctes en pleine propriété.

Il ne s'agit pas d'une vente auquel on a exprimé des tantièmes de la propriété collective.

Une ASL a été publiée en 1993 et l'AG qui a adoptés ses statuts a été annulée en 2000.

Comme c'était devenu ingérable en 2000, nous avons demandé le partage de cette indivision. Refusé par la Cour d'Appel et déclaré Indivision forcée et perpétuelle en 2007.

Depuis 2000, nous sommes parti sous la gestion d'une indivision avec un administrateur-propriétaire élu à plus de 91%. Quelques propriétaires n'ont pas voulu payer leur part pour une piscine, cafétéria, salle de réunion, plaine de jeux, pétanque, ping-pong, volley-ball, etc?

Ils ont été poursuivis et la justice a déclaré qu'il faut l'unanimité pour gérer une telle indivision.

Aussi nous retournons vers l'ASL, en constatant qu'elle est toujours inscrite. Elle n'a jamais été annulée.

Le mandat de l'administrateur provisoire, demandé par l'unanimité des propriétaires, devait durer un an, tout au plus.

Le problème est que cet administrateur demande au juge le renouvellement de ce mandat, alors qu'il devrait le demander aux propriétaires des biens qu'il gère provisoirement. Cela fait 4 ans que cela dure.

Malheureusement les avocats d'un barreau sont confrontés avec un juge qu'il rencontre trop souvent, ils craignent un peu de se mouiller et ne savent pas trop, même avec un master II.

L'administrateur devait réunir les indivisaires pour leur faire valider, le mode de gestion.

Cependant l'administrateur provisoire a tout de suite imposé qu'il fallait l'unanimité pour refaire une ASL. C'est là que nous ne sommes pas d'accord.

De plus, il a imposé dès la première AG, la loi de 1965.

Comme tout le monde le sait, le fait d'avoir son bien en copropriété, lui fait perdre de la valeur, tellement la copropriété a mauvaise réputation par ses contraintes. (Plus de 10'000 procès par année alors que l'ASL, moins de 100).

Mais je reviens à ma question principale.

Dans un lotissement, que le TJ déclare que c'est le régime de la copropriété qui doit s'appliquer peut-on déroger à l'article 1 : qui précise que le lot de copropriété est composé d'une partie privative et de tantièmes des parties communes.

Ce que nous devons savoir :

A votre connaissance, existe-t-il un cas de mise en place d'une dérogation, de mettre la partie privative dans cette copropriété.

J'ai trouvé 2 Cass. et 1 arrêt de CA qui exprime exactement l'obligation de la partie privative et de la part des éléments communs.

Merci par avance, si quelqu'un trouve un cas contraire.

Bonne soirée

Philkis

Par ESP

Il est vrai qu'un tel processus serait long et couteux, rester en ASL ou en recréer une serait bien plus logique.

Je rejoins Nihilscio, votre affaire est peu ordinaire et les bénévoles de ce forum ne sauront mieux vous renseigner que des avocats et juges qui se sont penchés sur le dossier complet.

Néanmoins, ce genre de sujet fait souvent débat sur notre site
[url=https://www.legavox.fr/forum/]https://www.legavox.fr/forum/[/url]

Placez-y votre sujet, peut-être en sortirait-il quelque chose !?

Par Nihilscio

Il faudrait connaître précisément l'historique du lotissement depuis le début et avoir sous les yeux tous les différents actes et jugement pour bien comprendre. C'est étrange.

Le propriétaire qui a pris l'initiative de publier la radiation de l'ASL n'avait peut-être pas tort.

La copropriété n'existe pas encore : le règlement de copropriété n'a pas encore été adopté mais nous avons tous acheté, une parcelle et un bien indivis, ce qui correspond à la définition d'une copropriété. La parcelle est la partie privative du lot de copropriété, le bien indivis en est la partie commune.

nous avons demandé le partage de cette indivision. Refusé par la Cour d'Appel et déclaré Indivision forcée et perpétuelle en 2007.

Je comprends qu'un arrêt de cour d'appel a statué en 2007 confirmant que vous êtes en copropriété comme dit ci-dessus

Cet arrêt est passé en force de la chose jugée. Il s'impose. Il faut l'appliquer.

Le problème est que cet administrateur demande au juge le renouvellement de ce mandat, alors qu'il devrait le demander aux propriétaires des biens qu'il gère provisoirement.

Cet administrateur a raison. Il n'est libéré de sa mission que sur décision du juge. Visiblement le juge considère que les conditions d'un retour à la normale ne sont pas réunies. Probablement parce que ce qu'a imposé la cour d'appel n'a pas été mis en place.

L'administrateur devait réunir les indivisaires pour leur faire valider, le mode de gestion.

Dans la logique de ce qui précède, ces modalités doivent être contenues dans un règlement de copropriété. Les quotes-parts d'indivision forcée étant définies, les modalités de la gestion devraient pouvoir être adoptées à la double majorité de l'article 26 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Cependant l'administrateur provisoire a tout de suite imposé qu'il fallait l'unanimité pour refaire une ASL.

Toujours dans la logique de ce qui précède, c'est exact.

On ne peut déroger à l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965. Il est d'ordre public comme précisé à l'article 43.

A votre connaissance, existe-t-il un cas de mise en place d'une dérogation, de mettre la partie privative dans cette copropriété.

Cette question n'a pas de sens. Une copropriété est, par définition, composée de lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties commune. Je le répète, dans votre copropriété bizarre, sauf si je n'ai pas compris la situation, les différentes parties privatives sont les différentes parcelles du lotissement, à l'exception de celles correspondant au bien indivis qui constituent les parties communes de la copropriété.

Par philkis

Bonjour,

Merci pour vos remarques et conseils.

J'estime que la convention contraire, citée à l'article 1 de la loi de 1965, c'est l'arrêté préfectoral, le cahier des charges, le règlement du lotissement, le fait qu'une ASL a été créée antérieurement. Tous ces documents mentionnent l'ASL comme moyen de gestion de nos biens indivis.

De plus je constate que dans le JOAFE, il y a beaucoup d'ASL créée avec des biens indivis en indivision forcée et perpétuelle.

Le fait que l'ASL a été dissoute illégalement en 2022, ne doit pas nous obliger à revoter à l'unanimité, pour remettre en place ce mode de gestion.

Nombre d'arrêt de Cass précisent que l'unanimité a été obtenue par la signature de l'acte de vente et qu'elle n'a pas à être obtenue pour voter des statuts.

Je vous remercie encore pour vos remarques et conseils.

Bonne journée

Philkis

Par Nihilscio

Il y a trop d'inconnues pour pouvoir vous en dire plus. Ce n'est pas moi qu'il faut convaincre, c'est le juge.