



ASL - Repartition des charges et utilité objective

Par RS92

Bonjour,

Je suis dans le cas d'une ASL dont 12 lots sont dans une impasse privée appartenant à la copropriété et 11 lots sur la voie publique.

Les statuts indiquent que les charges sont équiréparties sur les 23 lots. Tous les colotis payent donc l'électricité des candélabres et l'entretien de l'impasse. Cette situation est jugée surprenante par les propriétaires des lots se trouvant sur la voie publique.

Je me suis donc lancé dans une recherche afin de pouvoir dénoncer cette situation. Les recherches sur internet laissent planer un certain flou, mais j'en conclus que le principe d'utilité objective est opposable et rend illégal le principe d'équirépartition des charges dans leur globalité. Les charges doivent être catégorisées en fonction des utilités objectives, puis réparties par catégorie. Sur la qualité de non utilité objective, je comprends qu'il faut la faire démontrer par un expert si elle n'est pas évidente, mais dans notre cas elle me paraît évidente : c'est une impasse, donc nous avons aucune utilité à utiliser cette voirie et les candélabre n'éclairent pas les lots qui sont sur la voie publique, donc nous n'en retirons aucun bénéfice.

Venons en à ma question : ai-je la bonne compréhension? Pouvez-vous me le confirmer ou me l'infirmier? Et si oui, quelqu'un peut-il m'aider à trouver des jurisprudences. Car sur ce sujet, à chaque fois que j'identifie une piste, je n'arrive pas à trouver le texte (souvent des liens legifrance qui atterrissent en erreur ou en document pas trouvé ou inexistant)

Un grand merci d'avance.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous n'êtes pas dans une copropriété mais dans un lotissement dont les parties communes sont la propriété d'une association syndicale. La loi 65-557 du 10 juillet 1965 ne s'applique pas aux ASL. Les dispositions applicables sont contenues dans l'ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004 et le décret 2006-504 du 3 mai 2006. Ces textes sont muets sur la répartition des charges qui est entièrement déterminée par les statuts de l'ASL.

Par RS92

Merci pour ces précisions, je vais regarder de plus près ces textes.

En fait j'ai déjà trouvé une jurisprudence qui applique le principe d'utilité objective à une ASL (Cass. 3e civ., 15 mars 2011, n° 10-13.899 (MK2 / Quartier de l'Horloge))

Mais j'aimerais bien en trouver d'autres.

Par Nihilscio

Dans cet arrêt étaient en cause deux syndicats de copropriété et une ASL. Il n'est pas précisé exactement en quoi ces trois entités étaient concernés mais ce qu'on sait est que l'arrêt porte sur une charge de copropriété se rapportant à un élément d'équipement commun. Le texte appliqué était la loi du 10 juillet 1965 et non l'ordonnance du 1er juillet 2004. Les candélabres de votre ASL ne sont pas des équipements communs d'une copropriété.

Par CLipper

Bonjour RS92,

J'ai 3 questions: pourquoi les 11lots accès voie publique sont membres de l'ASL ?

Qu'ont ils en commun avec les 12 lots en copro.

Date de création de l'ASL et Y a-t'il d'autres lots membres de cette ASL?

Par CLipper

Les candélabres de votre ASL ne sont pas des équipements communs d'une copropriété.

Apparemment si puisque RS dit que les 12 lots sont constitués en copropriété..
Mais copro "membre" de l'ASL.. C'est le cas quand une même ASL gère plusieurs immeubles/ lotissements

Par Rambotte

Bonjour.

Un lotissement en ASL peut comporter, outre des villas individuelles, des bâtiments collectifs eux-mêmes en copropriété.

Pour un propriétaire dans un immeuble collectif, il y a donc la notion de lot de copropriété tel que défini dans le règlement de copropriété (son état descriptif) et la notion de lot d'ASL tel que défini dans les statuts (ses annexes) ou le cahier des charges.

Ici, les candélabres semblent situés dans l'impasse qui ne semble pas être le sol de la copropriété.

Par RS92

J'ai 3 questions: pourquoi les 11 lots accès voie publique sont membres de l'ASL ?

Qu'ont-ils en commun avec les 12 lots en copro.

Date de création de l'ASL et Y a-t'il d'autres lots membres de cette ASL?

C'est un lotissement de 23 lots (12+11) construit par Bouygues, livrés en 2000. L'ASL a été créée par Bouygues avec les 23 lots et transférée aux colotis à la livraison des maisons.

Le lotissement est en bordure de deux voies publiques, mais pour densifier Bouygues ont créé une impasse permettant de desservir 12 lots.

Les lots ont en commun le fait d'avoir tous été construits en même temps par Bouygues et une antenne TV avec une infrastructure de déserte du signal.

Par RS92

Apparemment si puisque RS dit que les 12 lots sont constitués en copropriété..
Mais copro "membre" de l'ASL.. C'est le cas quand une même ASL gère plusieurs immeubles/ lotissements

Je me suis mal exprimé. J'ai abusivement utilisé le terme "copropriété" pour désigner les biens en commun gérés par l'ASL. Il n'y a pas de copropriété au sens juridique du terme. Il y a uniquement une ASL avec les 23 lots.

Par RS92

Pour précision, 80% des charges de l'ASL sont générées par l'impasse : entretien des canalisations, entretien du bitume, entretien des candélabres, électricité. Le reste des charges est le contrat de maintenance de l'équipement TV et l'assurance.

Par CLipper

Bon et bien, au vu de tous ces détails de la situation, les charges de l'ASL, réparties sur les biens, font que chacun des 23 lots a 1/23.

Et les 11 lots sont pénalisés par le fait que "pour densifier Bouygues ont créé une impasse permettant de desservir 12 lots"

Merci Bouygues

L'ASL a été mal faite et tout ça pour une antenne commune!

(Rambotte, RS disait dans son premier message que l'impasse appartenait à la copro)

Bonne soirée

Par Rambotte

Non, je n'ai pas écrit ça !

Je disais au contraire que (sous l'hypothèse que les 12 lots étaient en copropriété, au sein de l'ASL, hypothèse désormais invalidée à cause d'emploi inapproprié du mot) l'impasse ne semblait pas être une parcelle de la (supposée) copropriété.

Par CLipper

Non, je n'ai pas écrit ça !

Pas écrit quoi ?

Dans ma parenthèse, je voulais simplement vous dire que au moment de mon message de cet pm, je croyais l'impasse appartenir à la copro.

Pas de malentendu

Par Rambotte

J'ai lu "Rambotte disait". Pour interpeller, il vaut mieux écrire "Pour Rambotte :".

Par CLipper

Bonjour Rambotte,

Je n'avais pas l'intention de vous interpeler !

Bon dimanche

Par Rambotte

Interpeller n'est pas nécessairement péjoratif. En commençant une phrase par "Rambotte," pour indiquer que c'est adressé à moi, cela s'appelle une interpellation, sans aucune connotation péjorative.

Par CLipper

On ne va pas polluer ce fil avec des points de sémantique, juste définition du Larousse:

Adresser vivement ou soudainement la parole à quelqu'un pour lui demander ou lui dire quelque chose : Interpeller un élève distrait.

Sans parler des interpellations par la police !

Je voulais simplement m'adresser à vous, pas nécessairement vous interpeler .

Bon dimanche

Par RS92

Bonjour,

je ne voulais pas créer de tensions sur ce forum !

Et les 11 lots sont pénalisés par le fait que "pour densifier Bouygues ont créé une impasse permettant de desservir 12 lots"

Merci Bouygues

Comme vous dites, merci Bouygues et c'est bien pour cela que l'on cherche un moyen de dénoncer légalement cette situation. Parce que bien sûr les 12 lots de l'impasse sont bien contents qu'on les "subventionne" (je ne trouve pas ça très honnête d'ailleurs). Et avec nos 11 voix sur 23, on n'est pas prêt d'arriver à faire changer les statuts sur la répartition des charges.