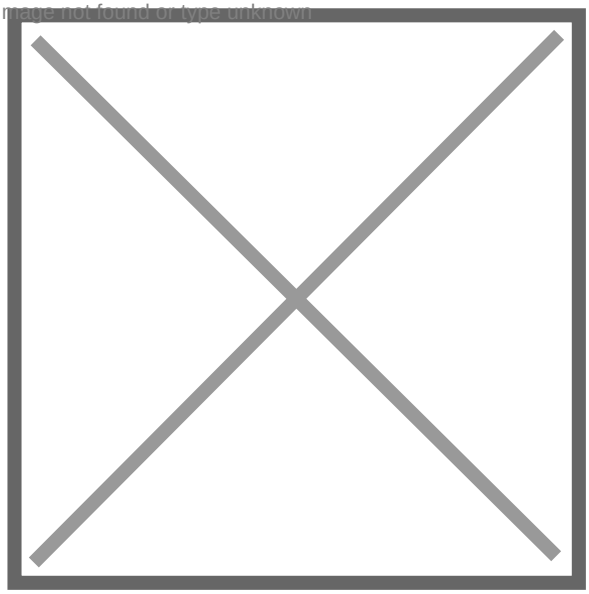
Image not found or type unknown



# Comment sortir d'une ASL

Par **Eric M**, le **02/02/2022** à **13:52**

Bonjour,

Je vous contact pour savoir comment sortir d'une association syndicale libre gérant un lotissement privé. Je m'explique :

Le 03/11/2004 j'ai acheté un terrain, parcelle AN 521, lot n°1, dans un lotissement privé. N'habitant pas sur place et bénéficiant d'un logement de fonction, j'ai faire construire ma maison un peu plus-tard, soit la fin des travaux en mars 2006.

Le 25/11/2013, la Mairie de la commune m'avise qu'ils ont réalisé (comme la loi leur impose) une dénomination des différentes voiries. Ainsi l'adresse de ma parcelle AN521 n'est plus 1 lotissement le clos des Sablons, mais 205 rue des Sablons.

Prenant la retraite en juin 2017, j'emménage dans ma maison.

Je constate en consultant le cadastre, que ma parcelle AN521 est bien à l'adresse 205 rue des Sablons. Je fais constater par le directeur des services techniques de la mairie que ma maison est raccordée directement (sans passer par le réseau du lotissement) sur le réseau de la commune (eaux grises et pluviales). Que l'électricité ainsi que le téléphone arrivent directement en limite de ma propriété sans passer par le lotissement. En résumé, ma parcelle n'a rien en commun avec le lotissement privé.

Par lettre recommandée en date du 08/07/2018, j'informe le président de l'association syndicale libre que je quitte la copropriété et de facto l'association. Par mail, il m'indique en avoir pris acte, mais que ce départ ne pouvait être entériné que par un vote des co-lotis réunis en AG. Je n'ai jamais été convoqué pour une AG et il m'informe cette semaine qu'une AG à eu lieu le 17/06/2019 en me remettant une copie du compte rendu de cette AG. Dans ce CR,

je cite « une demande pour quitter l’association des co-lotis a été faite par un propriétaire au président. Le président soumet au vote cette demande. La demande est rejetée par 16 voix contre ». A la réunion il y avait 9 présents et 7 pouvoirs (sur 22 colotis).

Mes questions sont :

Est-ce que ma parcelle AN521 fait toujours partie du lotissement privé, alors qu’elle n’a rien en commun ?

L’association a-t-elle l’obligation de ma laisser sortir ?

Vous remerciant d’avance pour vos réponses.

Par **Tisuisse**, le **03/02/2022** à **07:56**

Bonjour,

Votre parcelle fait toujours partie du lotissement ainsi que ce doit être décrit sur l'acte notarié de création de ce lotisssement.

Par **morobar**, le **03/02/2022** à **11:41**

Bonjour,

[quote]
Le 03/11/2004 j’ai acheté un terrain, parcelle AN 521, lot n°1, dans un lotissement privé

[/quote]
Cela est suffisant pour vous interdire de quitter l'ASL

La seule façon de quitter une ASL survient lorsque celle-ci est dissoute car devenue sans objet.

Par **Eric M**, le **03/02/2022** à **14:00**

Bonjour à tous,

Merci pour vos messages.

Il y a t-il une solution pour faire sortir ma parcelle du lotissement ?

Effectivement lors de l'achat, ma parcelle était cadastrée au 1 lotissement le clos des sablons (lotissement privée), mais maintenant elle est cadastrée au 205 rue des Sablons (voie

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

publique).

Elle n'a jamais rien eu en commun avec le lotissement, étant en bordure de voie publique, l’accès, les eaux usées et pluviales, le raccordement à l’eau EDF et Téléphone et même l’éclairage public, tout passe par la commune.

Merci d’avance pour vos réponses

Par **malean**, le **03/02/2022** à **16:02**

Bonjour,

l'obligation d'adhérer à l'ASL est-elle mentionnée dans votre titre de propriété ?

Vous devriez aussi être convoqué à toutes les assemblées générales et recevoir les PV d'assemblées générales par courriers recommandés

Par **Eric M**, le **03/02/2022** à **17:32**

Bonjour MALEAN,

Effectivement l'adhésion à l'ASL est mentionnée sur mon titre de propriété.

Je ne reçois aucun courrier en recommandé, juste une feuille volante dans mon ancienne boite aux lettres situées à l'entrée du lotissement alors que j'en ai une au niveau de ma maison.

Par **Visiteur**, le **03/02/2022** à **19:56**

Bonjour
Le règlement doit logiquement avoir des dispositions relatives aux membres, leur entrée, leur rôle, leur fonction, leur sortie. A défaut je ne suis par certain qu'on puisse obliger et/ou contraindre un membre à entrer et rester s'il ne le souhaite pas.

Que dit votre notaire ?

Par **morobar**, le **04/02/2022** à **09:32**

Bonjour,

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

L'obilgation d'adhérer à l''ASL est liée au lot et non au propriétaire.

Il n'y a aucun moyen de quitter une ASL.

[quote]
je ne suis par certain qu'on puisse obliger et/ou contraindre un membre à entrer et rester s'il ne le souhaite pas.

[/quote]
Mais si c'est une certitude.

[quote]
Je ne reçois aucun courrier en recommandé,

[/quote]
C'est le cas dans toutes les peties ASl de quelques membres (10, 20 ou 30 lots) ceci pour économiser les ,frais admin,istrratifs

Par **malean**, le **04/02/2022** à **10:58**

Bonjour,

avez-vous les statuts de cette ASL, quel est son objet ? L'ASL est-elle propriétaire des parties communes ou les parties communes sont-elles en indivision entre les co_lotis ?

Je pense que la seule solution serait de pouvoir démontrer que cette ASL est illègale , sa constitution est-elle régulière-la parution au journal officielle a-t-elle été faite etc....

Car beaucoup d'irrégularités peuvent se retrouver au niveau des ASL, il faut tout vérifier.

Par **Eric M**, le **04/02/2022** à **11:43**

Bonjour à tous,

Merci pour vos messages. Je me penche en détail sur les paiers que j'ai et je reviendrai vers vous. Je n'ai pas encore contacté mon Notaire.

Par **morobar**, le **04/02/2022** à **11:43**

[quote]
L'ASL est-elle propriétaire des parties communes

[/quote]

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Forcément, sinon l'ASL est sans objet.

C'est pourquoi de nombreuses ASL disparaissent lorsque leurs bien (en général voiries et réseaux) sont repris par la commune.

Par **malean**, le **05/02/2022** à **10:35**

Bonjour,

dans notre lotissement ce sont les co-lotis qui sont propriétaires; l'ASL n'assurant que la gestion

Par **morobar**, le **05/02/2022** à **10:54**

[quote]
dans notre lotissement ce sont les co-lotis qui sont propriétaires; l'ASL n'assurant que la gestion

[/quote]
Mais non.

L'ASL est propriétaire des communs (voiries, resaux, espaces verts...)

Toute cession devra npasser ,par notaire.

Par **malean**, le **05/02/2022** à **18:12**

Bonjour,

la voirie etait aussi la propriété des co-lotis. La municipalite avait voté le transfert dans le domaine public depuis 1982; mais le notaire n'a jamais pu obtenir l'unanimité , c'est donc la procédure de transfert d'office qui a été choisie en décembre 2020.

Depuis 1982 la mairie entretient la voirie et certains espaces verts. Actuellement elle pense devenir propriétaire des espaces verts en applquant la procédure de prescription acquisitive certains co-lotis étant toujours réticents à la cession

Par **morobar**, le **06/02/2022** à **09:26**

Bonjour,

[quote]

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

n applquant la procédure de prescription acquisitive

[/quote]
L'ASL est propriétaire des espaces verts, et paie donc un impot foncier et peut-être d'autres taxes (genre taxe entretien ruisseaux et autres étiers...).

Alors la prescription acquisitive ce n'est pas pour demain, surtout si certains colotis se ,manifestent en évoquant leur opposition.

Par **nihilscio**, le **06/02/2022** à **10:37**

Bonjour,

[quote]
Depuis 1982 la mairie entretient la voirie et certains espaces verts. Actuellement elle pense devenir propriétaire des espaces verts en applquant la procédure de prescription acquisitive certains co-lotis étant toujours réticents à la cession

[/quote]
Cette procédure n’existe pas. La prescription acquisitive est la transformation d’un état de fait en état de droit. L’entretien des espaces verts par la commune, même pendant plus de trente ans, ne suffit pas pour lui en faire acquérir la propriété et le droit de propriété ne se perd pas par le non-usage. La prescription n'est pas un moyen normal d'acquisition. Le moyen normal dont dipsose la commune est l'expropriation contre une juste indemité après déclartion d'utilité publique et enquête publique.

Par **malean**, le **06/02/2022** à **10:53**

Bonjour,

Pour Morobar,

L'ASL n'est propriétaire de rien et donc ne paie pas d'impôts, je pense que ceux-ci sont payés par chaque co-loti avec ses taxes foncières

Pour Nihilscio

J'avais aussi vu sur Internet que la prescription acquisitive n'était pas possible pour une commune. Actuellement c'est pourtant cette solution qu'entame le service d'urbanisme de notre commune. On verra dans quelque temps si cela s'est réalisé

Par **Tisuisse**, le **06/02/2022** à **11:14**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

@ MALEAN :

La prescriptioin acquisitive n'exuste pour une commune ? oui mais seulement pour les biens immobiliers appartenant à la commune et utilisés par des particuliers. Ce n'est pas à confondre avec les biens des particuliers en voie d'acquisition par la commune, ce n'est pas la même chose.

Par **amajuris**, le **06/02/2022** à **12:20**

bonjour,

la question de la possibilité pour une perosnne publique d'exercer ue prescription acquisitive, n'est pas vraiment tranchée.

voir ce lien :

prescription acquisitive pour les personnes publiques.

salutations

Par **morobar**, le **06/02/2022** à **17:15**

[quote]
L'ASL n'est propriétaire de rien et donc ne paie pas d'impôts, je pense que ceux-ci sont payés par chaque co-loti avec ses taxes foncières

[/quote]
Non c'est impossible.

D'ailleurs il suffit de lire le; verso des avis d'imosition pour connaitre l'assiette de la taxe.

Tant qu'il reste au moins des espaces verts, l'ASL a un objet et reste propriétaire de ceux-ci.

Par **malean**, le **07/02/2022** à **11:00**

Bonjour Morobar,

je suis désolé mais l'ASL n'est propriétaire de rien; avec les numeros des parcelles indiquées par le cadastre; j'ai demandé les relevés de propriété au service de la publicité foncière qui indiquent clairement :pleine propriété en indivision- usufruitier en indivision-nupropriétaire en indivision etc...

A chaque vente, chaque divorce, chaque décès le service de la publicité foncière est informé

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **07/02/2022** à **19:07**

Ce montage me parait bien compliqué, alors que c'est le rôle de l'ASL de gérer les communs.

A vous lire l'ASL n'a ,aucun objet et doit donc être dissoute.

Mais j'ai de gros ndoutes sur votre vision des titres.

Par **nihilscio**, le **07/02/2022** à **21:08**

Bonjour,

Une ASL est le plus souvent propriétaire des biens dont elle assure la gestion. Mais ce n’est pas une obligation. L’article premier de l’ordonnance 2004-632 dispose que l’objet d’une ASL peut être la mise en valeur de propriété, ce qui peut se faire sur des biens dont la propriété est indivise entre plusieurs propriétaires.

Dans le cas présent il y a des réseaux communs et des espaces verts, ces derniers étant propriété de l’ASL.

L’entretien des espaces verts est assuré par la mairie qui aurait l’intention de les acquérir. Les statuts de l’ASL devrait déterminer à quelle majorité de ses membres peut se décider la cession à la commune. Une cession à titre gratuit qui ne serait pas décidée à l’unanimité pourrait poser problème : on ne peut imposer à quiconque une cession sans contrepartie de sa propriété.

En ce qui concerne le lot relié directement aux réseaux publics, il faudrait chercher comment cela s’est fait à l’origine. Si, dès la création du lotissement, il a été convenu que ce lot ne serait pas relié au réseau commun propre au lotissement, il n’est pas concerné par ce dernier et n’a pas à participer aux frais d’entretien et de gestion. A l’inverse, si l’état de fait résulte d’une décision unilatérale du propriétaire du lot concerné, celui-ci reste lié par les conventions initiales auxquelles il a consenti.

Par **malean**, le **08/02/2022** à **11:01**

Bonjour, non les espaces verts n'appartiennent pas à l'ASL, je peux éventuellement vous transmettre un plan du lotissement et un relevé de propriéte si le sujet vous intéresse.

Par **nihilscio**, le **08/02/2022** à **19:58**

Je parlais du lotissement de ERIC M sur lequel porte la discussion.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **christophe34**, le **13/12/2022** à **05:26**

Bonjour,
Je fais partie d'une Asl et je souhaiterais en sortir. J'ai bien conscience que cela doit se faire avec l'accord de tous les membres, c.a.d ici à la majorité.

Mais la situation pour laquelle je souhaite sortir est déjà presque d'un niveau juridique :
J'ai créé une entreprise sur une parcelle privé adhérent à l'asl, elle necessite de pouvoir jouir d'espace contigus à l'asl. (mais n'en faisant pas partie)
La rentrée dans cette asl est directement conditionnée par le fait que je puisse jouir de terres alentours (animations, cultures) pour développer cette activité avec une forme de promesse :
"Ça tombe bien, ici des terres, on en a"
"Nous seront tres heureux que tu amènes de l'activité à notre lieu"
Cecibétant suggérré dans les C.R mais non écrit et formalisé.
Hors, apres quelques années un habitant majoritaire a vérouillé l'accès aux parcelles connexes, (pas d'animation, pas de cultures), ce qui en soit est un préjudice pour l'ebtreprise, ne serait-ce que financier. Nous sommes coincés.
Puis-je dénoncer ma situation et comment ?
Je tiens a préciser que les terrains contigus sont mal définis à l'entrée (adhésion) de l'asl. Ce sont des aménités (champs, bois) faisant partie d'un tout et d'un projet global.
Que puis-je faire. Y-a-t'il des jurisprudence qui ont permises de sortir d'une asl pour de fait similaire. Y-a-t'il d'autres moyens cause d'un seul propriétaire. Tout le monde est heureux de l'avoir à coté (Pas de bruit, pas de nuisance, apport de valeurs éthiques), mais..
Quels moyens ai-je ?
Mon but est simplement d'obtenir un droit de passage pour faire des animations "nature" sur des terrains fauchés une fois par an (contigus au projet (assimilé au projet global sans être ASL)
Merci pour votre réponse.

Bonne journée à vous.
Cordialement
Christophe34

Par **christophe34**, le **13/12/2022** à **05:29**

Désolé pour les fautes, le texte est parti avant correction..

Par **morobar**, le **13/12/2022** à **09:36**

Bonjour,

[quote]
Je fais partie d'une Asl et je souhaiterais en sortir. J'ai bien conscience que cela doit se faire avec l'accord de tous les membres, c.a.d ici à la majorité.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

[/quote]
Non ni à la majorité ni à l'unanimité.

Tant quer l'ASL existe, impossible de s'en détacher.

L'ASL cesse d'exister quant elle est devenue sans objet.

Par **nihilscio**, le **13/12/2022** à **10:48**

Bonjour,

Ce sont les statuts de l'ASL qui déterminent si un immeuble peut être retiré du périmètre de l'ASL et selon quelles modalités.

Par **amajuris**, le **13/12/2022** à **11:20**

bonjour,

seul les propriétaires des terrains peuvent vous accorder une servitude de droit de passage qui ne peut s'établir que par un titre (notarié).

salutations

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés