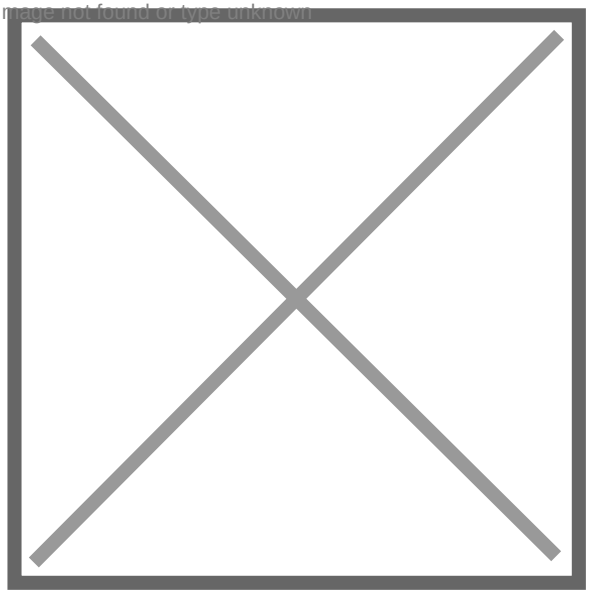
Image not found or type unknown



Imbroglio concernant l'appartenance à un lotissement

Par **Chose**, le **09/06/2023** à **11:45**

Bonjour,

Je vis une situation ubuesque :

Je suis propriétaire d'une maison individuelle acquise dans un lotissement en 2006 et je règle les charges de copro au syndic pro au titre du lotissement Orme 1 et suis régulièrement convoqué aux assemblées annuelles (comme mon prédécesseur).

Suite à une modification de l'ASL nécessistant un acte notarié, le notaire a remarqué que le nombre de propriétaires était supérieur au nombre d'adhérents initiaux de l'ASL.

Donc recherches complémentaires :

- là, je découvre dans mon acte de vente que j'appartiens au lotissement Orme 2. Donc je paie mes charges de copropriété à une structure a laquelle je n'appartiens pas et ce depuis 17 ans.

- je prends contact avec le président du lotissement Orme 2 pour trouver une solution. Cette personne m'indique que j'ai été radié de l'ASL Orme 2.

Que faire ?

- vis à vis du syndic pro qui m'envoie depuis l'acquisition (et je pense qu'il en était de même vis à vis de mon prédécesseur) des appels de fonds indus depuis 17 ans.

- vis à vis de l'ASL Orme 2 suite à cette radiation pour le moins surprenante.

- Puis-je n'appartenir à aucune ASL car je n'utilise aucune des parties communes qui ne se composent que de voiries alors que l'accés à ma maison est direct sans passer par la voirie propriété du lotissement Orme 2.

N.B. : pour ajouter de la confusion à cet imbroglio, l'acte de vente stipule :

- sous la rubrique "Lotissement" : La parcelle sur laquelle ont été édifiées les constructions forme le LOT NUMERO 2 DU LOTISSEMENT ORMES 2, aprouvé par arrété préfectoral....

- sous la rubrique "Association Syndicale-Travaux", Le nouveau propriétaire reconnait avoir pris connaissance des statuts de l'association du Lotissement Orme au moyen d'une copie qui lui a été remise ... or cette copie dont le titre est "ASL du lotissement Orme" est celle du lotissement Orme 1 accompagnée du dernier procès verbal de l'Assemblée Générale rédigé par le syndic pro pour le compte du lotissement Orme 1

- entre les appellations Orme, Orme 1 et Orme 2... il y a de quoi se perdre !!!

Avec mes remerciements anticipés pour toutes les réponses pertinentes qui me permettront de mieux comprendre cette jungle et trouver une solution satisfaisante.

Par **nihilscio**, le **09/06/2023** à **16:02**

Bonjour,

Il est possible que vous n’apparteniez à aucune des deux ASL.

Il y a lieu de vérifier à la lecture des statuts de l’ASL Ormes 1 que votre lot ne se situe pas dans son périmètre. Cela fait vous aurez la preuve que vous n’avez aucune charge à payer au titre des parties communes de ce lotissement. Il vous suffira de faire savoir au pseudo-syndic (il n’y a pas de syndic dans une ASL) que ses appels de fonds sont indus. Le président de l’ASL pourra, s’il n’est pas convaincu, réclamer le paiement des charges en justice et vous vous expliquerez devant le juge.

Vous pourrez récupérer les charges indues sur les cinq dernières années.

Si vous y avez intérêt, vous pouvez tenter de vous faire réintégrer dans l’ASL Ormes 2 sinon autant prendre acte de votre radiation.

Par **Chose**, le **09/06/2023** à **19:33**

Merci NIHILSCIO pour la réponse.

J'ai pu vérifier sur les statuts de l'ASL Ormes 1 que le lot me concernant ne se situe pas dans

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

son périmètre.

Par contre je ne comprends pas comment l'ASL Ormes 2 a pu radier le lot me concernant de son périmètre (cela a du se passer avant que je ne sois propriétaire, donc sans doute avec le propriétaire précédent) alors que l'acte de vente stipule toujours que j'appartiens à l'ASL Ormes 2. Quels sont les règles permettant d'exclure un lot d'une ASL ? Il me semblait qu'il fallait être volontaire pour cela et que c'était décidé à l'unanimité sous réserve de ne pas utiliser les lots communs !

N.B.: je n'ai pas pu avoir connaissance des statuts originaux de l'ASL Ormes 2. Le président m'a juste indiqué qu'à ce jour je n'étais pas dans son périmètre.

Par **nihilscio**, le **09/06/2023** à **22:23**

Normalement, on ne peut pas exclure un lot du périmètre de l'ASL. C'est plutôt le propriétaire d'un lot qui peut s'en retirer lorsqu'il n'a plus rien de commun avec les autres. C'est ce qu'il faudrait vérifier pour les Ormes II. Vous ne partagez pas les voies mais vous partagez peut-être des canalisations ou autres choses. Vous pouver consulter les documents initiaux qui doivent être indiqués dans l'acte de vente : permis d'aménager et statuts de l'ASL, éventuellement aussi cahier des charges.

Par **Chose**, le **09/06/2023** à **22:59**

"Normalement, on ne peut pas exclure un lot du périmètre de l'ASL", merci... cela confirme ce que je pensais ...

A priori, je n'ai rien de commun avec les autres lots des Ormes II car je beneficie d'une sortie directe et il me semble que les canalisations sont différentes mais je ne peux être catégorique car les documents joints à l'acte de vente ne sont pas les bons (petite maladresse du notaire qui a oublié de vérifier la cohérence des pièces jointes) . Où peut-on trouver le permis d'aménager et statuts de l'ASL d'origine de Ormes II ? Dois-je faire appel au notaire qui a commis cette erreur?

Merci encore pour vos réponses que j'apprécie pour leur clarté !

Par **nihilscio**, le **10/06/2023** à **10:39**

Les références du permis d'aménager ainsi que du règlement du lotissement doivent être indiqués sur votre titre de propriété. Ces documents sont conservés par le commune. Les statuts de l'ASL sont enregistrés à la préfecture.

Pour ce qui est des réseaux, il n'est pas forcément nécessaire de lire ces documents. Si vous avez un contrat de fourniture d'eau avec le gestionnaire du service, c'est que vous êtes raccordés au réseau public. Comme l'accès à votre maison se fait par la voie publique, l'évacuation de vos eaux usées se fait probablement directement sur un collecteur public qui

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

doit passer sous la rue.

Par **Chose**, le **10/06/2023** à **18:15**

Merci encore !

Malheureusement les pièces jointes au titre de propriété sont erronées.

Donc il va falloir aller à la pêche au niveau communal et préfectoral...

Pour l'alimentation en eau je suis sur le réseau public géré par la commune pour l'asainissement je ne sais pas...

Merci pour tout et bonne fin de journée avec l'espoir de ne pas être obligé de relancer le sujet !!!

@+

Par **Chose**, le **13/06/2023** à **12:30**

Dans la série => Les gags continuent :

En effet je suis raccordé au réseau d'assainissement communal mais via un collecteur qui appartiendrait à l'ASL Les Ormes 1 !!!

Par **nihilscio**, le **13/06/2023** à **13:33**

C'est ce qui justifierait votre appartenance à l'ASL Ormes 1. Mieux vaudrait ne rien changer.

Par **Chose**, le **16/06/2023** à **16:10**

Cette justification ne semble pas suffisante selon le notaire qui gère la modification des statuts d'Ormes 1. Il a indiqué que "ne faisant pas partie du périmètre originel de l'ASL Ormes 1, il est impossible de m'y intégrer sauf à dissoudre au préalable cette ASL" !

N.B. : c'est lors de la modification des statuts de l'ASL Ormes 1 que l'anomalie du nombre de lots est apparue !

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés