



## ASL jamais créée - Quid des parties communs

Par **jppseudo**, le 11/06/2017 à 22:50

Bonjour,

Je viens vous exposer un cas rare qui laisse toute la famille dans la confusion la plus totale...

Mon père aujourd'hui décédé avait réalisé un lotissement de 9 lots il y a une quarantaine d'années avec sa soeur vendant certains lots pour financer des constructions. A eux deux ils conservaient 5 lots. Deux lots supplémentaires étaient imposés au titre de parking et d'espace vert.

Aucune ASL n'a jamais été créée pour le motif que mon père et ma tante étaient de toute façon majoritaires...

Ma mère a hérité de la part de son mari (3 lots), ma tante a conservé ses 2 lots.

Ils ont toujours payé les taxes afférentes aux parties communes (parking + espace vert). Ces parties communes sont vues par l'urbanisme comme indivises entre ma mère et ma tante et terrains constructibles au même titre que les terrains voisins.

Quel est le statut aujourd'hui de ces parcelles:

Bien commun à l'ensemble des colotis malgré l'absence d'association pour les représenter, ou Bien indivis entre les seuls payeurs des taxes foncières ?

Je vous remercie d'avance pour vos éclaircissements

Par **Tisuisse**, le **12/06/2017** à **08:35**

Bonjour,

Prenez un avocat spécialisé dans l'immobilier par savoir si le lotissement existe toujours sur le plan juridique.

Par **malean**, le **19/06/2017** à **06:34**

Bonjour,

si tous les co-lotis sont d'accord il est toujours possible de créer l'ASL. Votre mère et votre tante donneront les parties communes à l'ASL qui en deviendra propriétaire

Par **Tisuisse**, le **19/06/2017** à **06:47**

Pas forcément, après + de 40 ans il peut y avoir prescription et le lotissement n'existera plus, chacun sera seul propriétaire de son bien.

Par **jppseudo**, le **19/06/2017** à **08:46**

Merci pour vos remarques: dans le cas d'une prescription, le point de départ serait la création du lotissement ou la date de cession du dernier lot ?

Par **Tisuisse**, le **19/06/2017** à **08:53**

Date de cession du dernier lot à son premier propriétaire.

Par **jppseudo**, le **19/06/2017** à **12:43**

Encore merci pour cette précision. Pourriez vous me préciser l'origine légale de cette prescription ?

Par **amajuris**, le **19/06/2017** à **13:29**

bonjour,

l'article 2261 du code civil indique les conditions pour faire jouer la prescription acquisitive.

" Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire."

salutations

Par **talcoat**, le **19/06/2017 à 21:57**

Bonjour,

Il n'est pas question de prescription...!

Le cas exposé n'est pas anormal, puisque la création d'une ASL n'est pas exigée sous certaines conditions, dont celles correspondant aux critères des terrains.

Le statut à prendre en compte est l'indivision forcée, chaque coloti étant propriétaire de son bâtiment, du sol et du sous sol de son lot et d'une quote part de la voirie.

Ces droits indivis constituent l'accessoire indispensable de la propriété du lot et ne peuvent être aliénés séparément.

Cordialement