



charges impayées dans un lotissement

Par **bm69**, le **23/09/2025 à 10:59**

Bonjour.rnrnJe suis président d'un petit lotissement de 9 maisons,et il se trouve qu'un copropriétaires ne payes pas ses charges depuis plus de 2 ans,malgré les nombreuses relances ,lettre recommandées etc etc.rnrnCette maison est en location et à des locataires.rnrnIl habite dans un autre lotissement ou il y a des problèmes aussi de paiement.rnrnConnaissant les faibles sommes demandées 60 eur/ an il sait bien que nous ne pouvons pas lancer des procédures...Mais celà nous mets dans une difficulté financière.rnrnet les autres colotis commencent à dire lui ne paye pas,pourquoi je paierais,vous voyez l'ambiance...rnrnj'attend des réponsesrnrnMerci

Par **beatles**, le **23/09/2025 à 11:21**

Bonjour,rnrnTout dépend à quelle date a été créé votre lotissement.rnrnS'il est postérieur à l'ordonnance 2004-632 et au décret 2006-504 et si vos statuts sont conformes à ces derniers il ne vous reste plus qu'à passer par le tribunal judiciaire.rnrnS'il est antérieur et que les statuts aient été mis en conformité avec ces textes idem ; mais si les statuts n'ont pas été mis en conformité vous ne pouvez rien faire ([troisième alinéa du I de l'article 60 de l'ordonnance 2004-632](#)).rnrnCdt.

Par **bm69**, le **23/09/2025 à 12:16**

le lotissement à été créé en 1985 1986rnrnSi vous pouvez m'en dire plus sur les textes...rnrnVous me parlez de tribunal judiciaire pour si peu et qui paye?

Par **beatles**, le **23/09/2025 à 14:20**

En 1986 - 1987 les lotissements étaient régis par cette version du [Code de l'urbanisme](#) :rnrn- législativement par les articles L.315-1 à L.315-7rnrn- réglementairement par les articles R.315-1 à R.315-61 et dans votre cas par l'article R.315-6 qui imposait une ASL dans le cas où il existait des équipements communs, sinon sans ces derniers je ne vois pas pourquoi il existerait des charges, alors qu'un cahier des charges (article L.315-4 et article R.315-9) ne concerne pas des charges pécuniaires.rnrnLes statuts d'une ASL devaient être conformes à la [loi du 21 juin 1865](#) (articles 1 à 8 et 20 à 24) et au [décret du 18 décembre 1927](#) (articles 1 à 4), mais devaient être mis en conformité à partir du 4 mai 2006 suite à l'[ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004](#) (articles 1 à 10-1) et du [décret 2006-504 du 3 mai 2006](#) (articles 1 à 6) comme le rappellent les deuxième et troisième alinéas du I de l'article 60 de l'ordonnance.rnrnVous pouvez agir gratuitement en matière de référé (procédure d'urgence) et vu la faible valeur des sommes dues vous n'aurez pas besoin de faire appel à un avocat.

Par **bm69**, le **23/09/2025 à 18:22**

Merci beaucoup monsieur pour vos réponses,mais c'est pour moi,vraiment trop technique.rnrnje m'excuse encore ,mais pourriez vous être plus simple(car je ne suis pas très procédurier)rnrnet loin d'être comme vous de la partie.rnrnet qu'entendez vous par référé? Comment procéderrnrnExcusez moi encore pour mon ignorance, et que le climat dans ce lotissement me torture pas mal.rnrnSalutations

Par **beatles**, le **23/09/2025 à 19:33**

Nonobstant que pas plus que vous je n'aime pas particulièrement tenter desr pocès, voir ce lien Service-Public.fr.

Par **Rambotte**, le **24/09/2025 à 07:46**

Dans votre premier message, vous parlez de "copropriétaire".rnrnQuels sont les documents juridiques relatifs à votre lotissement que vous avez en main ?rnrnPour savoir si c'est juste un emploi inapproprié du mot.

Par **beatles**, le **24/09/2025 à 08:55**

@BM69 parle aussi de « colotis ».rnrnCela ne date pas d'hier que l'on essaye de faire passer un lotissement pour une copropriété ([Cass. 3e Civ., 15 décembre 1993, pourvoi n° 91-12.645](#)).

Par **bm69**, le **24/09/2025** à **09:23**

Bonjour.rnrnje me suis peut être trompé ,je voulais dire propriétaire avec reglement et cahier des charges.rnrnPour Beatles ,je suis allé sur le site public.fr, mais il y a entre autre un article ou il faut payer un huissier...rnrnSalutations

Par **beatles**, le **24/09/2025** à **10:10**

Quel règlement ?rnrnRèglement du lotissement (article L.315-4 et articles R.315-5 et R.315-53) ?rnrnIl est important de faire la [différence entre un règlement de lotissement et un cahier des charges](#). et les statuts d'une ASL dite de lotissement (articles R.315-6 et R.315-8).rnrnFinalement : à quoi servent ces charges ?

Par **bm69**, le **24/09/2025** à **11:05**

Bonjour Beatlesrnrnassurances du lotissement, compte postal, et poubelle commune

Par **beatles**, le **24/09/2025** à **11:25**

Pourquoi assurer le lotissement si vous n'avez pas d'éléments communs (voirie, terrains communs) ; en revanche vous auriez un élément commun la poubelle qui n'a pas à être assurée en tant que telle.rnrnQui assure le ramassage et qui fournit la poubelle ou les poubelles en cas de tri ? rnrnUn lotissement doit obligatoirement être assuré si c'est une ASL avec des éléments communs tels une voirie des terrains et des équipements communs autres qu'une ou des poubelles à moins qu'il existe un local pour ces dernières et qu'il faille les sortir.rnrnFinalement qu'assurez-vous précisément ?

Par **bm69**, le **24/09/2025** à **14:07**

Nous sommes une ASL nous avons une voirie et la poubelle nous appartient et est ramassée par la métropole lyonnaise.

Par **beatles**, le **24/09/2025** à **15:26**

Donc à l'origine les statuts de l'ASL ont été rédigés conformément aux textes en vigueur à l'époque de la création du lotissement soit : la [loi du 21 juin 1865](#) (articles 1 à 8 et 20 à 24) et le [décret du 18 décembre 1927](#) (articles 1 à 4) ; mais, comme ils ont été abrogés par l' [ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004](#) (articles 1 à 10-1) et le [décret 2006-504 du 3 mai](#)

[2006](#) (articles 1 à 6), si ils n'ont pas été mis en conformité avec ces derniers, l'ASL ne peut pas ester en justice comme le rappellent les deuxième et troisième alinéas du I de l'article 60 de l'ordonnance ; ce qui a pour conséquence que l'ASL ne peut pas assigner les mauvais payeurs. La mise en conformité est réellement gratuite et la préfecture s'occupe de la parution au JO.

Par **bm69**, le **25/09/2025 à 16:23**

Bonjour Beatles. juste une question, est-ce qu'une assurance est obligatoire ? Merci de me répondre

Par **beatles**, le **25/09/2025 à 17:28**

La voirie, propriété de l'ASL, doit être assurée en responsabilité civile en cas d'accident pour défaut d'entretien. Le tout est de savoir si votre voirie est traversante, c'est à dire utilisée par des tiers pour aller d'un point à un autre ; si c'est le cas vous demandez à la Commune de la reprendre dans son domaine public routier sinon que vous la fermerait à l'usage des tiers. Chez moi c'est la communauté urbaine qui fournit les poubelles et s'occupe du ramassage. Avez-vous mis vos statuts en conformité.

Par **bm69**, le **25/09/2025 à 17:45**

Non la voirie n'est pas traversante, mais en cul de sac. Que voulez-vous dire pour statuts en conformité ? L'assurance est juste pour défaut d'entretien de la voirie. On leur a demandé de nous aider pour le non paiement, vu que l'on cotise pour suivi dossier administratif et juridique mais rien.. (c'est la poste). Mon voisin qui est trésorier a reçu une mise en demeure pour non paiement de l'assurance, car pas assez d'argent sur les comptes. peut-on prendre une autre assurance ? Nous aussi ramassage poubelles communauté urbaine Lyon. Merci encore pour vos précieux conseils

Par **beatles**, le **25/09/2025 à 18:31**

Comme je vous l'ai déjà dit vos statuts datant au plus tard de 1986, création et enregistrement de l'ASL en préfecture, ils ont été rédigés conformément à la [loi du 21 juin 1865](#) (article 1 à 8 et 20 à 24) et au [décret du 18 décembre 1927](#) (articles 1 à 4) ; ces deux textes ayant été abrogés par l'[ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004](#) (articles 1 à 10-1) et le [décret 2006-507 du 3 mai 2006](#) (articles 1 à 6) ; ce qui implique que les statuts doivent obligatoirement être mis en conformité avec ces derniers sous peine que l'ASL ne puisse plus « *agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer* » comme en dispose [l'article 60 de l'ordonnance](#) (troisième alinéa). Est-ce que vos statuts banissent les termes « syndic » et « directeur » ? Est-ce qu'ils précisent que c'est le syndicat (article 9 de l'ordonnance) qui « dirige » l'ASL ? Est-ce qu'ils font référence aux articles 19 et 20 de la loi du 10 juillet

1965 pour les dettes et les mutations ?
Est-ce qu'ils disent dans quelles conditions un fonds peut être distrait (sortir de l'ASL) ?
Si ce n'est pas le cas ils ne sont pas conformes et l'ASL ne peut pas « *agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer* ». ; le plus dommageable c'est de ne pas pouvoir ester en justice ce qui empêche de poursuivre les mauvais payeurs

Par **bm69**, le **25/09/2025** à **21:07**

Bonsoir et encore merci pour vos réponses.
Excusez moi mais je ne comprend rien à vos questions et à quoi cela correspond
je suis vraiment désolé de mon ignorance...Mais à chacun son métier
Merci encore et bonne soirée

Par **beatles**, le **26/09/2025** à **08:49**

Je vous demande si vos statuts, qui ont obligatoirement été rédigés antérieurement au 1er juillet 2004, ont été mis en conformité avec les textes actuellement en vigueur, ce qui est une obligation.
Vous pouvez tout de même vérifier dans vos statuts les questions que je vous pose.
Je suis, comme vous, propriétaire dans un lotissement en ASL.

Par **bm69**, le **26/09/2025** à **10:58**

Bonjour.
Pas à ma connaissance;comment cela se présente ?
non m'as refilé le bébé il y a une quinzaine d'année car personne ne voulais se présenter,et on m'as un peu forcé la main.
Merci

Par **beatles**, le **26/09/2025** à **11:29**

Il faut le vérifier au [JO des associations](#).
Commencez par taper le nom de votre ASL.

Par **beatles**, le **26/09/2025** à **11:40**

(suite)
Puis dans entité sélectionner associations syndicales de propriétaires

Par **bm69**, le **26/09/2025** à **14:04**

Bonjour Beatles
je ne trouve pas notre association

Par **beatles**, le **26/09/2025** à **17:14**

Alors une chose est sûre c'est que vos statuts n'ont pas été mis en conformité.
Après comme ils ont été rédigés en 1985 ou 1986 c'était la [loi du 21 juin 1865](#) (article 1 à 8 et 20 à 24) et le [décret du 18 décembre 1927](#) (articles 1 à 4) qui s'appliquaient et si vous avez bien lu les articles, de ces derniers, concernant les ASL, que je vous ai donnés, vous constaterez que l'article 6 de la loi du 21 juin 1865 dispose :
"Un extrait de l'acte d'association devra, dans le délai d'un mois à partir de sa date, être publié sur un support habilité à recevoir des annonces légales dans le département, ou, s'il n'en existe aucun, dans l'un des journaux du département. Il sera, en outre, transmis au préfet et inséré dans le recueil des actes de la préfecture."
Si la publication ne se faisait pas au JO, l'enregistrement se faisait en préfecture ou sous-préfecture, ce que rappelle le dernier alinéa de l'article 3 du décret du 18 décembre 1927 :
"Une copie de toutes ces pièces, certifiée conforme par le maire, est transmise au préfet dans le délai d'un mois à partir de la constitution de l'association."
Donc pour savoir si votre ASL a bien été déclarée il vous faut aller à la préfecture ou la sous-préfecture dont vous dépendez le vérifier au service des associations.
Au vu de cette [réponse ministérielle](#), il était fréquent, avant l'obligation de parution au JO des ASL faite à l'article 8 de l'ordonnance 2004-632, que certaines ne soient pas enregistrées en préfecture ou sous-préfecture, seule preuve que leur parution avait été faite dans un journal d'annonces légales.
Renseignez-vous et revenez pour dire ce qu'il en est pour avis.

Par **Rambotte**, le **29/09/2025** à **12:27**

Quand j'avais posé la question "quels sont les documents juridiques relatifs à votre lotissement que vous avez en main", vous avez répondu "avec règlement et cahier des charges".
Avez-vous un document juridique, qui vous a été normalement fourni lorsque vous avez acheté votre bien, intitulé "statuts" ? Eventuellement en annexe à l'acte de vente où vous étiez acquéreur, qu'il faut aussi consulter.
Vous pourriez aussi vérifier les annexes éventuelles du cahier des charges et du règlement du lotissement.

Par **beatles**, le **29/09/2025** à **15:10**

Une ASL doit obligatoirement avoir des « statuts » et d'éventuelles annexes d'un cahier des charges, qui ne concerne pas les règles de fonctionnement d'une ASL, pas plus qu'un règlement de lotissement, qui est un document administratif, n'y ont pas leur place.
Pour la version en vigueur de la loi du 21 juin 1865 et du décret du 18 décembre 1927, à la création du lotissement, ce n'est pas le terme « statuts » qui est employé mais celui d'« acte d'association » ou d'« acte constitutif » dont un exemplaire devait être adressé au préfet pour être inséré dans le recueil des actes de la préfecture (article 6 de la loi du 21 juin 1865 et article 3 du décret du 18 décembre 1927).

Bonsoir.rnrn1er Si personne ne se présente pour le bureau de l'ASL quelle est la procédure?Que devient elle?rnrnJe crois que je ne me présenterais plus comme président à la prochaine réunion ,avant la fin de l'année? et je pense que mon voisin trésorier feras de même.rnrnCombien couterait environ un syndic privé?.rnrnMerci pour vos réponses

Beaucoup car il vous fera payer au maximum à la moindre prestation, souvent inutile, avec des charges annuelles d'au moins plusieurs centaines d'euros.

Vos n'avez pas répondu à la question de savoir s'il existait des statuts ou pour le moins qu'ils n'étaient pas mis en conformité ; il vous réclamera au moins 5 000 euros pour les faire rédiger par un avocat ou autres et prendra sa part pour la prestation.

Il convoquera au moins une assemblée générale par an avec les frais que cela entraîne plétore de photocopies pour augmenter la note, alors que dans votre cas une assemblée générale n'est nécessaire que lorsqu'il faut renouveler le syndicat et non pas le bureau vu que c'est ce dernier qui règle les affaires de l'association.

Concernant le président, vu l'article 4 de l'ordonnance 2004-632, il fait une action d'administration en tenant à jour la liste des copropriétaires et vu l'article 4 que c'est le syndicat qui administre et règle les affaires de l'association (pouvoir décisionnaire) le président ne peut être que membre du syndicat ; vu l'article 4 du décret 2006-504 c'est un membre de l'association qui la déclare et vu l'article 5 ce membre ne peut être que le président ; ce qui signifie que le président ne peut être qu'un membre de l'ASL.

Cela correspondrait à vous tirer une balle dans le pied et à faire rentrer le loup dans la bergerie.

Bonjour Beatles.
excusez moi pour le retard.
j'ai bien un reglement établi par un notaire, avec statuts du lotissement
Mais quand aurait dû être mis en conformité? Je ne comprend pas.
Comment j' aurais pu le savoir sachant que je suis président depuis 2008
2009 envr
que faut il faire alors? Ce fameux voisin qui ne paye pas, à aussi une maison dans un autre lotissement ou il ne paye pas depuis longtemps aussi, et il a attaqué le lotissement pour non conformité de celui ci
Merci et bon week end

Bonjour Beatles.
excusez moi pour le retard.
j'ai bien un reglement établi par un notaire, avec statuts du lotissement
Mais quand aurait dû être mis en conformité? Je ne comprend pas..
Comment j' aurais pu le savoir sachant que je suis président depuis 2008
2009 envr
que faut il faire alors? Ce fameux voisin qui ne paye pas, à aussi une maison dans un autre lotissement ou il ne paye pas depuis longtemps aussi, et il a attaqué le lotissement pour non conformité de celui ci
Merci et bon week end

Par **beatles**, le **04/10/2025** à **13:54**

Votre voisin est au courant des jurisprudences qui s'appuient sur l'article 60 de l'ordonnance pour dire qu'une ASL qui n'a pas mis en conformité ses statuts ne peut pas assigner un coloti pour non versement de charges.
Comme votre ASL, qui est antérieure à l'ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004, n'apparaît pas au JO c'est au minimum que les statuts n'ont pas été mis en conformité avec les textes en vigueur (ordonnance 2004-632 et décret 2006-504) ; au vu de ce qui précède elle a perdu sa capacité juridique.
Je pense qu'il faudrait que vous vous rapprochiez du président de l'ASL de l'autre lotissement pour faire front commun.

Par **bm69**, le **04/10/2025** à **18:10**

Alors comment mettre les statuts en conformité ?
Pour l'autre lotissement je sais que ça est passé en justice et que le lotissement a perdu
Mais je ne sais pas les causes exactes.
Merci

Par **bm69**, le **04/10/2025** à **19:52**

Alors comment mettre les statuts en conformité ?
Pour l'autre lotissement je sais que ça est passé en justice et que le lotissement a perdu
Mais je ne sais pas les causes exactes.
Merci

Par **beatles**, le **05/10/2025** à **08:42**

Rapprochez-vous du président de l'autre lotissement puis revenez et l'on pourra peut-être voir ce qu'il faut faire.
Finalement le mieux serait de passer par la MP (messagerie personnelle) ; il suffit que vous alliez en haut à droite de la page, que vous cliquiez sur votre pseudo (BM69), puis sur « Messagerie », puis sur « Nouveau message », saisir mon pseudo « beatles » (en minuscule, le valider en cliquant dessus dans la fenêtre ouverte, cliquer sur le côté sous la fenêtre « Messagerie » pour pouvoir saisir l'objet, puis rédigez votre message.

Par **bm69**, le **16/10/2025** à **14:36**

Bonjour.
Finalement je me suis rapproché de la préfecture du rhone ,et nous ne sommes pas enregistré...
nous avons fait un courrier à notre notaire,avec preuves et factures à l'appui de la création de cette asl.
J'attends sa réponse.
que faut il faire alors?
Merci Beatles et merci encore aux autres pour vos réponses

Par **beatles**, le **21/10/2025** à **10:22**

Consultez votre boîte mails.