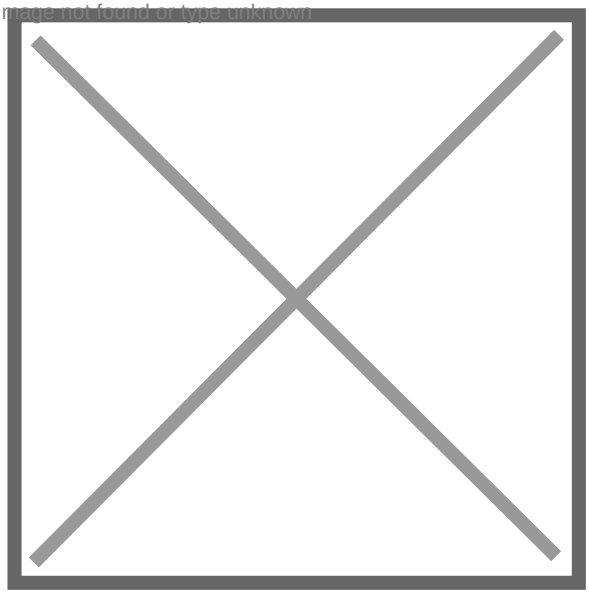
Image not found or type unknown



Peux on obliger un coproprietaire d'entretenir les espaces verts

Par **betpat33**, le **19/11/2017** à **16:51**

bonjour à tous et merci d'avance pour vos réponses :

je vous contacte suite à un différend qui m'oppose a l'ASL des colchiques où nous habitons. C'est un lotissement de maison individuel, nous sommes 52 propriétaires

1er fait :

il y a eu une rétrocession de la voirie et des espaces verts à la mairie en juillet 2016.

une convention à été signé le 5 janvier 2017 entre l'ASL (le président) et la mairie pour stipuler que l'ASL s'engageait en entretenir les espaces verts, haies et massifs, y compris ceux qui avaient été rétrocédés.

Plusieurs questions concernant cette convention

un président d'ASL peut il s'engager sur l'entretien des espaces verts retrocedes a la mairie sans avoir l'accord signé des 52 copropriétaires ?

Est ce légal de ne pas nous avoir remis en mains propres cette convention , et de ce fait ne pas nous avoir tenu informer de ce point ?

2 ème fait :

suite à une AG en date du 06/10/2017, il a été décidé que ce serait chaque propriétaire qui

devrait se charger de l’entretien de ces espaces devant chez lui

plusieurs questions concernant ce point

peut on obliger un propriétaire à entretenir un espaces vert qui appartient en partie au domaine public, et à l’ASL
l’ASL peut elle mandater un huissier pour faire executer l’entretien de cet espace vert

le vote mentionne que les colotis présent (soit 36 sur 52) ont votés à l’unanimité des présents et représentés.

En vertu de l’article 26 de la loi du 10 juillet 1965, ce vote aurait du être fait à unanimité des copropriétaire soit 52, il me semble ?

je cite ci dessous l’article :

« L'unanimité s'entend du consentement de l'ensemble des copropriétaires, et pas seulement ceux qui sont présents ou représentés. Deux domaines sont notamment concernés : la vente de parties communes et la modification de la répartition des charges.
La modification de la répartition des charges (article 11 de la loi de 1965)
Sous réserve d'une éventuelle action en justice d'un copropriétaire, conformément à l'article 12 de cette même loi, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. »

3 eme fait :

si je dois contester cette décision, je dispose d’un délai de 2 mois.

quelle est la date à prendre en compte ?

Date de l’AG : 6/10/2017
date du compte rendu : 30/10/2017
date de remise en mains propres : 18/11/2017

Par **Visiteur**, le **19/11/2017** à **17:15**

Bsr
Je prendrai comme exemple une copropriété dont je fais partie pour un appartement.
L'AG vient de voter l'entretien des EV par un prestataire.
Nous étions juste au quorum, la résolution a été adoptée à l'unanimité des presents.
Je ne pense pas que cette question nécessite l'unanimité des copropriétaires.
Sont concernés pour exemple

la vente d'une partie commune ayant pour conséquence de modifier la destination de l'immeuble,
la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires (prêt bancaire collectif),
la suppression du poste de gardien si elle porte atteinte au standing de l'immeuble,
la modification de la répartition des charges de Gomel prière

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **betpat33**, le **19/11/2017** à **17:19**

bonjour Pragma et merci pour votre reponse

il s'agit d'un lotissement dont les espaces ont ete rétrocedes à la mairie, mais pour lesquelles le président à signé SEUL le fait qu'il s'engageait a ce que nous les entretenions.

nous avons bien sur proposer une intervention exterieur pour faire cet entretien ce qui a été refusé (pas à l'unanimite, mais 36 sur 52)
et maintenant l'asl nous impose de nettoyer la parcelle qui est devant notre maison ....
ce vote ne doit il pas faire l'unanimité (soit 52 propriétaires)
l'asl peut elle faire intervenir un huissier pour nous obliger a nettoyer nous meme....

Par **morobar**, le **19/11/2017** à **17:36**

Bjr,
Attention à ne pas confondre copropriété et syndicat de copropriétaires, et lotissement avec ASL.
Ainsi les dispositions de la loi de 1965 sont inopérantes;
Le président de l'ASL agit sur mandat de l'AG laquelle nécessite théoriquement l'unanimité pour la rétrocession à la commune.
On ne peut pas obliger un coloti à entretenir le domaine public ni une haie/espace vert qui ne lui appartient pas.
Alors soit la commune entretien ses espaces verts, soit si l'ASL a conservé en partie des surfaces, elle organise leur entretien.
J'ai connu une ASL qui prenait en charge la location de tondeuses autoportées, et organisait un tour de rôle.

Par **betpat33**, le **19/11/2017** à **17:50**

bonjour Morobar,
ma retrocession a ete signe et validé en 2016 mais depuis le président a signé SEUL une convention avec la mairie sur laquelle il s'engage a entretenir les espaces communs
est ce legal ou doit il avoir la signature de 52 colotis
il y a eu des propositions de jardinier qui n'ont pas ete retenu (cela nous arrangeait pourtant)
donc l'ASL a fait voté lors de l'AG les 36 personnes sur presentes sur 52 et a decide que chacun devrait entretenir les espaces verts qui sont devant chez lui sous menace de faire intervenir un huissier si nous ne faisons pas
est ce legale
ce genre ne decision ne requiet elle pas l'unanimité des colotis

Par **morobar**, le **19/11/2017** à **17:55**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,
Si la rétrocession est totale (espaces verts et voirie) l'ASL est devenue sans patrimoine et sans objet, et doit donc disparaître.
L'entretien de surfaces extérieures au patrimoine de l'ASL n'entre pas dans son objet, cette ASL ne peut pas se transformer en prestataire jardinier.
Une telle convention est donc dénuée de toute base légale, même avec un vote positif des membres de cette ASL.

Par **betpat33**, le **19/11/2017** à **18:13**

morobar
je ne suis pas sur d'avoir compris votre reponse je me permet de rajouter quelques infos
la retrocession porte sur la voirie et sur une partie des espaces verts communs
en fait les trottoirs engazonnées appartiennent à 20% a la mairie et 80% a l'asl et lors de la signature le président de l'asl s'est engagé aupres de la mairie a les faire entretenir pas l'ensemble des colotis
est legal de prendre un tel engagement sans que ce soit signé par l'ensemble des colotis

Par **betpat33**, le **19/11/2017** à **18:19**

je voudrais preciser egalement que nous n'avons jamais recu un exemplaire de la convention signe entre la mairie et l'asl concernant ce sujet
peut on les obliger a nous la transmettre egalement

Par **morobar**, le **19/11/2017** à **18:28**

Vous exprimez une situation invraisemblable.
La rétrocession fait l'objet d'une réitération chez un notaire, même si un maire a qualité pour établir un acte authentique.
Je ne vois pas une collectivité locale mettre en place un copropriété foncière pour quelques ares de pelouse.
L'ASL est par définition un véritable propriétaire, mais ne peut pas s'engager à autre chose que ce qui est prévu par vocation.
Entretenir les espaces verts de la commune est une activité commerciale qui doit faire l'objet d'un appel d'offre parfois et d'une facturation.
C'est tout à fait irrégulier.

Par **betpat33**, le **19/11/2017** à **18:37**

je vous remercie Morobar pour vos reponses

je ne me vois pas entretenir un trottoir qui ne m'appartient pas et encore moins payer un

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

paysagiste a titre privé pour le faire
j'avais proposer que l'on prenne un paysagiste mais 36 ont refusé

Par **betpat33**, le **19/11/2017** à **18:40**

est ce que je peut me retourner contre le president de l'asl qui a signé cette convention et l'accord d'entretien des espaces verts de la commune, sans l'accord (unanimité)des 52 coproprietaire ?
est ce que si la majorite (soit 26+1 ont signé dans notre dos cela marche ?

Par **betpat33**, le **19/11/2017** à **18:55**

je precise egalement que nous avons signés un reglement chez le notaire qui reprend les points d'urbanisme ... mais qu'il n'existe pas de cahier des charges dans notre lotissement

Par **morobar**, le **20/11/2017** à **08:27**

Je n'ai pas la convention signée chez le notaire, ni même quel est le rôle actuel de l'ASL.
Mais vu d'ici, avec les éléments exposées, je ferai comme vous, c'est à dire rien du tout, je laisserai venir une éventuelle assignation.

Par **betpat33**, le **20/11/2017** à **08:43**

Morobar
je tiens a vous remercier pour l'ensemble de vos reponses
je pensais laisser faire mais comme nous avons 2 mois pour denoncer un PV d'AG ....
si je denonce pas
est ce que je prends un risque ?

Par **morobar**, le **20/11/2017** à **09:05**

Le délai de 2 mois parait correspondre aux copropriétés, ce qui ne vous concerne pas.
La bonne question est: quel est le patrimoine de cette ASL ?
Si plus de patrimoine du fait des cessions intervenues, plus d'existence légale.
Dans le cas contraire, l'ASL ne peut prendre des engagements hors de son objet.

Par **betpat33**, le **20/11/2017** à **09:18**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

je vais adresser un mail a la mairie au service de l'urbanisme je pense qu'ils doivent pouvoir repondre a cette question
j'attend d'eux egalement la convention qui a ete signée

en fait il existe 2 documents
la retrocession de juillet 2016
une convention qui ferait apparaitre que l'ASL s'est engagé à continuer d'entretenir les espaces verts qui ont ete en partie retrocedee
rien n'est tres clair

Par **malean**, le **20/11/2017** à **17:19**

Bonjour,
l'ASL ne peut pas être en indivision avec la mairie (20/80).Je pense que la voirie a été retrocédée à la mairie mais que l'ASL est toujours propriétaire des espaces verts.La conservation des hypothèques appelée maintenant Service de la Publicité Foncière pourrait vous renseigner à ce sujet.
Vous avez 5 ans pour contester une assemblée générale d'ASL (2 mois en copropriété).
L'ASL n'a pas le droit d'utiliser des co-lotis pour entretenir son patrimoine , cela s'apparenterait à du travail au noir.En cas d'accident aucune assurance ne prendrait en charge les co-lotis.
Le président de l'ASL doit la vérité aux co-lotis sur la situation exacte des biens de l'ASL si ceux-ci existent encore.
Si les espaces verts appartiennent à la mairie elle n'a pas le droit de les faire entretenir par les co-lotis

Par **betpat33**, le **20/11/2017** à **17:31**

Malean
vos reponses sont tres interressantes et elle me plaise bien ...
pourriez vous me dire ou je peux trouver le texte qui fait reference au 5 ans de contestation d'une asl au lieu de 2 mois pour la copro, car il font reference sur les PV d''AG à l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10/07/1965....
quant au travail au noir , il est vrai que je n'y avait meme pas pensé

Par **talcoat**, le **20/11/2017** à **17:40**

Bonjour,
Indépendamment du caractère "hybride" d'une propriété partagée des espaces verts avec la commune, la règle de l'ASL est le droit commun et non celui de la copropriété.

La règle de majorité doit s'appréciée par rapport aux statuts de l'ASL, sachant que la majorité absolue semble le cas le plus fréquent en matière de cession d'espace commun.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

La décision pouvant être contestée suivant le délai de prescription de droit commun, et non du délai de deux mois valable en copropriété.
La rétrocession de la voie ne donne lieu à aucune indemnité (euro symbolique) mais est soumis à publicité foncière pour constater le transfert de propriété.

Enfin, s'il s'agit bien d'une propriété partagée des espaces verts ASL/Commune, l'ASL n'est donc pas vidée de sa substance mais les décisions de gestion pour l'entretien risquent de poser un problème de fonctionnement.
Cordialement

Par **malean**, le **20/11/2017** à **18:07**

bonjour,
voir arrêts cour de cassation:11-23808 du 14/11/2012
et 93-15456 du 17/1/1996
c'est le droit commun qui s'applique article 1134 du code civil

Par **betpat33**, le **20/11/2017** à **18:15**

Malean
concernant le delai de 5 ans j'ai cru lire qu'il y avait eu jurisprudence en 2014 et que cernier etait dorenavant aligné sur les copro ?

Par **malean**, le **20/11/2017** à **18:23**

Je n'ai jamais entendu parler de cette jurisprudence de 2014 alors que je suis au jour le jour tous les arrêts de la cour de Cassation concernant les ASL depuis des années.
En voici une autre, cassation: 99-21735 du 9 juillet 2002 .
Que disent les statuts de votre ASL sur ses règles de fonctionnement ?

Par **betpat33**, le **20/11/2017** à **18:24**

il n'y a rien sur ce sujet je viens de relire ...

Par **betpat33**, le **20/11/2017** à **18:27**

par contre je viens de lire cela sur le site et cela date du 08/10/2015, une autre discuission ...
je cite :
"Contrairement à des idées reçues, le délai de contestation n'est pas de 2 mois, mais de 5

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

ans.
Cass.civile pourvoi 11-23808 du 14/11/2012
TGI avec assistance d'un avocat."
je ne sais plus quoi penser

Par **malean**, le **20/11/2017** à **18:41**

Si vos statuts sont muets sur le sujet la prescription est bien quinquenale.
Bonne soirée

Par **betpat33**, le **20/11/2017** à **19:00**

malean

merci pour l'ensemble de vos reponses

Par **talcoat**, le **20/11/2017** à **21:09**

En matière de contestation d'AG d'une ASL, le délai de prescription est bien de 5ans et toute clause contraire dans les statuts serait inopposable.

Par **betpat33**, le **20/11/2017** à **21:52**

merci Talcoat
la seule chose c'est que je ne trouve aucun texte de loi concernant ela et sur tout les PV d'AG du lotissement ils nous mettent l'article des 2 mois
je voudrais pouvoir leur faire remarquer mais pour cela je voudrais avoir un ecrit, un texte qui le stipule
j'ai beau chercher ...

Par **talcoat**, le **21/11/2017** à **10:58**

Bonjour,
La réponse a déjà été donnée, il s'agit de l'application de la jurisprudence dans un arrêt déjà cité, il a été confirmé que la loi du 21 juin 1865 et l'ordonnance du 1 janvier 2004 ne prévoient pas de délai pour contester une décision d'AG d'une ASL, et c'est donc le droit commun qui s'applique avec un délai de 5 ans.
Consultez un avocat pour la procédure...

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **betpat33**, le **21/11/2017** à **11:02**

merci Talcoat
et merci a tous pour vos renseignements

Par **malean**, le **21/11/2017** à **11:16**

Bonjour,
votre président d'ASL n'avait pas le droit de mettre à l'ordre du jour de l'AG une résolution qui constitue une fraude (travail au noir) ; pas plus qu'il n'avait le droit de faire désigner des co-lotis pour effectuer ce travail. Tous les membres de l'ASL ont les mêmes droits et devoirs.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés