



ASL et voie privée non rétrocédée

Par **sebd91**, le 11/10/2017 à 16:12

Bonjour à toutes et tous,

Je viens d'acheter une maison dans un lotissement située sur une voie privée.

Ce lotissement est géré par une ASL depuis la fin de sa construction. Toutes les maison de ce lotissement sont desservies par une voie privée (c'est une impasse).

Lorsque j'ai acheté la maison, le propriétaire et l'agent immobilier nous on parlé de cette ASL et du cout "modique" des frais annuel de 100€.

Nous avons assisté à notre première AG et là...surprise... la voie privée est en assez mauvais état et sa réfection est à prévoir seulement celle ci n'a jamais été rétrocédée à l'ASL et est donc toujours propriété du lotisseur. Celui ci est décédée et c'est son héritière qui a hérité de la voie et paie aujourd'hui les impôts dessus (les 13 propriétaires que nous sommes ne paient que l'électricité des 2 lampadaires de la rue).

Voici donc mes questions :

La voie privée appartenant toujours au lotisseur, est à nous de payer pour la réfection de celle ci ainsi que du réseau d'assainissement (oui il y a ça aussi) ou est ce au propriétaire de la voie ?

L'agent immobilier qui nous a vendu le bien n'avait il pas obligation de conseil et ne devait il pas nous avertir de ce problème de voirie ?

D'après ce que j'ai compris, le lotisseur devait rétrocéder la rue à la mairie qui, à l'époque il y a 30 ans, n'en a pas voulue. Il à laisser trainer et les propriétaires n'ont pas fait grand chose de leur côté car le problème ne se posait pas à cette époque.

Vous imaginez un peu la douche froide d'apprendre que vous risquez de devoir payer 5 ou 6000€ de travaux...

Merci par avance pour toutes l'aide ou conseil que vous pourrez m'apporter.

Par **amajuris**, le 11/10/2017 à 16:27

bonjour,
je ne pense pas que la propriétaire de l'impasse privée soit d'accord pour financer des travaux qui ne présentent d'intérêt que pour les propriétaires du lotissement.
donc si les propriétaires ne veulent pas financer les travaux, l'impasse restera en mauvais état.
plus que l'agent immobilier, c'est votre vendeur qui aurait du vous avertir de cette situation.
les PV des dernières A.G. mentionnent-t-ils ce problème ?
le réseau d'assainissement n'appartient pas obligatoirement au propriétaire de l'impasse.
je vous conseille de prendre conseil auprès d'un avocat spécialisé en urbanisme.
que pensent les responsables de votre ASL.
Salutations

Par **morobar**, le 11/10/2017 à 17:24

Bonjour,
Le vendeur n'est pas en mesure de révéler un renseignement qui n'est certainement pas en sa possession.
On se demande ce que gère cette ASL qui n'est pas propriétaire de la voirie ni des VRD.
Qui en fait n'est propriétaire de rien du tout.
Il vaudrait mieux consulter un avocat spécialiste de ce genre de problème car le permis d'aménager devait comporter la destination des communs, à savoir rétrocession ou cession gracieuse à l'ASL.

Par **sebdu91**, le 11/10/2017 à 17:32

Je suis d'accord qu'il y a eu un vrai laxisme de la part de l'ASL qui, à sa décharge, n'est pas professionnelle du domaine et complètement perdu. Aucune AG que nous avons consulté (les 3 dernières) ne fait mention du sujet et le vendeur c'est bien tenu de nous en informé (en autres soucis d'ailleurs...)
Pouvez vous me dire ce que vous appeler VRD ?
Et est ce que je peux voir "dois" trouver dans les status de l'ASL s'il était prévu que la voie privée soit rétrocédée à l'ASL ? Le permis d'aménager (ou de lotir) est il consultable par tout à chacun ou dois je passer forcément par un avocat ?

Par **morobar**, le 11/10/2017 à 17:36

Bonjour,
Le permis d'aménager doit être joint à l'acte de vente, ainsi que le règlement de l'ASL.

En général sauf dans les très gros lotissements aux abords des grandes villes (villes nouvelles par exemple) les ASL sont dirigées par des Présidents bénévoles qui se proposent parce que personne ne veut s'embarrasser du poste.
VRD = voirie réseaux divers.
Par exemple le réseau d'éclairage, le tout à l'égout...

Par **sebdu91**, le 12/10/2017 à 12:02

Bonjour,

Après consultation des statuts de l'ASL, j'ai effectivement lu que celle ci ne pouvait pas refuser la rétrocession de la voie par le lotisseur mais avec comme condition le fait que cela soit entièrement gratuit (y compris les frais de notaire) et que la voie soit en bon état. Il est écrit également que si la voie n'est pas en bon état pour cette rétrocession, c'est aux propriétaires de payer pour la rénovation de celle ci. La petite subtilité est qu'il est également écrit que tant que la voie n'est pas rétrocédée à l'ASL, l'entretien doit être fait par l'ensemble des propriétaire (y compris le lotisseur) et que la repartition de charges se fait au millième en fonction de la surface de chaque lot. Ce pendant, le lotissement est composé de 15 lots, 13 lots sont les terrains des propriétaire, 1 pour le générateur et 1 pour la voie, par contre, dans le détail des millièmes de chaque lot seul les 13 lots des propriétaires apparaissent donc quant est il des 2 lots supplémentaires qui appartiennent toujours au lotisseur (générateur plus voie privée) ? Doit il, le lotisseur, lui aussi participer à la rénovation de la voie avant la rétrocession à l'ASL ?

Ensuite, pour mon cas particulier, étant donné que je n'ai eu connaissance du cahier des charges et des statuts de l'ASL seulement à la signature chez le notaire alors que j'aurais du l'avoir dès la signature du compromis (comme précisé dans celui ci), ai je un moyen de recours sachant que, bien évidemment, j'ai signé ce compromis ?

Par **morobar**, le 12/10/2017 à 16:21

[citation]j'ai effectivement lu que celle ci ne pouvait pas refuser la rétrocession de la voie par le lotisseur [/citation]

Vos propos ne sont pas clairs, rétrocession certes, mais de qui et à qui ?

Le principe est qu'à l'achèvement des travaux et à la délivrance du certificat d'achèvement, le lotisseur rétrocède gratuitement la totalité des VRD à l'ASL dont c'est le but, ou à la commune lorsqu'il existe un accord en ce sens.

A ma connaissance il n'est pas prévu de joindre au compromis le règlement de l'ASL ni copie du permis d'aménager.

Par **sebdu91**, le 13/10/2017 à 09:07

Désolé si je ne suis pas clair, dans le cahier des charges, il est stipulé :

" Le lotisseur vend des parcelles divisées. La vente ne porte pas sur les parcelles à usage

commun, définie par le plan de division et le règlement de lotissement. Il a toutefois la faculté d'imposer à tout moment à l'association syndicale d'en accepter le transfert de propriété à son profit et, ce, à titre gratuit, même quant aux frais et droits d'actes. Avant que ledit transfert soit réalisé, les risques de propriété, les impôts et charges d'entretien sont assumés par les propriétaires ainsi qu'il sera dit en l'article suivant.

Article suivant :

- 1) les charges afférentes aux équipements communs, savoir le cout de leur entretien et les dépenses accessoires notamment les impôts auxquels les propriétaires serait assujettis, les primes d'assurances et les frais de leur gestion, sont assumés par les propriétaires, en ce compris le lotisseur, et ce, à compter du moment ou une première vente est intervenue.
- 2) Ces charges sont réparties entre les propriétaires en fonction des millièmes"

Donc, à mon sens, tant que la cession n'a pas eu lieu entre le lotisseur et l'ASL, tous les propriétaire, y compris le lotisseur, doivent payer pour entretenir la voirie. Et la cession doit être complètement à la charge du lotisseur.

Maintenant, on parle de répartition en millième mais le millième est réparti sur les 13 terrain de propriétaire et ne comporte pas les 2 lots du lotisseur, à savoir la voie privée et le générateur, donc comment est calculé sa part pour l'entretien ?

Par **morobar**, le **13/10/2017** à **09:20**

Vous pourriez avoir raison, sauf que rien ne précise que la voirie doit être cédée en bon état.

Il n'y a qu'une alternative:

* engager un procès envers le lotisseur ou ses ayants-droits

ou

* demander la cession en l'état, mais à ses frais après avoir contacté le Maire pour envisager l'incorporation des VRD au domaine communal et ses conditions.

Par **sebdu91**, le **13/10/2017** à **11:16**

Le souci est que la mairie est ok pour la retrocession à condition que les travaux de rénovation soient effectués...

Par **morobar**, le **13/10/2017** à **16:25**

Cela parait normal.

Je crois qu'il faut demander de toute urgence une AG de l'ASL pour décider de la conduite à tenir, soit attirer le lotisseur ou ses ayants droits pour effectuer une remise en état puis une cession directement à la commune, ou au pire à l'ASL.

Par **talcoat**, le **13/10/2017** à **21:29**

Bonjour,

Il y a beaucoup de contre sens dans l'argumentation de @morobar.

Le lotissement étant ancien, apparemment antérieur à 2007, la réglementation en vigueur à cette époque prévoyait la création obligatoire d'une ASL afin de transférer la propriété de la voirie.

C'est donc vraisemblablement un refus de conformité (et non un refus de rétrocession) qu'a du opposer le maire à cette époque.

Que l'ASL découvre 30 ans après cette réalité marque toutefois une certaine négligence...

Il faut donc demander à la commune de contraindre le lotisseur (sans doute au travers de la RC professionnelle, ou du garant financier des VRD) à réaliser les travaux nécessaires à la conformité.

Ensuite, la rétrocession pourra se faire à l'ASL (de manière onéreuse -1€- et non gratuite, les frais d'acte restant à l'ASL). C'est une étape nécessaire pour solliciter une rétrocession à la commune.

Etant donné la complexité de la situation, l'aide d'un professionnel du droit est plus que nécessaire.

Cordialement

Par **morobar**, le **14/10/2017** à **09:38**

[citation]Il y a beaucoup de contre sens dans l'argumentation de @morobar.[/citation]
Aucun.

Vos solutions ne sont pas efficaces, demander à la mairie de contraindre le lotisseur 30 ans après à faire des démarches est illusoire et sans espoir de prospérité.

C'est juste jouer à la patate chaude.

Par **talcoat**, le **14/10/2017** à **22:09**

@MOROBAR vous employé des mots dont vous semblez ignorer le sens...en matière de procédure on emploi le terme "prospérer" et non prospérité qui est un signe de richesse!!
Pour les conseils @sebdu91 est à même de juger.

Par **BrunoDeprais**, le **15/10/2017** à **08:25**

Bonjour

Compte tenu de ce que vous décrivez, même pour une petite voie d'accès, je doute vraiment que 5 à 6000 euros seront suffisant par lot pour ce genre de travaux.

Je dirais que c'est au proprio de payer, mais rien ne l'oblige visiblement à entreprendre de tels travaux.

Par **morobar**, le **15/10/2017** à **08:52**

[citation]on emploi le terme "prospérer" et non prospérité [/citation]

Prospérer est un verbe.

UN synonyme Très usité de "prospérité" est "réussite";

donc bien dans le contexte.

Je serai curieux de connaître le nombre de conclusions que @talcoat a pu déposer devant les différentes juridictions de notre pays.

Alors les leçons de vocabulaire malencontreuses, pour d'autres.

Par **talcoat**, le **15/10/2017 à 18:49**

Chacun comprendra que "maitre @morobar" a du voir nombreuses de ses affaires "prospérer" ce qui lui a amener la "prospérité"...![smile3]

Par **sebdu91**, le **16/10/2017 à 12:26**

J'ai cru comprendre que le refus de la mairie à reprendre la voie venait simplement du fait que la municipalité en place à ce moment refusait systématiquement toute reprise de voie privée sur le territoire communale et non un refus motivé par une non conformité.

Les municipalités ont changés entre temps et la nouvelle est plus enclin à se voir rétrocéder cette voie privée mais uniquement, et à juste titre, sous condition de remise en état et aux normes.

Maintenant il est clair qu'il y a eu un grand laxisme de la part des différents présidents de l'ASL qui se sont succédé. Certains ont œuvré pour réaliser cette retrocession à la mairie mais le dossier n'a jamais été au bout et le temps ne joue pas en la faveur de l'ASL car cela fait plus de 30 ans tout de même...

Vous pensez qu'il serait envisageable que la mairie contraigne le lotisseur à réaliser les travaux de remise en norme avant la cession à l'ASL alors que le cahier des charges stipule bien que l'entretien doit être réalisé par les propriétaires ?

Est ce que cette phase de cession à l'ASL oblige légalement le lotisseur à céder une voie en bon état ?

Par **sebdu91**, le **17/10/2017 à 12:56**

Le cahier des charges stipule que la voie doit être entretenue par les propriétaires et le tout administrer par l'ASL. Cela n'implique t il pas implicitement que la voie soit cédée à l'ASL ?

L'ASL à comme raison d'être le fait d'administrer des bien mais sans bien à administrer, quant est il ? Ce cahier des charges a t il donc une valeur tant que la voie n'est pas cédée à l'ASL ?

Par **amajuris**, le **17/10/2017 à 13:44**

sebdu91,

si la voie d'accès n'appartenait pas au lotissement, pour l'utiliser vous deviez avoir une

servitude de droit de passage afin d'accéder au lotissement, dans un tel cas, les frais d'entretien du passage sont, sauf mention contraire, à la charge du fonds bénéficiaire de la servitude donc des co-lotis.
salutations .

Par **talcoat**, le **17/10/2017** à **14:21**

Beaucoup de questions...dans une affaire très ancienne avec des zones d'ombre et de possibles prescriptions.

Vous ne ferez pas l'économie d'une véritable recherche sur l'historique de l'opération (archives du notaire).

Vous pourrez alors répondre sur un certain nombre d'interrogation : nature de l'arrêté de lotir, conformité des travaux oui ou non délivrée (certificat de déblocage nécessaire pour passer les actes de vente - sinon cautionnement ou garantie financière).

Cela lèvera le doute pour savoir si la commune à l'époque a refusée la conformité ou la demande de rétrocession de la voie, laquelle ne pouvant se faire d'ailleurs que par le canal de l'ASL, à défaut de convention directe avec la commune.

Par ailleurs en cas d'inexécution des travaux, cela constitue une infraction présentant un caractère continu non prescrit.

Un mécanisme de mise en demeure permet, à l'expiration du délais fixé pour la mise en état, à l'autorité compétente de faire effectuer les travaux d'office, à la charge du lotisseur. C'est peut-être aujourd'hui la seule piste sérieuse pour laquelle un avocat spécialiste vous conseillera.

Par **sebdu91**, le **17/10/2017** à **16:22**

@amatjuris : La voie d'accès appartient bien au lotissement et comporte d'ailleurs bien un numéro de lot. Le souci aujourd'hui est qu'elle est toujours propriété du lotisseur qui ne l'a pas cédé à l'ASL. Donc l'ASL n'a même pas de raison d'être puisque que pas de bien à gérer.

@talcoat : J'ai commencé à faire la recherche sur l'historique de l'opération. Pour le moment j'ai un relevé de propriété délivré par le centre des impôts foncier qui me donne le nom et adresse du propriétaire de ce lot. Cependant, il s'agit d'une SARL qui semble ne plus exister et je n'en trouve plus la trace. Par contre, à la même adresse, il existe désormais une SCI gérée par un monsieur qui à le même nom que la SARL donc je vais creuser de ce côté. Ensuite, j'ai effectivement prévue d'aller à la mairie pour consulter l'arrêté de lotir pour essayer d'en apprendre un peu plus. Un vrai jeu de piste...

La question que je me pose est ce que l'ASL (et donc les propriétaires) doit donc effectuer les travaux de remise en état et aux normes de la chaussée et du réseau d'assainissement alors que la voie n'a jamais été cédée par le lotisseur ?

Par **talcoat**, le **17/10/2017** à **21:08**

Il faudrait d'abord répondre aux questions en prenant connaissance des archives du notaire qui détient les minutes de l'opération.

La création d'une ASL est tout à fait régulière et doit être mise en place dès la vente du premier lot.