



Constitution d'une A.S.L 17 ans après la création du lotissement

Par **moulin1948**, le **04/02/2018** à **08:01**

Notre lotissement est crée depuis 2000, aucune ASL n'a été constitué.

Le promoteur exige maintenant la création d'une ASL.

Je ne suis pas le constructeur de mon pavillon mais le troisième propriétaire.

Sur mon acte d'achat il noté "IL n'y a pas d'association syndicale".

1°) le promoteurs a t il le droit 17 ans après d'imposer la constitution de cette ASL

2°)Suis je obligé d'adhérer à cette ASL si elle se crée.

3°) Quel est la fourchette de coût de la constitution de cette ASI

4°) qui doit payer les propriétaires ou le promoteur

Par **nougatKALINE**, le **06/02/2024** à **15:46**

bonjour, en 2007 nous avons fait l'acquisition d'un pavillon qui fait partie d'une ASL de création de lotissement. dernière assemblée generale datant de 2005 depuis president decédé mais vice president toujours de ce monde, pendant 14 ans nous n avons entendu parler de rien, les entretients de voirie et espaces verts entretenus par mairie et jamais rien a payer,il a fallu qu'en novembre 2021 nous recevions une invitation à assemblée générale pour relancer une ASL que l'on se rendre compte qu'un paragraphe dans acte de vente nous indiquait qu'il y avait une association libre ; lors de la réunion de novembre 2021 nous nous rendus à celle-ci pour essayer de comprendre et pourquoi absence de 14 ans. l ensemble des propriétaires pour beaucoup agé , création de lotissement en 1980 ne souhaitait pas de réactivation et demandait aux elus de faire nécessaire auprès de la mairie pour reprise du lotissement. Nouveau président élu en novembre 2021 a la suite de quoi, il a fait une nouvelle création ASL en janvier 2023 paru au journal officiel , pas de nouvelle assemblée générale depuis 2021 si ce n est qu'en JANVIER 2024 invitation à assemblée générale extraordinaire et ordinaire précisant modification de statuts et charges. ma question se porte sur j'ai signé en 2007 un acte de vente chez notaire avec un cahier des charges et association syndicle est ce que je peux refuser d'adhérer à cette nouvelle association Merci de votre aide et de l'attention portee à ma demande bonne réception cordialement

Par **beatles**, le **06/02/2024** à **17:47**

Bonsoir,

En 1980 et jusqu'en 2007 les articles concernant les ASL du Code de l'urbanisme étaient les suivants...

Article R.315-6 :

[quote]

Dans le cas où des équipements communs sont prévus, le dossier de la demande est, sous réserve de ce qui est dit à l'article R. 315-7, complété par les pièces annexes suivantes :

- a) L'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public ;
- b) les statuts de l'association syndicale comprenant au moins les dispositions énumérées à l'article R. 315-8 ;
- c) L'engagement du lotisseur de provoquer la réunion d'une assemblée de l'association syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association un organe désigné par cette assemblée.

[/quote]

Article R.315-7 :

[quote]

Les dispositions de l'article R. 315-6 ne sont pas applicables si le nombre de logements à construire n'étant pas supérieur à cinq, le lotisseur s'engage à ce que les équipements communs soient attribués en propriété divise ou indivise aux acquéreurs de lots.

Il en est de même si le lotisseur justifie de la conclusion avec une personne morale de droit public d'une convention prévoyant le transfert dans le domaine de cette personne morale de la totalité des équipements communs une fois les travaux achevés.

[/quote]

Article R.315-8 :

[quote]

Les statuts de l'association syndicale mentionnée à l'article R. 315-6 doivent prévoir *contenu* :

- a) Que seuls le lotisseur et les membres de l'association attributaires des lots qui ont donné lieu à l'obtention du certificat prévu au a ou au b de l'article R. 315-36 participeront aux dépenses de gestion des équipements communs ;
- b) Que l'association a notamment pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs ainsi que leur cession éventuelle à une personne morale de droit public ;

c) Les modalités de la désignation des organes de l'association et leur rôle aussi longtemps que l'organe d'administration de l'association n'a pas été désigné en application des dispositions de l'article R. 315-6 (c) ;

d) La possibilité pour tout attributaire de lot de provoquer, par ordonnance sur requête du président du tribunal de grande instance, la réunion d'une assemblée générale si le lotisseur n'a pas respecté l'engagement prévu à l'article R. 315-6 (c).

[/quote]

Comme vous avez signé chez le notaire vous avez accepté le contenu des statuts et du cahier des charges (**les suivent en quelque main qu'ils passent**) donc vous êtes membre de plein droit de l'ASL.

Article 2 [du décret du 18 décembre 1927](#) (abrogé) :

[quote]Les obligations qui dérivent de la constitution de l'association syndicale sont attachées aux immeubles compris dans le périmètre et **les suivent, en quelques mains qu'ils passent** , jusqu'à la dissolution de l'association.[/quote]

Article 3 [de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004](#) (en cours) :

[quote]

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et **les suivent, en quelque main qu'ils passent**, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.

En cas d'usufruit, le nu-proprétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informerá des décisions prises par celle-ci.

Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre d'une association syndicale, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

[/quote]

Cdt.