



Pas informé qu'une partie de la propriété se trouvait dans copropriete

Par **lost_ideas**, le **15/02/2024 à 09:35**

Bonjour et merci pour vos réponses.

Nous avons acheté notre maison en 2022. Il est indiqué qu'il s'agit d'une maison individuelle. C'était une condition importante pour nous. Nous voulions éviter toute association ou copropriete.

La maison est livrée avec une réserve d'eau pour la prévention des incendies. Elle a été construite par l'ancien propriétaire car il s'agissait d'une exigence pour obtenir le permis de construire. On nous a dit qu'elle appartenait à la maison et que l'ancien propriétaire l'avait entièrement construite à ses frais.

Deux ans plus tard, un document est apparu indiquant qu'il y a une ASL sur la réserve d'eau. Nous n'avons jamais été informés de l'existence d'un tel document et on ne nous l'a jamais fourni lorsque nous avons acheté la maison. Le copropriete est avec les voisins.

Le document date de 2007 et contient des informations contradictoires. Il indique que l'ASL a été créée pour la réserve d'eau et que les coûts sont partagés, mais dans une autre partie du document, il est indiqué que tous les coûts, la construction, l'entretien sont à la charge de l'ancien propriétaire de notre maison.

Il n'y a jamais eu d'AG de la copropriété (à part celle de sa création) et nous n'avons reçu aucun document relatif à son existence.

Quel est notre recours ? J'ai envoyé un mail à notre notaire mais comme c'est elle qui aurait été responsable de nous informer, je pense qu'elle gardera ses propres intérêts.

Notre souhait serait de ne pas faire partie de cette copropriete et de garder la reserve d'eau sous notre propriete puisque c'est l'ancien proprietaire qui l'a construite. Merci.

Cordialement,

Par **Pierrepauljean**, le **15/02/2024 à 09:51**

bonjour

il faut absolument contacter votre notaire qui devait vous assister et contrôler tous les documents fournis par le vendeur

avez vous d'abord bien vérifier le titre de propriété du vendeur?

peut être engagé et il la responsabilité du notaire du vendeur

Par **lost_ideas**, le **15/02/2024** à **10:23**

Bonjour,

Oui, j'ai contacté mon notaire et elle est en train de vérifier. Dans le titre de propriété du vendeur il n'y a pas de mention de cette association.

En fait l'ancien propriétaire avait la maison à côté de moi et beaucoup de terrain. Il a divisé le terrain en 2 et a construit une nouvelle maison, celle que j'ai achetée. Pour construire la nouvelle maison, il a dû construire cette réserve d'eau pour obtenir le permis de construire.

L'association a son siège à l'adresse de l'ancienne maison.

Maintenant, je ne veux pas poursuivre le notaire ou l'ancien propriétaire. Cela ne servirait à rien. Je ne veux pas d'argent. Je veux juste avoir tout ce que j'ai acheté individuellement. J'aimerais pouvoir faire déclarer l'association comme invalide (puisque'il n'y a eu aucune activité sur celle-ci et que la réserve a été construite et entretenue uniquement aux frais de l'ancien propriétaire et aux miens).

Ou parce qu'il ne m'a jamais été mentionné que je n'ai jamais été membre de l'association. Savez-vous si cela est possible ? Je vous remercie.

Par **youris**, le **15/02/2024** à **10:27**

bonjour,

qu'indique votre acte notarié de vente sur la propriété et l'usage de cette réserve d'eau ?

salutations

Par **lost_ideas**, le **15/02/2024** à **11:24**

Bonjour, j'attends toujours une réponse de sa part.

Par **beatles**, le 15/02/2024 à 16:12

Bonjour,

[Article R.442-1 du Code de l'urbanisme](#) :

[quote]

Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

...

e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;

...

[/quote]

Ce qui est votre cas.

Bien que n'étant pas un lotissement le propriétaire initial a décidé que les fonds (terrains) des deux propriétés serait organisé en ASL à la quelle serait confiée la propriété, l'entretien et la gestion de la réserve d'eau utile aux deux propriétés.

Il était élémentaire que le notaire recherche à qui appartenait cette réserve d'eau puisqu'il n'existe aucun règlement de copropriété ce qui aurait dû l'alerter vu qu'il a un devoir absolu de conseil.

Vous n'êtes pas une copropriété (groupement de personnes) mais une ASL (groupement de fonds).

Les statuts d'une ASL peuvent ne prévoir aucune tenue d'assemblée générale.

Le notaire après une obligation de recherche aurait dû vous fournir les éventuels status de l'ASL conformément [aux articles 3 et 6 de l'ordonnance n° 2004-632](#).

Cdt.

Par **lost_ideas**, le 16/02/2024 à 06:44

Bonjour,

Je vous remercie de votre réponse.

En fait, lorsque j'ai acheté la maison, on m'a dit que la réserve d'eau était fournie avec la

maison et que j'en étais l'unique propriétaire.

Mon notaire ne m'a pas informé de l'existence d'une ASL. La réserve a été construite entièrement aux frais de l'ancien propriétaire de ma maison. Je pense que l'ancien propriétaire de la maison n'a informé personne de l'ASL.

Il y a un article dans le document appelé Mutation qui dit qu'en cas de mutation il est du devoir du propriétaire d'informer l'acheteur et d'informer également l'ASL dans les 15 jours. S'il ne le fait pas, il reste responsable vis-à-vis de l'ASL.

Donc compte tenu de cela, comme je n'ai jamais été informé, ai-je un recours pour déclarer que je n'en fais pas partie ? Et compte tenu du fait que la réserve d'eau a été construite aux frais de l'ancien propriétaire et qu'elle m'a été vendue. Et que les documents y afférents ne mentionnent pas l'ASL pour affirmer que la réserve d'eau m'appartient et qu'elle n'est pas dans l'ASL ?

En gros je ne veux pas que mes voisins aient la jouissance de la réserve alors qu'ils n'ont jamais contribué pour 1 euro à sa construction ou à son entretien. Merci

Par **Visiteur**, le **16/02/2024** à **07:01**

BONJOUR

Effectivement, le notaire chargé de la vente immobilière doit effectuer des recherches pour s'assurer de l'existence de servitudes qui pourraient impacter le bien vendu. Il doit consulter les documents officiels, tels que le cadastre, les actes de propriété antérieurs, les règlements locaux, etc., afin de vérifier si des servitudes sont en place et de les mentionner dans l'acte de vente.

[quote]Maintenant, je ne veux pas poursuivre le notaire ou l'ancien propriétaire. Cela ne servirait à rien. Je ne veux pas d'argent. Je veux juste avoir tout ce que j'ai acheté individuellement.[/quote]

Votre choix est respectable, mais voyez quand même un avocat.

Par **beatles**, le **16/02/2024** à **08:27**

C'est méconnaître les ASL que de donner comme mauvais conseil de voir un avocat **pour faire perdre inutilement du temps et de l'argent.**

[quote]Il y a un article dans le document appelé Mutation qui dit qu'en cas de mutation il est du devoir du propriétaire d'informer l'acheteur et d'informer également l'ASL dans les 15 jours. S'il ne le fait pas, il reste responsable vis-à-vis de l'ASL.[/quote]

Ce serait plutôt de demander au notaire, rédacteur de l'acte et responsable de son efficacité, qu'il vous explique ce qu'est cette ASL ; comme ce serait le propriétaire qui aurait créé l'ASL et qu'à l'origine, comme un promoteur pour un lotissement, il en est le seul membre ; cette

tournure notariale signifierait qu'il fallait qu'il s'informe lui-même.

Il doit exister des statuts où, comme dans tous statuts d'ASL, il est précisé dans un article dénommé MEMBRES DE L'ASSOCIATION :

[quote]Toute personne physique ou morale, possédant un droit de propriété sur un fonds (parcelle), dans le périmètre de l'Association Syndicale Libre, est membre de droit de l'Association.[/quote]

Par **Visiteur**, le **19/02/2024** à **09:22**

A propos de mon post ci-dessus, je suis traité par ailleurs d'incompétent par Beatles.

Je ne vois pas en quoi conseiller de voir un avocat (en consultation gratuite par exemple) démontrerait une incompétence !!!

A moins que d'autres intervenants le confirme ???

Par **beatles**, le **19/02/2024** à **09:44**

[quote]
Maintenant, je ne veux pas poursuivre le notaire ou l'ancien propriétaire.[/quote]

Très mauvais conseil matinal de tenter de « forcer » de voir un avocat **pour faire perdre inutilement du temps et de l'argent.**

Par **beatles**, le **19/02/2024** à **10:01**

(suite)

[quote]Je ne vois pas en quoi conseiller de voir un avocat (**en consultation gratuite par exemple**) démontrerait une incompétence !!![/quote]

Il fallait le préciser au départ !

Mais de toute façon vous poussez quelqu'un à faire ce qu'il ne voulait pas faire.

Donc pas la peine d'essayer de retomber sur vos pattes trois jours après.