



quitter une asl de colotis

Par **airam68**, le **09/11/2020** à **10:20**

Bonjour,

Nous sommes 3 propriétaires de maison individuelle (3 colotis donc) ayant en commun une impasse privée dans un lotissement de 29 maisons; dans les statuts de l'asl, nous devons régler les frais afférants à cette voie privée. Par exemple, si nous voulons installer une barrière à l'entrée de l'impasse, il nous faut demander l'autorisation à l'asl mais l'installation serait à la charge des 3 colotis!

Nous souhaitons sortir de l'asl (29 colotis) en sachant que cette voie appartient à l'asl.

Est-ce possible et comment faut -il procéder? merci

Par **youris**, le **09/11/2020** à **10:31**

bonjour,

je ne suis pas certain que vous puissiez sortir de votre ASL surtout que votre impasse privée appartient à l'ensemble des colotis.

l'article 3 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 indique dans son premier alina:

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.

salutations

Par **airam68**, le **09/11/2020** à **13:50**

Merci pour votre contribution ; je me doutais bien de la réponse négative ... malgré tout je recherche des cas de jurisprudence où le propriétaire a réussi à sortir de l'ASL du fait de l'usage exclusif par lui-même de la voie d'accès à sa maison je sais qu'il existe des situations de ce type mais je n'ai pas réussi à le retrouver sur internet.

Par **Yukiko**, le **09/11/2020** à **14:13**

Bonjour,

La solution serait que les trois propriétaires usagers de l'impasse s'en rendent propriétaires. C'est envisageable mais il faudrait que les associés décident la vente en assemblée générale à la majorité définie par les statuts. Il faudrait probablement procéder à une division foncière.

L'opération ferait intervenir un géomètre-expert et un notaire, aux frais des trois demandeurs.

Par **beatles**, le **09/11/2020** à **18:07**

Bonsoir,

Pour donner une réponse fiable il faut rappeler quelques principes fondamentaux.

Une ASL n'est pas une copropriété et les colotis ne sont pas propriétaires indivis de l'impasse qui est la propriété de l'ASL.

Donc, au vu de l'objet prévu à l'article 1 de l'ordonnance 2004-632, la solution n'est pas de racheter l'impasse ce qui ne ferait que réduire le périmètre de l'ASL (article 3 du décret 2006-504), surtout s'il existe d'autres ouvrages et construction ou d'entretiens objet de l'ASL.

Article 3 du décret 2006-504 :

[quote]

Outre ce qui est mentionné à l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée, les statuts de l'association syndicale libre fixent les modalités de sa représentation à l'égard des tiers, de distraction d'un de ses immeubles, de modification de son statut ainsi que de sa dissolution.

Sont annexés aux statuts le plan parcellaire prévu à l'article 4 de la même ordonnance et une déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage. Cette déclaration n'est pas requise pour les associations syndicales libres constituées en application de [l'article R. 315-6 du code de l'urbanisme](#).

Une copie de ces pièces est jointe à la déclaration prévue par l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée.

[/quote]

Il est conseillé de cliquer sur le lien en bleu concernant l'article R315-6 du Code de l'urbanisme !

Pour sortir (distraction) de l'ASL, il faut que les statuts le prévoient ; dans le cas contraire c'est qu'ils n'ont pas été mis en conformité avec les textes en vigueur et il faudra impérativement le faire sous peine que l'ASL perde la personnalité morale, ce qui a de graves conséquences (voir

les article 5 et 60 de l'ordonnance 2004-632).

L'article 4 de la loi du 10 juillet 1965 est étanger aux ASL :

[quote]Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; selon le cas, elles sont générales ou spéciales. Leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi.[/quote]

Article 1 de l'ordonnance 2004-632 :

[quote]

Peuvent faire l'objet d'une association syndicale de propriétaires la construction, l'entretien ou la gestion d'ouvrages ou la réalisation de travaux, ainsi que les actions d'intérêt commun, en vue :

- a) De prévenir les risques naturels ou sanitaires, les pollutions et les nuisances ;
- b) De préserver, de restaurer ou d'exploiter des ressources naturelles ;
- c) D'aménager ou d'entretenir des cours d'eau, lacs ou plans d'eau, voies et réseaux divers ;
- d) De mettre en valeur des propriétés.

[/quote]

L'acquisition de l'impasse n'est pas la solution en plus qu'il doit exister un cahier des charges concernant des règles d'urbanisme propres au lotissement.

Pour être complet voir ce lien (<https://aslinfoblog.wordpress.com/2016/09/13/asl-et-aful-la-notion-de-distraktion-dun-des-immeubles/>).

Cdt

Par **Yukiko**, le **09/11/2020 à 20:37**

Reprenons.

Il s'agit d'un lotissement de 29 lots dont les parties communes appartiennent à une ASL. Parmi ces parties communes figure une impasse qui ne dessert que 3 lots.

Les propriétaires de ces trois lots souhaitent gérer cette impasse indépendamment de l'ASL.

L'ASL peut aliéner les biens dont elle est propriétaire, au besoin après modification de ses statuts. Les statuts indiquent à quelle majorité peut se décider l'aliénation ainsi que la modification des statuts le cas échéant. Ce peut être l'unanimité mais recueillir l'unanimité de vingt-neuf personnes n'est pas a priori impossible.

L'impasse ne constituant probablement pas une parcelle cadastrale, il faudra créer cette parcelle préalablement à l'aliénation. Ce n'est pas compliqué.

Si l'objet de l'ASL comprend d'autres équipements que la voirie, des réseaux, espaces verts ou autres, les trois colotis riverains de l'impasse continueront à bénéficier de ces équipements communs. La prise en charge de l'impasse par les trois riverains n'impliquera donc pas nécessairement leur distraction de l'ASL.

La propriété de l'impasse pourra être placée sous le régime d'une petite ASL ne rassemblant que trois lots mais le plus simple serait le régime de l'indivision. Une convention d'indivision serait alors à établir afin de prévoir les modalités de gestion et les cessions des parts d'indivision.

Tout cela aura évidemment un coût qui sera supporté par les trois riverains.

Le cahier des charges du lotissement, s'il existe, continuera à s'appliquer à l'impasse ainsi qu'aux lots qui sortiraient de l'ASL.

Par **beatles**, le **09/11/2020** à **21:29**

La création d'une petite ASL déclarée en préfecture c'est zéro euro (le JO est gratis la préfecture s'en charge) ; il suffit de rédiger des statuts au minima et au prix du papier.

Encore faut-il que les autre colotis votent l'alliénation.

Mais il y a un hic !

Si l'ASL cède cette impasse il faudra en réduire le périmètre d'autant... et l'intégrer où ? ... avec quels fonds ? ... sinon la petite ASL serait composé d'une partie de la grosse ASL (les fonds intéressés) et de l'impasse distraite de cette dernière ; en fait l'impasse serait extérieure à la grosse ASL et serait administrée par le syndicat de la petite ASL alors que les fonds intéressés seraient administrés par le syndicat de la grosse ASL.

À voir !

Par **Yukiko**, le **09/11/2020** à **22:43**

Il n'y a pas de hic.

Il pourra y avoir une difficulté à réunir la majorité nécessaire à l'assemblée générale de l'ASL et l'opération qui implique notaire, géomètre-expert et publicité foncière aura un certain coût.

Le périmètre de l'ASL, c'est à dire l'ensemble des immeubles dont les propriétaires sont membres de l'ASL, ne sera pas forcément réduit.

L'objet de l'ASL sera réduit de l'impasse qui ne sera plus propriété de l'ASL et qui ne sera plus gérée par elle. Les fonds nécessaires à la gestion de l'impasse ne passeront plus par l'ASL. L'impasse sera gérée par les trois riverains qui s'organiseront comme ils voudront, la solution de la petite ASL n'étant pas la solution la plus pertinente. Une indivision à trois serait

Par **beatles**, le 10/11/2020 à 10:30

Si vous vous étiez moins précipité en faisant une lecture paisible, vous auriez dû comprendre que le hic concernait votre théorie de la petite ASL qui serait une usine à gaz.

Pour l'indivision le hic c'est vous qui le ciblait : le coût ! en plus de :

[quote]

Pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué !

[/quote]

Si je préconise de consulter l'ex article R315-6, ce n'est pas sans raison :

[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]

Qui renvoie à l'article R315-8 :

[quote]

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

- a) Que seuls le lotisseur et les membres de l'association attributaires des lots qui ont donné lieu à l'obtention du certificat prévu à l'article R. 315-36 (a) 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]

Je pense, le cas étant courant, que le lotissement comprend une voirie qui est passée dans le domaine public (personne morale de droit public), mais que l'impasse n'ayant aucune utilité autre qu'à celle des riverains elle n'a pas été reprise.

Même si ce n'est pas le cas (la voirie est restée propriété de l'ASL) l'article 1 de l'ordonnance 2004-632 n'impose pas que l'intérêt commun signifie commun à tous ; l'intérêt peut être limité à certains.

Donc la solution, pour éviter de se démarquer des autres et de se précipiter vers une indivision onéreuse source de problèmes entre indivisaires, il est plus sage, au lieu de jeter l'argent par les fenêtres, de rester en l'état, sous le contrôle du syndicat concernant l'entretien de cet impasse.

Pour la jurisprudence elle ne peut que renvoyer à une Cour d'appel ou bien approuver une Cour d'appel qui se serait conformée aux statuts qui autoriseraient un retrait.

Donc sans autorisation prévue dans les statuts aucune possibilité... à moins de modifier les statuts en conséquence.

Par **Yukiko**, le **10/11/2020** à **10:40**

[quote]

Pour l'indivision le hic c'est vous qui le ciblait : le coût ! en plus de :[/quote]

De toute façon l'impasse doit faire l'objet d'un acte de mutation notarié et publié. L'acheter en indivision ne coûtera pas plus cher que l'acheter via une ASL

Un notaire vous dira plus précisément comment faire.

Par **beatles**, le **10/11/2020** à **11:28**

[quote]

De toute façon...

[/quote]

Donc vous conseillez de jeter l'argent par la fenêtre pour en arriver au même point : Financer l'entretien de l'impasse à trois !

Mais avec des SI puisqu'il faudra si cela est possible : Modifier les statuts ; obtenir la cession ; faire rédiger une convention d'indivision (tarification de l'acte), etc...

Par **Yukiko**, le 10/11/2020 à 11:34

Il est demandé s'il est possible et comment de sortir d'une ASL de vingt-neuf pour pouvoir gérer à trois une impasse. J'ai répondu que c'était possible mais que cela aurait son coût. Je ne conseille rien du tout, je n'ai aucun avis sur l'intérêt de l'opération.

Contentez-vous de traiter la question posée sans porter de jugement sur les intervenants.

Par **beatles**, le 10/11/2020 à 12:18

[quote]

Contentez-vous de traiter la question posée sans porter de jugement sur les intervenants.

[/quote]

Je vous demanderai d'éviter de m'interpeler de façon péremptoire tel un censeur qui dirige le forum !

De plus je ne porte aucun jugement sur vous mais je constate les effets de vos conseils.

Vous proposez, vous suggérez une solution donc vous conseillez... c'est une constatation... qui permet à quiconque d'apprécier le contenu de votre solution à sa juste valeur avec tous les éléments le permettant.

Quant à la question :

[quote]

Nous souhaitons sortir de l'asl (29 colotis) en sachant que cette voie appartient à l'asl.

[/quote]

Qui y répond ?

Sortir de l'ASL ce n'est pas de conseiller d'acquérir l'impasse en indivision :

[quote]

La solution serait que les trois propriétaires usagers de l'impasse s'en rendent propriétaires. C'est envisageable mais il faudrait que les associés décident la vente en assemblée générale à la majorité définie par les statuts. Il faudrait probablement procéder à une division foncière.

[/quote]

Impasse qu'il faut sortir après accord des membres de l'ASL de son périmètre pour acquisition en indivision, ce qui implique frais de géomètre et notariés.... mais les fonds seraient toujours dans le périmètre de l'ASL.

Personnellement je rappelle qu'il est impossible de sortir les fonds du périmètre de l'ASL si les statuts ne prévoient pas les conditions le permettant, et je fais une comparaison entre faire sortir l'impasse pour l'acquérir en indivision et le statu quo !

Je laisse le choix, je ne propose rien, je pèse le pour et le contre ; puis je constate objectivement ce que seraient les effets de votre conseil/proposition/suggestion/solution.

Par **Yukiko**, le **10/11/2020** à **12:33**

[quote]

De plus je ne porte aucun jugement sur vous mais je constate les effets de vos conseils.

[/quote]

Vous ne constatez pas, vous jugez. D'ailleurs ne conseille pas, je dis seulement ce qu'il est juridiquement possible d'envisager.

Donc vous conseillez de jeter l'argent par la fenêtre : c'est un procès d'intention dans le but premier de dénigrer une personne.

Ce serait jeter de l'argent par les fenêtres : ce serait un avis qui préserverait un minimum de sérénité dans la discussion.

[quote]

Personnellement je rappelle qu'il est impossible de sortir les fonds du périmètre de l'ASL si les statuts ne prévoient pas les conditions le permettant, et je fais une comparaison entre faire sortir l'impasse pour l'acquérir en indivision et le statu quo !

[/quote]

Au pire les statuts ne prévoient rien ou ne permettent pas l'opération. Mais les statuts peuvent se modifier, éventuellement à l'unanimité.

[quote]

Impasse qu'il faut sortir après accord des membres de l'ASL de son périmètre pour acquisition en indivision, ce qui implique frais de géomètre et notariés.... mais les fonds seraient toujours dans le périmètre de l'ASL.

[/quote]

Je ne comprends pas. Que faut-il entendre par *périmètre* et par *fonds* ?

Par **beatles**, le **10/11/2020** à **17:13**

L'étendue de ma contribution à la discussion est composée de la totalité de mes interventions.

Il semblerait que vous n'ayez pas intégré cette évidence.

Dans ma première intervention je précise :

[quote]Pour sortir (distracted) de l'ASL, il faut que les statuts le prévoient ; dans le cas contraire c'est qu'ils n'ont pas été mis en conformité avec les textes en vigueur et **il faudra impérativement le faire** sous peine que l'ASL perde la personnalité morale, ce qui a

de graves conséquences (voir les article 5 et 60 de l'ordonnance 2004-632).[/quote]

Dans la troisième j'ajoute :

[quote]Donc sans autorisation prévue dans les statuts aucune possibilité... **à moins de modifier les statuts en conséquence.**[/quote]

Et dans la quatrième je rappelle :

[quote]Mais avec des SI puisqu'il faudra si cela est possible : **Modifier les statuts** ; obtenir la cession ; faire rédiger une convention d'indivision (trarification de l'acte), etc...[/quote]

Et juste au -dessus vous reprenez :

[quote]Au pire les statuts ne prévoient rien ou ne permettent pas l'opération. Mais les statuts peuvent se modifier, éventuellement à l'unanimité.[/quote]

Soit vous considérez que mes interventions sont incompréhensibles ; soit vous avez omis de préciser : « *Comme beatles l'a rappelé dans ses précédentes interventions* ».

Puis vous entrez dans votre phase moralisateur en surjouant sur « jeter l'argent par la fenêtre ».

Je pose le problème : Faut-il, pour ne plus avoir à demander l'autorisation d'aménager l'impasse, alors que les frais d'entretiens risque d'être plus élevé car moins on est moins on n'a de poids, sans compter au minimum un millier d'euros d'actes (géomètre plus notaire), l'acquérir en indivision.

Raisonnement est-ce que « *le jeu n'en vaut pas la chandelle* » qui consisterait à « *jeter l'argent par la fenêtre* » pour un résultat somme toute négatif pécuniairement par rapport à la soi-disant liberté de décider, alors qu'il fort possible (possibilité) que l'aménagement de l'impasse ait un impact sur l'aspect architectural (harmonie) du lotissement (voir en fin d'intervention le rappel de l'article R315-5 du Code de l'urbanisme concernant le plan de masse).

Vous conviendrez que rien n'est péjoratif dans ces citations très usitées dans notre langue et qui sont parfaitement compréhensibles.

Je ne vois pas en quoi je ferai un procès d'intention et je pense plutôt que c'est ce que vous cherchez à faire à mon égard.

Pour ce qui est de votre blocage (périmètre et fonds) il n'est pas faux de dire que pour quelqu'un qui s'intéresse à minima aux ASL il sait très bien que c'est un groupement de fonds (terrains, parcelles, immeubles) ; au cas où vous l'auriez oublié (discussion à laquelle vous avez participé concernant les servitudes) l'article 687 du Code civil dispose :

[quote]Les servitudes sont établies ou pour l'usage des bâtiments, ou pour celui **des fonds de terre.**[/quote]

Pour le périmètre :

L'article 3 de l'ordonnance 2004-632 rappelle :

[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.**

Lors de la mutation d'un bien **compris dans le périmètre d'une association syndicale**, avis de la mutation doit être donné...

[/quote]

Article 4 :

[quote]

Le président de l'association syndicale de propriétaires tient à jour l'état nominatif des propriétaires **des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci** ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble **inclus dans le périmètre de l'association** lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat.

Le propriétaire **d'un immeuble inclus dans le périmètre d'une association syndicale** de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

[/quote]

Article 6 :

[quote]Les créances de toute nature d'une association syndicale de propriétaires à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre **compris dans le périmètre de l'association.**[/quote]

Article 7 :

[quote]Les statuts de l'association définissent son nom, son objet, son siège et ses règles de fonctionnement. Ils comportent **la liste des immeubles compris dans son périmètre** et précisent ses modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations.[/quote]

Article 1 du décret 2006-504 :

[quote]Lorsqu'un immeuble dépendant de son domaine **est inclus dans le périmètre d'une association syndicale...**[/quote]

En toute objectivité je ne peux qu'en déduire que vous n'avez pas pris connaissance des textes qui régissent les ASL (ordonnance 2004-632 et décret 2006-504).

De plus pour savoir ce qui doit être compris dans le périmètre, il suffisait de cliquer sur le lien permettant d'accéder à l'article R315-6 puis de remonter à l'article R315-5 et de découvrir :

[quote]d) **Un plan définissant la composition d'ensemble du projet et faisant apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative**, ainsi que les plantations à conserver ou à créer, **ce plan pouvant se présenter sous la forme d'un plan de masse et pouvant également faire apparaître la division parcellaire** :[/quote]

Une impasse est bien réservée à un usage collectif et elle doit apparaître dans le plan de masse représentant le périmètre du lotissement/ASL.

Si besoin est, je suis à votre entière disposition pour plus d'informations sur les lotissements.