



rétrocession d'espaces verts à un lotissement

Par **Eagleboy**, le **05/02/2024** à **20:59**

Bonjour,

Sujet: acquisition officielle de parties communes dans un lotissement après plus de 40 ans d'existence

Nous avons crée 5 parkings pris sur les parties communes d'un lotissement géré en ASL par un syndic pour les vendre à des copropriétaires. Permis accordé par la mairie, travaux réalisés, acquéreurs désignés.

Seulement , nous apprenons par la mairie que l'ASL n'est pas propriétaire des parties communes. Le lotisseur n'ayant pas effectué les démarches de cession de celles-ci à l'ASL y a plus de 40 ans .

Nous ne pouvons les vendre sans un acte de propriété.

A qui revient la faute ?

Au syndic qui n'a pas pris le soin de se renseigner ? à la mairie qui a accordé la réalisation de ces parkings , même si elle ne savait qu'ils étaient mis à la vente?

Le cahier des charges imposant l'entretien des parties communes à l'ASL a t il une valeur juridique pour reconnaître la propriété?

A priori ,d'après le SYNDIC , il y a prescription et une régularisation par un acte notarié permettrait d'acquérir les parties communes et ainsi vendre les parkings créés.

Qu'en est il ? Y a t il des conséquences financières pour le lotissement (paiement d'une taxe locale par exemple) prix de la transaction?

au niveau fiscal , le lotissement devra t il payer des impôts fonciers .

Nous ne souhaitons pas modifier les tantièmes , j'espère que cette acquisition ne l'imposera pas.

Peut-il y avoir un impact fiscal pour les copropriétaires possédant déjà un parking privé vendu par le lotisseur dans les années 1980 et qui apparaissent au cadastre.

En attendant de vous lire

Bien cordialement

Nota de la modération : anonymisation

Par **beatles**, le **06/02/2024** à **10:41**

Bonjour,

Dans une ASL il n'existe pas de copropriétaires mais des propriétaires.

Les textes qui régissent les ASL sont :

- [l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004](#) relative aux associations syndicales de propriétaires (articles 1 à 10 et 60) ;

- [le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006](#) portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires (articles 1 à 6) ;

Dans une ASL c'est le syndicat et non un syndic, qui règle les affaires de l'association, comme en dispose l'article 9 de l'ordonnance et confirmé par la Cour de cassation le 13 septembre 2018 ([pourvoi n° 17-22.041](#)).

Le président doit être un membre de l'association comme le rappelle [cette réponse ministérielle](#).

La loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est étrangère au fonctionnement d'une association syndicale libre régie par l'ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004, hormis les conditions des articles 19 et 20 (articles 3 et 6 de l'ordonnance) comme le rappelle un arrêt de la Cour de cassation du 19 février 1980 ([pourvoi n° 78-15.650](#)).

Si les ASL sont étrangères à la loi du 10 juillet 1965 elles sont exclusives de l'indivision forcée organisation propre à cette dernière.

Dernier alinéa de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 antérieur à l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 :

[quote]À défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés.[/quote]

Les terrains, les aménagements et les services communs étant étrangers à l'indivision forcée ils ne peuvent être que la propriété de l'ASL, personne morale qui peut acquérir (article 3 de la loi du 21 juin 1865 ; article 5 de l'ordonnance du 1er juillet 2004).

Point II de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 en vigueur depuis le 1er juin 2020 :

[quote]

- À défaut de convention **y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs**, la présente loi est également applicable :

1° À tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ;

2° À tout ensemble immobilier qui, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs.

Pour les immeubles, groupes d'immeubles et ensembles immobiliers mentionnés aux deux alinéas ci-dessus et déjà régis par la présente loi, la convention mentionnée au premier alinéa du présent II est adoptée par l'assemblée générale à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat.

[/quote]

L'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 ayant introduit expressément une jurisprudence constante sur l'exclusivité des ASL à la loi du 10 juillet 1965 dont le pilier est l'indivision forcée rappelée au deuxième alinéa de l'article 1er suite à la loi ELAN :

[quote]Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.[/quote]

À la différence d'un syndicat de copropriétaires (article 14 de la loi du 10 juillet 1965), qui est un groupement de personnes (personnalité juridique), un ASL est un groupement de fonds (article 518 du Code civil).

Article 3 du décret du 18 décembre 1927 :

[quote]

Si le consentement de chaque intéressé n'a pas été donné dans l'acte d'association, il peut résulter d'un acte spécial, authentique ou sous seing privé, et qui reste annexé à l'acte d'association.

Ce dernier est accompagné d'un plan périmétral **des immeubles syndiqués** et d'une déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance **des immeubles pour lesquels il s'engage**.

Une copie de toutes ces pièces, certifiée conforme par le maire, est transmise au préfet dans le délai d'un mois à partir de la constitution de l'association.

[/quote]

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]

Article 14 de la loi du 10 juillet 1965 (antérieur au 1er juin 2020) :

[quote]

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi. Le règlement de copropriété doit expressément prévoir cette modalité de gestion.

Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

[/quote]

Les « immeubles » (lots), auxquels sont attachés les droits et les obligations et qui ne sont ni une personne morale ni une personne physique, ayant la personnalité juridique et des droits concurrents, ne peuvent pas être des indivisaires (personnes morales ou physiques auxquelles sont attachés les droits et les obligations) d'un bien immobilier en indivision de droit commun ou en indivision forcée et perpétuelle ; ce qui implique que les propriétaires des immeubles, qu'ils ont engagés, en sont leurs mandataires.

Article 2 du décret du 18 décembre 1927 :

[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 2004-632 :

[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 4 de la loi du 10 juillet 1965 (antérieur au 1er juin 2020) :

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

Pour la rétrocession elle était prévue dans le Code de l'urbanisme.

Antérieurement à la réforme de 2007 :

- 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 lots destinés à l'implantation des bâtiments 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]

Depuis la réforme de 2007 :

- Article R.442-7 :

[quote]Le dossier de la demande est, sous réserve de ce qui est dit à l'article R.442-8, complété par 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.[/quote]

- Article R442-8 :

[quote]Les dispositions de l'article R.442-7 ne sont pas applicables : lorsque les voies et espaces communs sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots ou lorsque le lotisseur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.[/quote]

Au vu de l'arrêté d'autorisation, soit la totalité n'est pas prévue d'être transférée, alors une ASL devait être créée, soit la totalité doit être transférée, alors une ASL n'avait pas à être créée et seul un cahier des charges devait exister

Il semblerait que le syndic, qui n'a rien à faire dans une ASL fait l'innocent, car il sait pertinemment que si le transfert s'effectue il sera obligé de dégager faute d'éléments communs.

Récupérez l'arrêté d'autorisation et prenez contact avec la Mairie.

Cdt.

Par **Eagleboy**, le **06/02/2024** à **20:12**

Bonsoir monsieur ,

Merci pour les informations.

Je dois dire qu'étant un scientifique , je n'ai pas tout assimilé dans votre réponse et j'ai rendez vous demain à la mairie.

Où puis je trouver l'arrêté d'autorisation dont vous parlez?

Nous avons mis à jour récemment les statuts suite à l'ordonnance de 2004. Mais je n'étais pas présent en 1979 année de réalisation du lotissement.

Alors , acte notarié obligatoire ou pas , pour être propriétaire des parties communes , ce qui ne semblent pas être le cas , d'après la mairie.

Encore merci

Hâte de vous lire

cordialement

Par **beatles**, le **07/02/2024** à **08:32**

Comme le lotissement aurait été créé en 1979 il faut se référer au texte en vigueur à cette époque qu'était [le décret n° 77-860 du 26 juillet 1977](#) qui a modifié le Code de l'urbanisme et relatif aux lotissements.

Je vous conseille de lire plus particulièrement les articles R.315-1 à R.315-31 et surtout le R.315-27 concernant la publication de l'arrêté d'autorisation.

Si l'ASL a été créée, au vu des articles cités ci-dessus le lotisseur a respecté les obligations de l'article R.315-6, que je rappelle :

[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]

Il n'est fait aucune obligation d'un acte notarié pour que l'ASL soit propriétaire des éléments communs et non pas des parties communes ; la seule obligation est que le lotisseur provoque la réunion d'une assemblée générale pour substituer l'organe d'administration, en général lui-même en tant que directeur (terme repris de [la loi du 21 juin 1865](#)) pour que cette assemblée désigne les membres du syndicat prévu à [l'article 1 du décret du 18 décembre 1927](#) et actuellement à [l'article 9 de l'ordonnance 2004-632](#).

Ce transfert est statutaire : Cour de cassation du 28 septembre 2005 ([pourvoi n° 04-15.610](#)).

L'ASL est de plein droit propriétaire des éléments communs.