Image not found or type unknown

Obligation de créer une ASL...

Par **beatles**, le **13/08/2024** à **12:02**

Bonjour,

J’ouvre ce sujet se voulant informatif qui pourra être complété au vu de certaines interrogations et/ou de on-dit.

Le Code de l’urbanisme fait obligation pour les ensembles immobiliers que l’on dénomme « lotissements » de créer une ASL dans certaines conditions.

Antérieurement à la réforme de 2007, du Code de l’urbanisme, l’obligation était dérogatoire s’il n’existait pas plus de cinq lots (articles R.315-6 et R.315-7) bâtis (article R.421-7-1) ou à bâtir (article R.315-1) ; depuis la réforme le choix est donné au lotisseur quel que soit le nombre de lots bâtis (article R.431-24) ou à bâtir (article L.442-1).

Lorsque le lotisseur a obligation ou fait le choix de créer une ASL, à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs, ce sont des statuts, conformes à l’ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 et au décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, qui s’imposent et non pas un soi-disant règlement de copropriété « fantaisiste » comme dans ce sujet.

Ce n’est pas à un notaire dans acte de vente de décider de l’organisation d’un « lotissement » mais au lotisseur ; dans le cas où il a le choix de pouvoir attribuer en propriété (indivision), aux acquéreurs de lots, les éléments communs, c’est sous le statut de la copropriété (II de l’article 1er de la loi du 10 juillet 1965).

Une ASL est une organisation dotée de la personnalité morale (article 2 de l’ordonnance du 1er juillet 2004) et suffisamment structurée pour assurer la gestion des éléments et services communs de l’ensemble immobilier qu’est un « lotissement » (II de l’article 1er de la loi du 10 juillet 1965) ce qui exclut formellement, sauf pour deux exceptions (voir ci-après), l’application de cette dernière à cause de l’engagement pris par le lotisseur.

Hormis lors d’une mutation ou de créances la loi du 10 juillet 1965 est étrangère au fonctionnement des ASL (Cour de cassation ; 15 décembre 1993 ; pourvoi n° 91-12.645 et 17 septembre 2013 ; pourvoi n° 12-23.027) et encore il faut préciser que c’est bien aux conditions des articles 19 et 20 de cette dernière et non pas ces articles qui s’appliquent ; ce qui exclut l’indivision forcée (articles 3 et 4 de la loi du 10 juillet 1965)

L’objet d’une ASL (article 7 de l’ordonnance du 1er juillet 2004) n’est qu’indicatif mais la rédaction des statuts doit respecter l’engagement du lotisseur que cette dernière soit propriétaire des terrains et équipements communs, ainsi que les obligations de l’article 3 du

décret du 3 mai 2006 et de principe de l’article 9 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 (Cour de cassation ; 13 septembre 2018 ; pourvoi n° 17-22.041).

Sans ces obligations et celles de l’article 8 de l’ordonnance du 1er juillet 2004, l’ASL perd sa personnalité juridique et ne peut pas être opposée aux tiers (agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer), pour retrouver sa personnalité juridique et son opposabilité aux tiers il faut procéder à une mise en conformité (article 60 de l’ordonnance du 1er juillet 2004).

Actuellement, tant la déclaration qu’une modification des statuts se font gratuitement, après remise du récépissé les services de la préfecture se charge de faire la publication au Journal Officiel.

Cdt.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés