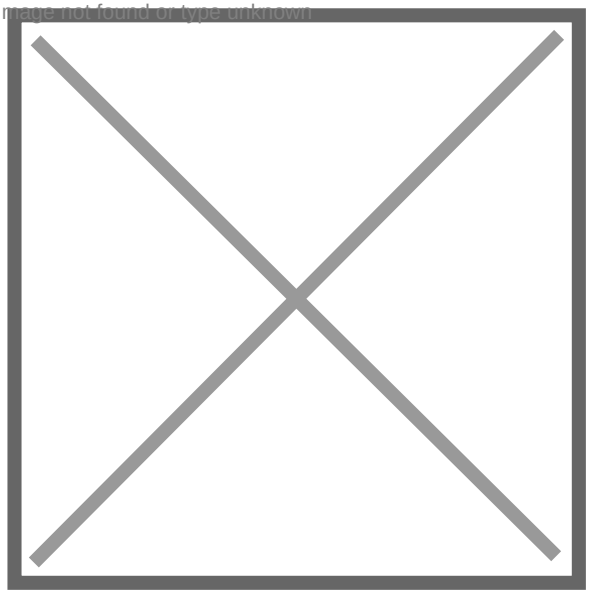
Image not found or type unknown



Parties communes lotissement privé

Par **feufollet**, le **22/01/2013** à **18:25**

Nous avons une maison de vacances dans un lotissement privé. Ce lotissement existe depuis 1935 et il n'y a jamais eu jusqu'à aujourd'hui d'ASL.
Le problème se pose aujourd'hui parce que la Mairie demande à certains propriétaires de se brancher à l'assainissement public. Ils ont reçu des mises en demeure mais pas nous, parce que c'est déjà fait.
Comme plusieurs autres propriétaires vu la situation dans le lotissement. (accès direct à l'égout principal communal)
Le problème va se poser pour les autres et surtout pour le financement. Or ceux qui sont branchés ne veulent pas payer pour les autres.
En regardant le plan cadastral, on se rend compte que les parcelles se touchent, et que les suppposées rues sont en fait à cheval et incluses dans les lots privés.Il n'y a pas d'espace qui ressembleraient aux rues (qui sont actuellement plutôt à l'état de chemin sablonneux) entre les parcelles des différents lots.
Comment peut-on déterminer les parties communes et la part de chaque lot ? est-ce que sur l'acte de vente, il devrait y avoir indiquée la part des parties communes de chaque lot ? nous n'avons rien qui ressemble à ça sur notre acte de vente. La construction d'un égout suppose également la réfection des voies de circulation, auquelles nous n'avons pas accès et n'auront jamais accès et nous sommes un des 2 lots dans ce cas. Notre accès est uniquement par la voie publique.
L'ASL peut elle nous demander de participer aux frais ? ce qui nous interpelle c'est le problème des parties communes. S'il n'y a pas de parties communes bien déterminées, comment vont peuvent se répartir les frais ?

Par **trichat**, le **22/01/2013** à **19:24**

Bonsoir,

En 1935, la réglementation des lotissements n'existait sans doute pas, ou à l'état embryonnaire.

Les parties communes dans un lotissement, ce sont la voirie -y compris parkings- et les espaces récréatifs (espaces verts, jeux). Qu'en est-il dans votre lotissement?

Dans les lotissements actuels, il est en général prévu, sauf opposition des co-lotis, que la voirie, initialement privée tombe dans le domaine public communal au bout de 10 ans. Qu'en est-il dans votre lotissement?

Et concernant le coût du raccordement aux égouts, ce sont des coûts privés, c'est-à-dire que chaque co-loti doit payer les travaux de raccordement jusqu'au réseau situé en "soubassement" de la voie publique (ou de ce qui en tient lieu). Si ces travaux occasionnent des dégâts sur des parties communes, l'auteur de ces dégâts (co-loti) doit en assumer la réfection.

Mais je pense qu'il faut vous rapprocher au plus vite des services d'urbanisme de votre commune pour connaître la position communale.

Cordialement.

Par **feufollet**, le **22/01/2013** à **19:48**

je vous remercie de votre réponse rapide.
Dans ce lotissement, il n'y a pas d'espaces verts, pas de rond point, pas d'espace jeux, pas de parking.
Sur le plan cadastral, les limites des lots privés se touchent. Il y a même des petites parcelles non bâties qui appartiennent à des co-lotis, et le chemin est sur ces parcelles. Les co-lotis passent donc sur des parcelles de leurs voisins, qui seraient donc privées, pour rentrer chez eux. C'est justement ce qui nous a mis la puce à l'oreille. Les chemins sont notés avec des pointillés et ils sont dans les limites des parcelles privées.
Il est effectivement prévu que les voies d'accès soient reprises par la commune un jour ou l'autre, mais la commune a dit qu'elle le ferait lorsque l'assainissement sera fait. Or pour se raccorder à l'égout public, il faut faire un réseau sous les chemins actuels auquel se branchera individuellement chaque lot, et cet égout privé mais collectif ira se raccorder au public. Il faudra des pompes de relevage pour certains lots trop bas.
Le problème est de savoir qui va payer l'égout collectif et qui va payer la remise en état du chemin.
Seuls 3 ou 4 lots sur les 42 ou 43, sont déjà branchés car les maisons donnent sur la voie publique (et en même sur les chemins du lotissement) et l'accès était donc facile car direct.
C'est un vrai casse tête. Nous avons réunion samedi 26 janvier pour créer l'ASL. les discussions risquent d'être animées !

Par **trichat**, le **22/01/2013** à **21:00**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonsoir,

La gestion d'un lotissement important (43 lots) ressemble à celle d'une copropriété, et chacun sait qu'actuellement de très nombreuses copropriétés sont dans en état de délabrement, faute d'accord entre les copropriétaires sur les travaux à réaliser.

Qui est à l'origine de la réunion de constitution de l'ASL?

Les règles de fonctionnement sont précises. Vous devrez rester vigilant sur la rédaction des statuts, sur la désignation des organes d'administration. Ca ressemble à une association Loi 1901, mais avec des particularités.

Sur le problème du coût de l'installation du réseau "privé" de collecte des égouts, il me semble que les lots déjà raccordés au réseau public ne devraient pas être concernés. Du moins pour la mise en place de l'infrastructure. Une participation financière à la remise en état des voies de circulation (il faudra que ce coût soit clairement identifié dans l'enveloppe globale des travaux) peut être envisagée. Mais restera la question de la répartition (par lot, par surface,...), car à la différence d'une copropriété, il n'y a pas de ventilation "par millièmes".

S'il apparaît des difficultés, il faudra vous résoudre à recourir à un médiateur spécialiste des problèmes immobiliers, tels un géomètre-expert, un notaire, un administrateur de biens, voire un avocat.

Bon courage et je serai ravi de savoir comment la réunion s'est passée.

Cordialement.

Par **feufollet**, le **23/01/2013** à **13:00**

Nous avons contacté un avocat, justement parce que tout ceci est compliqué. Nous attendons ses conseils dès qu'il aura étudié les documents plus précisément que lors de notre entretien de la semaine dernière.
C'est une des propriétaires qui a demandé la création de l'ASL, par une ordonnance du tribunal. Mais ça faisait déjà 2 ou 3 ans que son fils menait quelques réunions et débats pour cet assainissement.
Là, sa mère étant l'usufruitière, il lui a fait engager des démarches officielles. Mais nous savons très bien qui va mener les débats, samedi prochain. C'est lui.
Les règles sont un peu spéciales pour les prises de décision : pour payer ce serait à la surface du lot, mais pour le nombre de voix lors des assemblées c'est au ml de facade : mais quelles façades ? sur quelle rue ? Ce qui ne parait pas du tout équitable. Quelqu'un qui a beaucoup de surface va payer un max, mais par contre pour voter il pourrait n'avoir que très peu de voix s'il n'a pas beaucoup de façade ! Par contre quelqu'un qui a 3 façades dont 2 sur les chemins aura plus de voix que les autres. (???)
Pour payer les travaux d'assainissement, on se doute bien que ceux raccordés ne veulent pas payer, mais pour la réfection des voies de circulation, tout le monde va en profiter, donc tout le monde devra payer..... sauf nous : nous n'avons aucun accès aux voies de circulation du lotissement. Notre maison est vraiment LE cas particulier. La personne qui a lancé toutes ces démarches le sait bien, on en a déjà parlé.Elle est bien d'accord sur le fait que nous sommes

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

concernés en rien : ni par l'assainissement, ni par les routes. Mais comment vont réagir les autres co-lotis ? c'est là le suspense ! Et c'est pour ça, que j'essaie de glaner le plus de renseignement possible.

En plus, pour en avoir discuté avec d'autres personnes, il y a le problème de désigner, et donc de payer un SYNDIC professionnel pour gérer les fonds, et les travaux. Jusqu'à présent,il n'y a jamais eu aucun travaux en commun dans ce lotissement. Pas facile de mettre ça en place !
L'avocat nous a conseillé de nous abstenir sur plusieurs points de l'ordre du jour, et de voter contre certains points. Ceci pour bien mettre en évidence que nous ne sommes pas concernés vu la situation bien particulière de notre lot.
Je vous dirais comment s'est passé la réunion, mais je pense que ça va être animé, sinon houleux !

Merci de vos réponses.

Par **trichat**, le **24/01/2013** à **08:57**

Bonjour,

Vous avez choisi la bonne solution; en effet, quand une situation s'annonce conflictuelle, il vaut mieux "prévenir que guérir". L'avocat vous donne les bons conseils: ne pas participer à certaines décisions,signifie que vous ne vous sentez pas concerné par la question soulevée, votez pour celles qui vous concernent montre votre intérêt dans la bonne gestion de ce lotissement.

Les règles de vote(1 voix par lot est classique dans un lotissement) et de partage des coûts (ml de façade ne me paraît pas pertinent). Mais cette question devrait être abordée avec un professionnel, tel que géomètre-expert notaire: il faudrait arriver à un système de tantièmes (millièmes des copropriétés), reposant éventuellement sur plusieurs critères pondérés, tels que surface des lots, ml de contiguïté avec les chemins de desserte.

Vous concernant, ma solution vous conduirait à participer (compte tenu des m2 de votre lot), mais peut-être est-ce la moins mauvaise solution pour participer à la vie de votre lotissement. Rien n'est jamais parfait dans ce bas monde.

Lors de votre réunion, il faudra soulever le problème de la mise en place d'un cahier des charges du lotissement, qui deviendra "la loi" régissant l'administration de ce lotissement (organes de direction, modalités de convocation et réunion des co-lotis pour l'assemblée annuelle, modalités de versement de la contribution de chaque co-loti, désignation éventuelle d'un syndic professionnel,...).

A vous lire plus tard, bonne journée.

Par **wolfram**, le **24/01/2013** à **16:26**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour

N'y a-t-il pas un règlement ou un cahier des charges du lotissement ?.

Reportez vous à mon sujet Information sur la copropriété, j'y ai mis les références des textes définissant le statut des ASL.

On vous recommande justement de participer aux AG de l'ASL si elle est régulièrement constituée.

Mais ne manquez de faire enregistrer votre vote "CONTRE" pour les résolutions qui risqueraient de léser vos intérêts.

Le statut des ASL renvoie à celui de la copropriété.

Reportez vous à l'article 30 qui prévoit de définir les charges en proportion des avantages qui résulteront des travaux une fois réalisés.

Ne manquez pas de veiller à votre intérêt si les nouveaux branchements devaient venir se déverser dans une partie des canalisations d'évacuations que vous avez déjà fait réaliser.

Attention les nouveaux règlements imposent d'avoir deux évacuations distinctes pour éviter 'en gros) que les eaux pluviales (pas trop sales) ne viennent surcharger la station d'épuration communale.

Avez-vous deux évacuations distinctes ?

Désolé de vous poser les questions que nous impose le rigorisme des "verts".

Bon courage.

Par **feufollet**, le **24/01/2013** à **20:41**

Le cahier des charges date de 1935. Il n'y a pas vraiment de "règlement"
L'ASL n'est pas encore officiellement constituée. C'est à l'ordre du jour de la réunion de samedi.
Il n'y a donc pas de statuts, pas de règlement.
On nous a fourni un "contrat de gestion" de 2 pages en guise de contrat de SYNDIC.
Moi qui commence à avoir l'habitude des AG de copropriétés (pour un immeuble), un contrat de SYNDIC est bien plus complet que ça.
Ca, déjà, ça me gène.

Le nouvel égout collectif ne pourra pas se brancher au nôtre. Nous sommes branchés juste devant chez nous à 2 m 50 de notre clôture. L'égout public passe devant chez nous, parallèlement à notre façade. La nouvelle canalisation se connectera 20 mètres plus haut perpendiculairement à la voie publique et il y aura une autre connexion encore plus haut, parce que la rue fait un U.

Quelques soient les modifications ou les travaux dans le lotissement, nous ne serons jamais

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

concernés ; ni par les routes, ni par les canalisations, ni par l'éclairage. Nous sommes la seule maison qui donne uniquement sur la voie publique. En face de chez nous, de l'autre coté de la route, c'est la dune de sable, les pins, puis un golf public, et compte des règles de protection du littoral, il n'y aura plus jamais aucune construction à ce niveau là. A notre gauche ce sont des commerces.

Si les co-lotis décidaient un jour de fermer le lotissement par une barrière, un portail ou tout autre moyen (à priori, ils auraient le droit ....il y a déjà un sens interdit à l'entrée de la rue/chemin) pour éviter le passage des "étrangers" et se protéger, nous ne serions pas concernés. Nous ne pouvons pas fermer l'accès devant chez nous, c'est la voie publique, et en plus voie piétonne. (nous devons passer au milieu des piétons qui vont à la plage, pour accéder à notre maison...suite au dernier "plan plage" de la commune Ça c'est autre désagrément et un autre sujet. Mes beaux parents avaient du se fâcher un peu pour faire enlever les bornes d'accès qui nous empêchaient de rentrer chez nous et empêchaient aussi les camions d'aller livrer les commerçants juste à coté).

Au niveau des égouts, il n'y en a qu'un seul. C'est une zone assez peu fréquentée et utilisée. En hiver, il n'y a pas un chat, et c'est occupé essentiellement l'été.
La mairie n'a pas de distinction entre les eaux pluviales et les autres.

Le système de vote, prévu par la "venderesse" à la création du lotissement, me parait inadapté : 1 voix par ml de façade : mais quelle(s) façade(s) ? sur quelle rue ? si c'est sur la rue/chemin qui dessert le lotissement, on n'y a aucune façade.... On n'aurait donc pas droit à la parole ???
1 voix par lot, ça c'est logique !
Tout ça va être à débattre samedi et ça promet d'être assez chaud ! vu les premières réactions lors de la dernière réunion.

Ce qui m’intéresse c'est votre phrase : "l'article 30 qui prévoit de définir les charges en proportion des avantages qui résulteront des travaux une fois réalisés. "
Pour notre cas particulier, ça ne changera rien. Aucun avantage !
Il va falloir qu'on joue la dessus !

Je vous tiendrais au courant des débats de samedi.

et merci de vos conseils.

Cordialement.

Par **feufollet**, le **24/01/2013** à **20:43**

Le cahier des charges date de 1935. Il n'y a pas vraiment de "règlement"
L'ASL n'est pas encore officiellement constituée. C'est à l'ordre du jour de la réunion de samedi.
Il n'y a donc pas de statuts, pas de règlement.
On nous a fourni un "contrat de gestion" de 2 pages en guise de contrat de SYNDIC.
Moi qui commence à avoir l'habitude des AG de copropriétés (pour un immeuble), un contrat de SYNDIC est bien plus complet que ça.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Ca, déjà, ça me gène.

Le nouvel égout collectif ne pourra pas se brancher au nôtre. Nous sommes branchés juste devant chez nous à 2 m 50 de notre clôture. L'égout public passe devant chez nous, parallèlement à notre façade. La nouvelle canalisation se connectera 20 mètres plus haut perpendiculairement à la voie publique et il y aura une autre connexion encore plus haut, parce que la rue fait un U.

Quelques soient les modifications ou les travaux dans le lotissement, nous ne serons jamais concernés ; ni par les routes, ni par les canalisations, ni par l'éclairage. Nous sommes la seule maison qui donne uniquement sur la voie publique. En face de chez nous, de l'autre coté de la route, c'est la dune de sable, les pins, puis un golf public, et compte des règles de protection du littoral, il n'y aura plus jamais aucune construction à ce niveau là. A notre gauche ce sont des commerces.

Si les co-lotis décidaient un jour de fermer le lotissement par une barrière, un portail ou tout autre moyen (à priori, ils auraient le droit ....il y a déjà un sens interdit à l'entrée de la rue/chemin) pour éviter le passage des "étrangers" et se protéger, nous ne serions pas concernés. Nous ne pouvons pas fermer l'accès devant chez nous, c'est la voie publique, et en plus voie piétonne. (nous devons passer au milieu des piétons qui vont à la plage, pour accéder à notre maison...suite au dernier "plan plage" de la commune Ça c'est autre désagrément et un autre sujet. Mes beaux parents avaient du se fâcher un peu pour faire enlever les bornes d'accès qui nous empêchaient de rentrer chez nous et empêchaient aussi les camions d'aller livrer les commerçants juste à coté).

Au niveau des égouts, il n'y en a qu'un seul. C'est une zone assez peu fréquentée et utilisée. En hiver, il n'y a pas un chat, et c'est occupé essentiellement l'été.
La mairie n'a pas de distinction entre les eaux pluviales et les autres.

Le système de vote, prévu par la "venderesse" à la création du lotissement, me parait inadapté : 1 voix par ml de façade : mais quelle(s) façade(s) ? sur quelle rue ? si c'est sur la rue/chemin qui dessert le lotissement, on n'y a aucune façade.... On n'aurait donc pas droit à la parole ???
1 voix par lot, ça c'est logique !
Tout ça va être à débattre samedi et ça promet d'être assez chaud ! vu les premières réactions lors de la dernière réunion.

Ce qui m’intéresse c'est votre phrase : "l'article 30 qui prévoit de définir les charges en proportion des avantages qui résulteront des travaux une fois réalisés. "
Pour notre cas particulier, ça ne changera rien. Aucun avantage !
Il va falloir qu'on joue la dessus !

Je vous tiendrais au courant des débats de samedi.

et merci de vos conseils.

Cordialement.

Par **feufollet**, le **26/01/2013** à **15:07**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Me voici de retour après la réunion des propriétaires ce matin.
Comme prévu, ça a été animé !
Après plus d'1 heure de discussion au final, 3 personnes ont d'abord accepté de se présenter, puis ont été désignées pour rédiger les statuts de la future ASL. C'est à dire un président, un secrétaire et un trésorier. Mais au départ, personne ne voulait prendre ces responsabilités et tout a failli s'arrêter ainsi.

Ils vont se consulter, se réunir, préparer un projet,puis nous l'envoyer par mail, et chacun pourra donner son avis, ses idées etc...
Il faudra rédiger, non seulement les statuts, mais par la suite, le réglement de l'ASL, parce que l'existant ne peut pas rester ainsi. Le système de participation aux frais et le nombre de voix pour les votes n'est pas adapté. Et j'avais bien interprété le cahier des charges de 1935 : on a autant de voix que de ml de façade sur la rue du lotissement : or, nous n'avons aucune façade sur la rue du lotissement. Autrement dit : on serait condamné à payer, et "à fermer notre gueule" si vous permettez cette expression !!!
Pour l'instant, rien n'est donc officiel. Tant qu'on n'a pas de statut on ne peut pas déclarer l'ASL en préfecture.
C'est la première chose à faire pour que ça fonctionne. Association non constituée et non déclarée = aucune décision importante ne peut être prise.

Si on en vient à notre cas très particulier, il a été abordé, avant de se quitter, avec l'ensemble des propriétaires présents.
A priori, tous sont d'accord sur le fait que notre lot est le seul qui ne sera jamais concerné par les travaux. Ni par l'assainissement, ni par la réfection des routes, ni par l'éclairage.
Ils seraient (et je garde le conditionnel pour l'instant) prêts à nous exonérer du financement des travaux à venir. Et peut-être que nous pourrions aussi être sortis du lotissement.Mais ça on verra comment vont tourner les choses après la déclaration officielle de l'ASL et la prochaine AG. il faudra l'unanimité. Ca a l'air bien parti. De ce coté là , les gens ont l'air d'avoir bien compris la spécificité de notre lot.

Je confirme qu'il n'y aucune partie commune dans le lotissement. Les chemins sont sur les parcelles privées, et l'assainissement va donc passer dans ces parcelles. La mairie a bien 7 ou 8 lots qui lui appartiennent. Elle les aurait déclaré non constructibles (à cause probablement de la dune de sable qui en train de manger les terrains vers les maisons) et ne veut donc pas payer pour les travaux..... ça c'est aussi un gros sujet de discussion !

J'ai fait découvrir aussi à des co-propriétaires (je ne parle pas de co-lotis) qu'une parcelle (non batie) devant chez eux, qu'ils croyaient faire partie de leur co-propriété, est en fait la propriété d'un seul des copropriétaires (en fait une indivision familiale) et c'est sur cette parcelle que passe le chemin.
Je pense que certains vont éplucher leurs actes de vente, et le plan cadastral pour savoir où sont vraiment les m2 sont ils sont propriétaires :-)))

C'était assez comique finalement ce matin.
Mais pour nous, tant que rien ne bouge, on est tranquille.
Ca ne nous gène en rien que l'assainissement des voisins ne soit pas fait, ni que la route ressemble plus à un chemin sablonneux qu'à une rue .....
Devant chez nous, la route est nickel, on a l'éclairage public, et les égouts devant la porte.
Tant que ça traine pour les formalités, nous on vit tranquille.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour à tous et merci encore de vos conseils

Par **trichat**, le **26/01/2013** à **17:52**

Bonsoir,

Somme toute, cette première réunion semble s'être plutôt bien passée.

Toutefois, il me semble qu'il y a une confusion entre le statut juridique de l'association classique (loi 1901) et le statut juridique de l'ASL. Je connais bien cette situation car je réside dans un petit lotissement de 11 lots sans gros problèmes depuis 22 ans.

Je me permets de vous joindre un lien vers site de la "Direction générale des collectivités locales /Ministère de l'intérieur", traitant des différentes formes d'associations libres:

http://www.dgcl.interieur.gouv.fr/sections/les_collectivites_te/missions_collectivit/environnement_et_dev

Je pense que vous pourriez communiquer ces informations aux bénévoles qui ont accepté de réfléchir à la rédaction des statuts.
Mais il me paraîtrait plus judicieux d'en confier la rédaction à un professionnel du droit (avocat, notaire).

Cordialement

Par **feufollet**, le **26/01/2013** à **18:30**

Nous avons dans l'association des personnes qui ont déjà géré des ASL.
Mais ces personnes seront assistées par un SYNDIC professionnel.
Je vous remercie pour vos liens, je les transmets au président et au secrétaire.
Ils nous enverront leurs projets dès qu'ils l'auront prêt, et je pense qu'ils vont se dépêcher d'y travailler, parce que les travaux d'assainissement doivent être faits rapidement. Et pour ça, il faudra que le prochaine assemblée choisissent les entreprises après avoir vu tous les devis.

Merci encore.

Cordialement

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés