



## Probleme association syndicale libre lotissement privé

Par **berenjerome**, le **03/12/2008** à **11:00**

Bonjour,

Je vous expose mon problème en espérant que vous saurez me répondre. J'ai acheté un terrain dans un lotissement privé et j'ai construit ma résidence principale. Le lotisseur nous a obligé a constitué une association syndicale libre en attendant la retrocession a la commune de la voirie. Ce qui a été fait par tous les propriétaires des terrains.

Là ou cela se complique, c'est que 8 terrains sur 16 ont été vendus a une seule personne ( un investisseur particulier ). Cette personne a été nommée président du syndic. Le problème est qu'au bout d'un an elle a revendu ses terrains et maisons non terminées , ce deuxième propriétaire a lui aussi revendu tous ses biens. Nous n'avons été informés d'aucun de ces changements, le premier président du syndic ne nous a pas informés de ses ventes. Nous n'avons donc plus de président!! Notre association est fantome, personne ne s'en occupe!!! Je suis allé chez le Notaire qui m'a fait comprendre que c' était au propriétaires a se débrouiller entre-eux.

Voilà je ne sais pas quoi faire pour refaire vivre se syndic, car cela va faire trois ans que j'habite dans le lotissement et pas d'éclairage public, les ordures ne veulent pas emprunter un chemin privé ... et pleins d'ennuis.

Merci de votre aide.

Cordialement.

Par **Marion2**, le **03/12/2008** à **11:12**

Bonjour,

Vous convoquez tous les copropriétaires à une réunion afin de pouvoir entreprendre des démarches pour élire un nouveau conseil syndical. Lorsque ce conseil syndical aura été élu, vous élirez un président.

Cordialement

Par **berenjerome**, le **03/12/2008** à **12:21**

Bonjour et merci Laure,

Je vais essayer mais c'est difficile car je ne connais pas tous les propriétaires et je n'ai pas leurs adresses.

Cordialement;

Par **Marion2**, le **03/12/2008** à **12:28**

Re Bonjour,

Essayez de voir avec le notaire, il doit avoir les adresses ou peut les demander aux services fiscaux.

Bon courage.

Par **berenjerome**, le **03/12/2008** à **12:34**

OK merci à vous.

Par **havana**, le **07/01/2009** à **03:32**

bonjour benenjerome , il faut que vous convoquiez une assemblée generale pour nommer un nouveau bureau directeur . Etant donné que vous n etes plus que 8 sur 16 ce ne sera pas evident , il faut verifier vos statuts et règlements du lotissement ; ceci dans un premier temps ; je connais le problème ai été president d ASL , beaucoup de membres sont complètement desinterressés par toutes ces lectures et analyses de notre réglementation de lotissement , si convoquer une AG est impossible , je pense qu il vous faudra faire nommer un syndic par une action puisque vous rencontrerez beaucoup de fantomes ! a mon avis . DE plus verifiez votre arrêté municipale qui doit vous stipulez une date de rétrocession au domaine public , en principe 3 ans ... BON COURAGE

Par **berenjerome**, le **09/01/2009** à **17:46**

Bonjour havana,  
C'est chose faite puisque je suis maintenant président de l'ASL et la demande de rétrocession est entre les mains du Notaire. Je peux donc fermer cette discussion.  
Merci a tous de votre aide.

Par **jojo**, le **04/11/2012** à **16:17**

bonjour.je reside dans un llotissement prive,pas de syndic.depuis un an,un cabinet medical c'est installe pour exercer sa profession de kine uniquement,il ne reside pas dans le pavillon.le probleme aujourd'hui;c'est que les patients se garent dans le lotissement ce qui gene l'acces a nos pavillons,nuisances,voirie et trottoirs defonces,etc.nous coproprietaires pouvons nous installes un panneau interdisant l'acces a notre lotissement en toute legalite ,avec une petition signee et accord des autres coproprietaires.a savoir que ce lotissement a plus de 25 ans,aucune prestation de la mairie,la refection de notre voirie est a notre charge .en cas de blessure,d'accident d'un patient sur notre voirie en sommes nous responsable. merci d'avance pour une reponse.

Par **Marion2**, le **04/11/2012** à **16:35**

Bonjour,

Un lotissement privé implique obligatoirement un syndic, soit professionnel, soit bénévole. Il doit y avoir un cahier des charges. Voir avec le notaire si un exemplaire ne vous a pas été remis lors de l'achat de votre pavillon.  
Si effectivement ce lotissement est privé, qui règle les impôts foncier des parties communes ?  
Il faut également obligatoirement une assurance pour ces parties communes.

Si cette copropriété n'est pas trop grande, des copropriétaires peuvent très bien la gérer eux-même. Il faudra élire un bureau.

Dans le cas contraire, contactez très vite un syndic professionnel.

De cette façon , vous pourrez installer un panneau interdisant tout accès sur votre voirie à des personnes ne résidant pas dans la copropriété.

Si vous avez besoin d'autre questions, n'hésitez pas.

Cdt

Par **trichat**, le **04/11/2012** à **17:14**

Bonjour,

Je vous ai déjà fait une réponse hier, mais vous donnez des informations complémentaires intéressantes.

Si votre lotissement a 25 ans, sauf décision prise à l'unanimité après 10 ans, votre voirie est tombée dans le domaine public communal. La circulation -piétonnière, automobile- y est libre. En revanche, le stationnement peut être réglementé, en particulier sur les espaces communs qui dans la majeure partie des cas restent la propriété des co-lotis.

Une association syndicale libre doit exister. Un directeur, un trésorier et éventuellement un bureau ont été désignés pour assurer la gestion courante du lotissement, en particulier s'il n'y a pas eu recours à un syndic professionnel.

Chaque co-loti verse une provision pour faire face aux dépenses courantes : paiement de l'assurance RC du lotissement, impôts fonciers si la superficie entraîne son paiement, produits d'entretien (désherbant par exemple). Les co-lotis peuvent également organiser l'entretien des espaces verts par roulement.

Une assemblée annuelle des co-lotis doit être tenue pour approuver le compte financier et voter un budget pour l'année en cours situation qui ressemble au fonctionnement d'une association 1901).

Concernant l'activité libérale du kiné, il faut vérifier si votre règlement de lotissement ou votre cahier des charges autorise ou non ce type d'activité.

Souvent, toutes activités commerciale, artisanale, libérale sont interdites ou réglementées.

Cordialement.

Par **LOSTRIS 04**, le **19/11/2012** à **01:15**

Bonjour,

Habitant depuis 27 ans dans un lotissement privé, je me permet de vous dire que celui-ci ne tombe pas systématiquement dans le domaine public communal. Je vous conseille de relire vos statuts et votre règlement. Est-il stipulé votre adhésion obligatoire à une A.S.L. du fait de votre achat et de votre signature

Dans les miens, il était stipulé que le lotisseur devait faire enregistrer notre A.S.L. dans un journal d'annonces légales.

Si dans vos statuts se trouve la rubrique suivante "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, il y a fort à parier que vous soyez toujours dans le domaine du privé.

Allez vous renseigner auprès de votre mairie ou au service du cadastre de votre commune avec le numéro cadastral de vos biens communs (voirie, parking, espace vert, etc.) la fiche cadastrale vous renseignera sur le propriétaire de cette ou ces parcelles.

Reprenez également votre acte authentique pour voir si ces parties vous ont été vendues. Je peux vous fournir quelques autres éléments si vous le désirez.

Quant au cabinet médical, il faudrait savoir si votre lotissement est réservé exclusivement à l'habitation.

Vous pouvez aller aussi sur le site "l'Association des Maires de France" à la fiche VOIE

PRIVEE et circulation publique.

Par **jojo**, le **19/11/2012** à **10:11**

bonjour et merci a vous. suite le cahier des charges mentionne bien :il est interdit,sur toute l'etendue du lotissement, d'installer les activites a caractere industriel,artisanal,commercial ou agricole,que les activites soient classees ou non au titre de la nomenclature de la loi du 19 juillet 1976.toutefois, certain artisans et commerces non nuisants qui sont le complement naturel d'un quartier d'habitation pourront etre autorises.donc une profession liberal,en a t'elle le droit.qui plus est le cabinet medical a construit un parking devant en facade,le cahier des charges dit que le terrain en facade doit etre amenege en jardin d'agrement et cloture. dans l'attente de reponses a mes questions je vous en remercie d'avance.

Par **trichat**, le **19/11/2012** à **10:52**

Bonjour,

Le cahier des charges de votre lotissement exclut les activités commerciales, artisanales, agricoles, ce qui est la règle dans la majorité des cas.En revanche, il n'envisage pas le cas des activités libérales, ce qui veut dire que dans le silence de ce document contractuel, une activité libérale peut être exercée.

Reste le problème du parking aménagé pour les patients. Combien y-a-t-il de places? Une place est-elle réservée au stationnement des véhicules des handicapés?

Sur ce point là, dans la mesure où le cahier des charges n'est pas respecté, une action pourrait être envisagée.Mais auparavant, vérifiez auprès du service de l'urbanisme de la mairie si une demande d'autorisation de travaux a été déposée par le propriétaire, avant de réaliser ces travaux.

Concernant la voirie, vous ne dites pas si elle a ou non été intégrée dans le domaine public communal.

Cordialement.