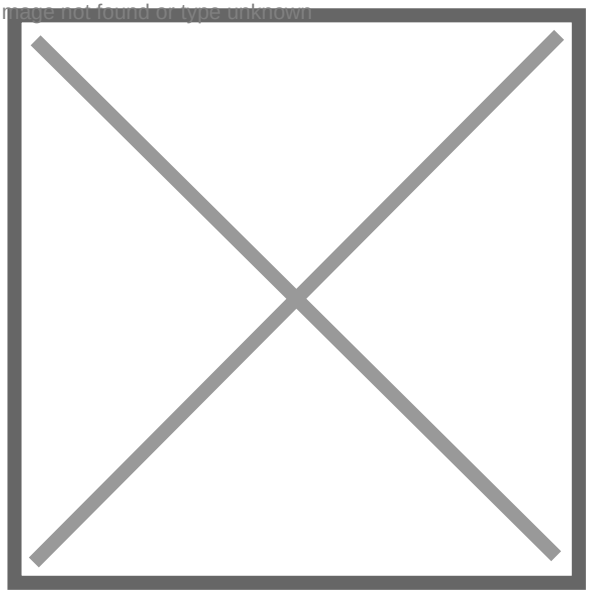
Image not found or type unknown



Association syndicale libre: défaut d'informations

Par **thanato34**, le **30/07/2014** à **21:47**

bonjour, nouveau sur ce forum, vous êtes sans doute mon dernier espoir de faire avancer mon dossier.... ce dernier est assez complexe, je vais donc essayer de résumer:
ayant acquis un terrain sur un lotissement en construction en 2009, le lotisseur nous a affirmé que cette impasse était classée privée mais que la mairie le reprendrait dans le domaine public d'ici 2 à 3 ans; nous nous vîmes donc dans l'obligation de créer une association syndicale libre; ceci fait, nous écrivîmes une lettre à la mairie afin que celle ci procède à cette reprise... mais, quelle surprise fût sa réponse:
1-il n'a jamais été question, avec le lotisseur de quelconque reprise par la mairie (le lotissement a été ainsi fait que la mairie ne le reprendrait jamais...)
2- l'ASL n'est pas propriétaire des voiries,vu que le lotisseur ne nous a jamais fait signer d'acte notarié de reprise de ces voiries!!!
demandant des comptes audit lotisseur et, pensant qu'il s'agissait d'une omission de sa part, que nenni, il nous répond tout naturellement qu'il avait l'intention de garder la propriété des voiries durant dix ans (pour des raisons qui nous échappent encore...), mais qu'il espérait que l'ASL assurerait l'entretient des espaces verts, les réparations éventuelles et, surtout, l'abonnement du compteur d'eau général, situé à l'entrée du lotissement (je précise que, malgré l'existence de ce compteur, chaque propriété possède également un compteur individuel pour lequel chacun paie un abonnement...)
Notre problème est le suivant:
la mairie ne veut rien entendre quant à la reprise des voiries, arguant qu'elle ne reprenait JAMAIS les impasses (alors que plein d'impasses de la commune sont passées dans le domaine public, sauf la notre...)
en attendant, nous avons réussi, provisoirement, à retourner la situation, en obligeant le lotisseur à payer ce compteur général, (le président de l'ASL -moi-même, en l'occurence-, ayant démissionné sans succession, plus d'interlocuteur...)mais, aujourd'hui, le lotisseur nous

envoie un gestionnaire, via le tribunal de grande instance, lequel va désigner un syndic de copropriété...
ma question est la suivante:
quels arguments me conseillez-vous pour convaincre la mairie de reprendre les voiries, ce qui ne lui coûterait rien et, surtout, réglerait tous nos problèmes, sans passer par la justice!!!
pardonnez-moi ce pavé mais, comme vous avez pu le voir, l'histoire est complexe et, je ne sais plus à qui m'adresser!!!
P.S(et j'ai fini!!): il faut savoir que les statuts de l'ASL, rédigés par le notaire du lotisseur, sont complètement biaisés et mixent les droits des ASL et des associations type 1901, ce qui n'est absolument pas compatible!! mais, comme c'est un notaire qui les a expédié en préfecture, cette dernière n'a pas cru bon de vérifier avant de les valider...voila...merci pour votre patience et votre lecture...

Par **Lag0**, le **31/07/2014** à **07:34**

Bonjour,
J'ai un peu de mal à comprendre...
Le lotisseur a gardé la propriété des voiries. Donc vous (l'ASL) n'en êtes pas propriétaire.
Alors comment voudriez-vous que la commune vous reprenne ces voiries puisqu'elles ne sont pas à vous ? Pour une vente, il faut un acheteur mais aussi un vendeur.

Par **moisse**, le **31/07/2014** à **10:57**

Bonjour,
La commune n'a aucune obligation de reprise dans le domaine privé communal, sauf si la voirie récupérée présente un avantage quelconque pour la collectivité.

Par **thanato34**, le **31/07/2014** à **13:23**

merci pour vos réponses...
tout à fait!!! non seulement l'ASL n'est pas propriétaire des voiries et, à ce titre, ne peux même pas demander la reprise à la mairie mais, ce qui nous a posé problème, c'est que els lotisseurs nous ont, au moment de la vente, assuré que la mairie les reprendrait or, il n'en avait jamais été question!!! et, aujourd'hui, puisque les lotisseurs tiennent à garder ces voiries pour son propre compte, nous nous sommes dégagés de toute responsabilité, ce qui ne leur plaît pas(forcément), puisque c'est à eux, désormais, de payer l'entretient et les réparations éventuelles!!!
de plus, ayant consulté un avocat, il nous a affirmé que les statuts de l'ASL ne sont pas conformes... nous nous trouvons donc dans un imbroglio juridique, provoqué par ces lotisseurs, dont seule la mairie pourrait nous sortir... d'autant que cete dernière nous avance, comme seul argument, qu'elle ne reprenait pas les impasses, alors qu'elle a mené, récemment, une campagne de reprise de TOUTES les impasses de la ville...sauf la notre... bizarre, non? mon avis est que les lotisseurs ont dû faire ou dire quelque chose qui n'a pas plu à la responsable, qu'elle leur a dit que l'autorisation de lotir était dépendant du fait que le

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

lotissement resterait privé et c'est nous, les propriétaires, qui en payons les frais...je sais, c'est une situation atypique mais, si nous avions eu toutes les informations dés le départ, nous aurions eu matière à réflexion avant d'acheter, ce qui n'a pas été le cas...je pense qu'il y a donc tromperie... qu'en pensez-vous?
(je précise que je ne cherche pas le procès, je souhaite juste trouver des arguments pour convaincre la mairie de jouer son rôle de garant de sérénité au sein de sa population...suis-je anormal?...)

Par **moisse**, le **01/08/2014** à **09:16**

Bonjour,
[citation] assuré que la mairie les reprendrait or, il n'en avait jamais été question!!![/citation]
C'est une question qui est toujours abordée lors du dépôt de permis de lotir, et qui fait en général l'objet dune question au conseil municipal.
Si vous cherchez les quelques délibérations précédents ou suivant la date du permis de lotir, vous avez des chances d'y retrouver le sujet.
[citation]puisque c'est à eux, désormais, de payer l'entretient et les réparations éventuelles!!! [/citation]
Que nenni, vous aurez la répercussion de ces frais au travers de charges.
Mais je suis fortement surpris de vos propos quant à la volonté du lotisseur de conserver la maitrise des infrastructures. C'est la première fois que je vois cela.
Vous pouvez vous référez au dossier de la vente pour vérifier les statuts de l'ASL, et sa destination.
En général il y est indiqué (dans l'arrêté de lotissement)que le lotisseur, s'il est garanti par un organisme financier, pourra créer l'ASL dès la vente du premier lot...
[citation]la responsable, qu'elle leur a dit que l'autorisation de lotir était dépendant du fait que le lotissement resterait privé [/citation]
C'est un bruit sans fondement car c'est une condition qui ne peut se vérifier...qu'après création. En fait les permis de lotir sont instruits par l'administration
[citation]...je sais, c'est une situation atypique [/citation]
Pas du tout, une grande partie des lotissements, surtout récents, restent propriétaires des voiries et espaces verts, VRD, éclairage...pour la simple raison que la reprise des voiries ne procure aucun avantage/intéret au réseau de la commune.
C'est donc du cas par cas.
Rien que dans ma commune, je connais un lotissement qui reste avec la voirie non reprise, et pas même réceptionnée, et lotissements qui refusent la rétrocession au domaine communal pour des raisons de tranquillité.

Par **thanato34**, le **01/08/2014** à **10:39**

merci pour ces précisions, Moisse, pour ce qui est de la volonté des lotisseurs de garder les voiries, je n'ai aucune idée de la raison... toujours est-il que, d'après une lettre de la chambre des notaires, c'est au propriétaire de ces voiries de prendre en charge les équipements mais, ces équipements se limitent au compteur à l'entrée du lotissement(dont on s'interroge sur la présence puisque chaque lot a un compteur individuel mais bon, il paraît que ça se fait comme cela... et la mairie prend déjà en charge l'éclairage, le ramassage des ordures bref,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

tout le reste sauf concernant l'eau...
notre raisonnement est que si les lotisseur n'ont pas voulu rétrocéder les voiries à l'ASL, ils restent donc propriétaires de celles-ci, ayant démissionné de mon poste de président (bénévole), mon adresse recouvrant un caractère privé, j'ai invité le distributeur d'eau à adresser les factures aux propriétaires réels(ce qu'ils ont fait...)de plus, m'étant dégagé de toute responsabilité, il n'y a plus personne pour aller signer les actes de reprise des voiries...dont personne ne voulait au départ..nous n'avons accepté l'achat des terrains sur la "bonne foi" (certes une erreur!!!)des lotisseurs et de la notaire, nous affirmant que la mairie le reprendrai au bout de 2 ou 3 ans (c'est même écrit dans les statuts:"...jusqu'à la reprise des voiries par la mairie"...).
bref, nous nous sommes fait piéger, ces lotisseurs nous ont plusieurs fois démontré leur mauvaise foi et, la seule solution serait une reprise par la mairie...nous nous buttons à des murs à chaque fois... enfin, qu'au moins notre exemple serve pour de futurs acquéreurs, qu'ils soient plus méfiants que nous..
en tout cas, merci pour vos réponses et, pardon pour mes pavés!!!
bien cordialement...
(P.S) si une idée ou un conseil vous venait, surtout n'hésitez pas à m'en faire part!!!

Par **moisse**, le **01/08/2014** à **18:29**

Bonsoir,
Tout ceci est bien beau, mais il n'y a jamais de piège comme vous le supputez.
Il faut prendre la peine de lire:
*l'acte notarié (même si le notaire l'a relu en votre présence)
* les pièces jointes:
** projet de lotissement
** arrêté autorisant le lotissement
** la garantie financière
** la création de l'ASL et son objet
** le règlement du lotissement
** le règlement de l'ASL.
Cela fait bien de la lecture, mais vous y trouverez certainement vos réponses.
Ceci étant lors de la cession des communs à l'ASL les frais incombent au lotisseur, tandis que lors de la rétrocession, si elle a lieu, la mutation est à la charge de l'ASL.
C'est un problème qu'il faut évacuer, car un jour ou l'autre le tout beau/tout neuf va se dégrader (voirie, éclairage, espaces verts, trottoirs...
Pour ce qui est de convaincre la collectivité de la reprise, il faut agiter l'égalité des citoyens devant l'impôt, le financement des équipements par les lotis, la taxe d'équipement payée en sus par chacun de ces lotis...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés