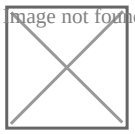

Solidarité entre colotis

Par **auralix1**, le **09/12/2024** à **10:21**

Bonjour,

Dans l'Association Syndicale Libre qui gère le lotissement dans lequel je vis, il y a 2 sortes de colotis :

- ceux qui habitent à l'interieur du lotissement et qui bénéficient de boites aux lettres communes, d'un portail sécurisé pour entrer dans le lotissement, d'espaces verts etc...

- ceux dont les terrains se trouvent à l'exterieur du lotissement, et qui ne bénéficient d'aucun équipement commun, mais peuvent malgré tout utiliser les boites aux lettres ou les conteneurs à ordures.

Les charges annuelles ont été calculées en conséquence : ceux qui habitent à l'intérieur du lotissement paie sensiblement plus de charges que ceux qui habitent en dehors.

Un des colotis qui habite à l'interieur du lotissement est défaillant et ne paie pas ses charges. L'ASL a décidé de faire supporter ces charges à parts égales entre tous les colotis, et d'engager une action en justice.

Ma question : les parts égales vous semblent-elles cohérentes compte tenu de la différence entre les colotis expliquées plus haut ?

Je vous remercie,

Auralix

Par **Lingénu**, le **09/12/2024** à **11:03**

Bonjour,

Cela ne me semble pas cohérent. Les appels de fonds doivent de faire selon la répartition prévue par les statuts.

Par **beatles**, le **09/12/2024** à **11:09**

Bonjour,

Je ne comprends pas ce montage d'une ASL de lotissement (Association syndicale des acquéreurs de lots ... de lotissement) conformément à l'article 6 du décret n° 59-898 du 28 juillet 1959 (page 7657 du JORF) abrogé par l'article R.315-6 du Code de l'urbanisme lui même abrogé par l'article R.442-7 du dit Code.

Ce qui est extérieur au périmètre du lotissement ne fait pas partie d'une ASL de lotissement.

En revanche il peut exister une convention entre l'ASL, personne morale propriétaire de tout ce qui est commun, et des propriétés limitrophes, ou autres, vu qu'une ASL est un groupement de fonds (terrains) et non pas de personnes.

Votre montage ressemblerait au deuxième alinéa de l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965 qui est étrangère aux ASL (3e Civ., 17 septembre 2013, pourvoi n° 12-23..027).

Cdt.

Par **Lingénu**, le **09/12/2024** à **12:50**

Comment a été délivrée l'autorisation d'aménager, peut-être d'ailleurs antérieure à 1959, ne nous intéresse pas.

La question posée porte sur la répartition des dépenses entre les membres de l'association syndicale.

Il y a deux catégories de dépenses :
1. celles qui sont réparties sur tous les propriétaires,
2. celles qui sont réparties sur certains d'entre eux seulement (lots intérieurs).

La somme appelée au propriétaire défaillant doit être scindée selon ces deux catégories.
L'avance correspondant à la part 1 doit être répartie sur tous les propriétaires.
L'avance correspondant à la part 2 doit être répartie sur les propriétaires des lots intérieurs seulement.

Par **auralix1**, le **09/12/2024** à **13:58**

Bonjour,

Quelques précisions pour vous permettre de mieux comprendre : pour accéder à la majorité des lots du lotissement il faut entrer dans le lotissement par une route privative qui part de la route principale et qui est barrée par un portail sécurisé.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Quelques autres lots se trouvent en bordure de la route principale, et ne peuvent pas être desservis par la route privative. Ces lots ont un accès direct à la route principale, leur propre boite aux lettres et leurs propres poubelles.

Mai nous faisons tous partis du même lotissement.

Merci à tous pour vos réponses et je note particulièrement celle de @Lingenu qui me semble logique.

Cordialement,

Auralix

Par **beatles**, le **09/12/2024** à **14:21**

Justement elle nous intéresse puisque précédemment au décret 59-898 exitaient (ordre décroissant) :

- le décret n° 58-1466 du 31 décembre 1958 (pages 270 et 271 du JORF)

- le titre VIII du décret n° 56-620 du 23 juin 1956 (pages 5827 à 5830 du JORF)

- le titreVIII du décret n° 54-766 du 26 juillet 1954 (pages 7092 à 7095 du JORF)

- le titre VII de la loi du 15 juin 1943 d'urbanisme (pages 1721 et 1722 du JOEF)

Nous avons donc à faire à une continuité.

Les statuts d'une ASL ne concerne que les immeubles compris dans son périmètre ainsi que le cahier des charges qui ne concerne que les colotis propriétaires de fonds compris dans le périmètre du lotissement.

Donc les statuts d'une ASL ne peuvent faire référence qu'à des conventions passées avec chaque tiers extérieur.

Au vu, ensembles, de la loi d'urbanisme du 15 juin 1943, du décret n° 54-766 du 26 juillet 1954, du décret n° 56-620 du 23 juin 1956, du décret n°58-1466 du 31 décembre 1958, du décret n° 59-898 du 28 juillet 1959, de l'article R.315-6 du Code de l'urbanisme et de l'article R.442-7 du Code de les statuts d'une ASL ne concerne que les lots compris dans le périmètre du lotissement et le cahier des charges qu'aux propriétaires des ces lots... mais il peut exister un cahier des charges entre les colotis et les propriétaires de fonds extérieurs liés à l'ASL par des conventions.

Ce n'est pas à un intervenant, qui n'a aucune connaissance des statuts et du cahier des charges du lotissement et d'un éventuel cahiers des charges concernant les colotis et des propriétaires extérieurs, de dire comment doit être répartie de soit-disant avances inspirées de la loi du 10 juillet 1965 exclusive au fonctionnment des ASL.

Désolé auralix1 de ne pas vous dire ce que vous voudriez entendre : il exsite des lois, une

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

ordonnance est des décrets qui encadrent les lotissements et donc les ASL et non pas du surmesure.

Par **auralix1**, le **09/12/2024** à **14:52**

Merci pour votre réponse Beatles.

Je me suis mal exprimé dans mon 1er message. Tous les lots sont inclus dans le périmètre du lotissement, et font partie de l'ASL, mais tous ne sont pas desservis par la route privative du lotissement. Certains lots sont désservis directement par la route principale. C'est pour cela que les appels de fonds annuels pour les charges distinguent les lots qui ont l'usage de la route privative, des places de stationnement, des espaces verts, etc...des lots qui n'ont pas l'usage de la route privative, et qui ne peuvent donc pas accéder aux places de stationnement, aux espaces verts, etc...car reliés à la route principale.

Le lot défaillant a l'usage de la route privative.

Auralix

Par **beatles**, le **09/12/2024** à **15:09**

Je vous rappelle une disposition des articles R.315-6 (de 1977 à 2007) et de l'article R.442-8 du Code de l'urbanisme :

[quote]
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]
Je veux bien qu'au départ les lots dits- extérieurs soient inclus dans l'arrêté d'autorisation et que leurs propriétaires soient liés par un cahier des charges (et encore) mais ils ne peuvent pas faire partie d'une ASL dont l'objet est d'être propriétaire de terrains (voirie) et équipements communs.

Que disent les stuts de l'ASL concernant qui peut en être membre au vu de son objet ?

Que dit le cahier de charges concernant les lots dits extérieurs ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés