



Retrocession ASL

Par Henrycepages

Bonjour à tous,

Je me permets de vous solliciter suite à quelques questions que l'ensemble des colotis de mon lotissement et moi-même nous posons.

Nous vivons en lotissement qui comporte 2 bassins d'eau - un bassin de rétention et un d'infiltration. Le bassin d'infiltration n'est actuellement pas conforme et la DDTM n'a toujours pas donné son avis à notre lotisseur sur la mise en conformité de celui-ci.

Le lotisseur, à défaut d'une convention signée entre l'inter-agglo et la mairie, souhaite, via la création d'une ASL, nous céder l'ensemble du réseau pluviale, ainsi que l'eau et l'assainissement.

Mes questions sont les suivantes :

1. Sommes-nous obligé de passer par l'ASL pour rétrocéder le réseau eau + assainissement à l'inter-agglo ? Pour rappel, il n'y a eu aucune convention entre le lotisseur et l'inter-agglo > une convention avait été envoyée à l'inter-agglo qui ne l'a jamais signée...
2. Dans le cadre de la reprise du réseau pluviale, et étant donné la non-conformité d'un des deux bassins, comment l'ASL peut-elle minimiser le risque de problèmes lors de la reprise ? Est-il possible de faire reprendre le pluviale par l'inter-agglo ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Cordialement

Par Rambotte

Bonjour.

via la création d'une ASL

Nous comprenons que c'est un lotissement qui n'était pas encore soumis au régime de l'ASL au moment de l'acquisition des lots ?

Dans ce cas, comme la création d'une ASL exige le consentement écrit de tous les propriétaires prévus au périmètre de l'ASL, il suffit de ne pas consentir à faire rentrer son bien dans le périmètre de l'ASL pour que celle-ci ne soit pas créée (plus exactement, elle n'aura pour périmètre que les biens de ceux qui y consentiront).

Par Henrycepages

Bonjour Rambotte,
Merci pour ce retour rapide.

La création de l'ASL a été notée dans nos actes de vente et nous l'avons tous actées en signant celui-ci.

Il est en effet précisé que les acquéreurs rejoignent librement l'ASL.

J'imagine que cela change la donne..

Par Rambotte

Oui, cela change la donne, mais pourquoi avoir écrit "via la création d'une ASL" ?

Ou alors, si c'est une nouvelle ASL dédiée à ces bassins, ma réponse reste valable.

Si c'est l'extension du périmètre actuel de l'ASL existante pour y intégrer ces bassins, elle doit être votée en AG selon la majorité prévue par les statuts.

Si les bassins sont déjà dans le périmètre de l'ASL existante, nous comprenons que les statuts initiaux n'avaient pas prévus que ces bassins, propriété initiale du lotisseur, deviennent la propriété de l'ASL, sans que cette dernière puisse s'y refuser ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Comme le prescrit l'article R442-7 du code de l'urbanisme, le permis d'aménager ne peut être délivré que si le lotisseur s'est engagé à constituer une association syndicale. Cette obligation se traduit par l'acceptation des acquéreurs de lot, inscrite dans les contrats de vente, à adhérer à l'association dont le périmètre comprend toutes les parties communes, voirie, espaces vert, équipements communs divers dont les deux bassins.

Vous êtes donc tenu par votre contrat de vente, ainsi que tous les autres colotis, à adhérer à l'ASL.

Le lotisseur n'ayant pas conclu de convention avec l'inter-communalité, celle-ci n'a aucune obligation de se rendre propriétaire des parties communes du lotissement. La cession des bassins à l'intercommunalité n'est envisageable que si leur conformité aux normes est attestée.

Les colotis sont en droit d'exiger du lotisseur la mise en conformité des bassins.

Par Rambotte

Sauf qu'on ne nous parle pas de la rétrocession des bassins à la commune ou à l'inter-communalité, mais de la cession des bassins à l'ASL.

Le lotisseur souhaite nous céder l'ensemble du réseau pluviale, ainsi que l'eau et l'assainissement. Citation en se limitant au sujet, verbe, complément.

Comme si le lotisseur avait mal conçu le périmètre de l'ASL.

D'où mes questions dans le précédent message, pour faire mieux expliquer la situation.

Par Nihilscio

Le périmètre de l'ASL est défini par les actes, à commencer par le permis d'aménager.

Si les actes de vente des lots ne stipulent pas que les bassins soient attribués en propriété aux acquéreurs des lots, c'est à dire qu'ils ne sont pas soumis au régime de l'indivision entre les colotis, alors, comme le prescrit l'article L442-8 du code de l'urbanisme, leur propriété est transférée de droit du lotisseur à l'ASL. Les colotis ne peuvent refuser le transfert de propriété à l'ASL mais l'ASL est en droit d'exiger que ce dont la propriété lui est transférée soit conforme aux normes.

Par Rambotte

Encore faudrait-il que le lotisseur ait intégré les bassins au périmètre défini par les actes.

J'essaye de trouver un sens au fait que le lotisseur demande à l'ASL d'accepter les bassins.

Par Henrycepages

Bonjour,
Merci pour vos réponses.

L'ASL n'a, pour le moment, pas encore été créée. Le lotissement a seulement 2 ans.

La demande est surtout de savoir si la cession des bassins (et du réseau pluviale) doit obligatoirement transiter par l'ASL avant d'arriver sur le bureau de l'inter-communalité ?

De plus, je souhaiterais savoir si nous pouvons reprendre une partie du pluviale - qui correspondrait donc à l'ensemble du pluviale moins le bassin non-conforme

Par Henrycepages

Rambotte - comment pouvoir m'assurer que les bassins soient dans le périmètre défini par les actes ?

N'hésitez pas à m'indiquer où regarder cela ou à me demander des informations supplémentaires qui peuvent vous aider.

Merci beaucoup

Par Nihilscio

Encore faudrait-il que le lotisseur ait intégré les bassins au périmètre défini par les actes.

Si ces bassins ne sont pas expressément désignés dans les actes, ils le sont implicitement par défaut.

Le périmètre du lotissement correspond au terrain aménagé. C'est un ensemble de parcelles cadastrales parfaitement connu.

Les lots sont des parcelles cadastrales parfaitement connues.

Tout ce qui est compris dans le périmètre du lotissement et qui n'est pas inclus dans un lot ou qui n'est pas expressément stipulé comme appartenant en indivision aux colotis est inclus dans le périmètre de l'ASL.

L'ASL n'a, pour le moment, pas encore été créée. Le lotissement a seulement 2 ans.

Le lotisseur ne va pas, sauf négligence de sa part, conserver indéfiniment la propriété et la responsabilité attachée à la propriété de ce qui doit être transférée à l'ASL.

La demande est surtout de savoir si la cession des bassins (et du réseau pluviale) doit obligatoirement transiter par l'ASL avant d'arriver sur le bureau de l'inter-communalité ?

Les bassins ne peuvent être cédés à l'intercommunalité que par leur propriétaire. Le propriétaire est pour l'instant le lotisseur mais il est tenu par les actes à céder ceux-ci à l'ASL devant être constituée. Donc finalement la cession des bassins à l'intercommunalité doit obligatoirement transiter par l'ASL Il ne faut pas espérer que l'intercommunalité accepte de faire entrer dans son domaine des bassins qui ne soient pas conformes aux normes.

De plus, je souhaiterais savoir si nous pouvons reprendre une partie du pluviale - qui correspondrait donc à l'ensemble du pluviale moins le bassin non-conforme

Rien n'oblige l'ASL à céder ce bassin puisque rien n'a été convenu en ce sens avec l'intercommunalité. L'ASL peut donc les garder si elle le souhaite.

Par Rambotte

Il devrait bien y avoir un plan du lotissement, ou au minimum une liste des biens compris dans son périmètre.

Selon l'article 7 alinéa 2 de l'ordonnance sur les ASP :

Les statuts de l'association définissent son nom, son objet, son siège et ses règles de fonctionnement. Ils comportent la liste des immeubles compris dans son périmètre et précisent ses modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations.

La liste est éventuellement en annexe indissociable, et pas sous la forme d'un article des statuts.

Et selon l'article 3 alinéa 2 du décret :

Sont annexés aux statuts le plan parcellaire prévu à l'article 4 de [l']ordonnance (...)

Par Henrycepages

Bonjour,

Je vous confirme qu'il y a bien un plan du lotissement en annexe et que les deux bassins en font partis.

Vous avez également mentionner que l'ASL n'est pas obligée de reprendre un bassin ou une installation non-conforme. Pouvons-nous donc isoler les parties qui sont non conformes et les laisser au lotisseur jusqu'à la mise en conformité ?

Par Nihilscio

Vous avez également mentionner que l'ASL n'est pas obligée de reprendre un bassin ou une installation non-conforme. Pouvons-nous donc isoler les parties qui sont non conformes et les laisser au lotisseur jusqu'à la mise en conformité ? L'ASL est obligée de reprendre toutes les parties communes, y compris celles qui ne sont pas conformes mais elle est en droit d'exiger du lotisseur qu'il les mette en conformité.

Les statuts de l'association définissent son nom, son objet, son siège et ses règles de fonctionnement. Ils comportent la liste des immeubles compris dans son périmètre et précisent ses modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations.

Oui mais les statuts sont rédigés conformément aux actes constitutifs du lotissement. S'il y a une omission dans les statuts de l'ASL en ce qui concerne son périmètre, il n'y a pas d'autre solution qu'une modification des statuts. On n'adapte pas le lotissement aux statuts de l'ASL, on rédige les statuts de l'ASL en fonction de la configuration du lotissement.

Par Henrycepages

Pourriez vous me dire ce qu'il en ait si les bassins n'ont pas de numéro cadastrale - cela change quelque chose ?

Par Rambotte

Pour moi, ça voudrait dire que c'est le domaine public, le lotisseur n'en est pas propriétaire... Parfois, il y a des flèches indiquant qu'une zone fait partie d'une parcelle contiguë.

Vous pourriez fournir une image du cadastre grâce au bouton d'insertion d'une image, mais accessible par un lien http://

Vous avez constaté sur le site du cadastre, ou sur géoportail ? Votre parcelle, elle est bien présente avec le bon numéro ? (pour vérifier que c'est bien à jour)

Par Nihilscio

Pourriez vous me dire ce qu'il en ait si les bassins n'ont pas de numéro cadastrale - cela change quelque chose ? Ils ne constituent pas forcément à eux seuls une parcelle mais ils sont forcément inclus dans une parcelle qui appartient encore au lotisseur.

Par Henrycepages

Bonjour,
Voici le lien :
https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/afficherCarteParcelle.do?CSRF_TOKEN=5X2X-ZG2Q-9JAR-7XSZ-S8S8-DDBZ-663-A-V7Z8&p=E1326000B2541&f=E1326000B01&dontSaveLastForward&keepVolatileSession=

Les deux parcelles constituant les bassins sont les parcelles 2513 et 2536 - celles-ci sont donc bien référencées, ce qui veut dire, j'imagine, qu'elles appartiennent au lotisseur et qu'elles peuvent donc être cédées à l'ASL

Par Nihilscio

Elles appartiennent au lotisseur et elles peuvent être cédées à l'ASL.

Non seulement elles peuvent mais elles doivent. Il ne faut pas laisser durer une situation anormale dans laquelle le lotisseur resterait propriétaire d'une parcelle. Cela ne présenterait que des inconvénients.

Par Rambotte

Juste pour information, votre lien ne fonctionne pas, car c'est un lien temporaire pendant votre session sur le site du cadastre (il conduit actuellement sur la page d'accueil du site du cadastre).

Il fallait faire une copie d'écran, et mettre l'image enregistrée disponible à la consultation sur un site de partage, via le bouton "ajouter une image", laquelle doit donc être via un lien http://

Par Henrycepages

Bonjour,
Au temps pour moi ! Voici l'impression d'écran avec les deux parcelles entourées en rouge.
[img]<https://ibb.co/dLwBc0F>[/img]

Si besoin, le lien direct : <https://ibb.co/dLwBc0F>

Par Henrycepages

Bonjour,
Je vois que vous notiez l'obligation, par l'ASL, de prendre les différents postes malgré une non-conformité.

Pouvons-nous retarder la reprise tant que nous (ASL) n'avons pas les documents de mise en conformité des différents éléments ?

Merci d'avance

Par pedram

Lorsqu'il s'agit de lotissements et de la rétrocession de leurs équipements, la situation peut être complexe et dépend fortement des conventions et des régulations locales, ainsi que des accords préalablement conclus. Voici quelques éléments de réponse à vos questions :

ASL et rétrocession du réseau eau + assainissement :

Une Association Syndicale Libre (ASL) est souvent mise en place pour gérer les parties communes d'un lotissement jusqu'à leur rétrocession à la commune ou à l'intercommunalité. C'est un moyen de gérer collectivement ces parties pendant la période transitoire.

La nécessité de passer par une ASL pour rétrocéder les réseaux dépend du contexte local et des accords passés. Il n'est pas systématiquement obligatoire de passer par une ASL, mais cela peut être une solution pratique. Si une convention entre le lotisseur et l'inter-agglo n'a pas été signée, il sera crucial de clarifier les responsabilités et les obligations de chaque partie avant toute rétrocession.

Reprise du réseau pluvial et non-conformité :

Avant tout, il est essentiel que la non-conformité du bassin d'infiltration soit adressée. Une ASL qui reprendrait un réseau non-conforme s'exposerait à des risques juridiques et financiers.

L'inter-agglo, comme toute collectivité, n'est généralement pas tenue de reprendre des équipements non-conformes. Avant d'envisager la reprise du réseau pluvial par l'inter-agglo, il serait sage de mettre le bassin en conformité.

Si l'ASL est créée, elle peut, en tant qu'entité juridique, négocier avec le lotisseur, l'inter-agglo, ou tout autre acteur concerné pour clarifier la situation et les responsabilités de chacun. Elle peut également prendre des mesures pour assurer la mise en conformité avant toute tentative de rétrocession.

Recommandation :

Vu la complexité et les implications potentielles de votre situation, il serait fortement recommandé de consulter un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme ou un expert en aménagement. Il serait essentiel de vous assurer que les droits des colotis sont protégés, que les responsabilités sont clairement définies, et que les équipements sont en conformité avant toute rétrocession.