



## Cession terrain ASL

-----  
Par PM1121

Bonjour,

Je vis dans un quartier où les propriétaires sont regroupés en ASL, car celle-ci est propriétaire des parcelles comprenant une allée commune (desservant les garages) et les petits terrains devant chaque maison (15/20m2 selon les maisons)

Cette ASL peut-elle céder à titre gracieux (ou l'? symbolique) à chaque propriétaire le terrain devant sa maison?

Il y aura bien sûr frais de géomètre, et notaire mais c'est au niveau du prix du "terrain" que nous nous interrogeons

Vous remerciant par avance

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Une cession de parcelle est toujours possible, mais le prix ne peut pas être symbolique, sinon c'est une donation (taxable).

Et n'oubliez pas les frais de bornage et de division pour création des nouvelles parcelles.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

L'ASL peut céder ses terrains à ses membres gratuitement ou pour un prix symbolique sans que ce soit qualifiable de libéralité. Car il ne s'agit que d'une redistribution. Ce que gagne chaque membre de l'ASL est compensé par une perte équivalente de ses droits sur l'ASL. C'est en fait une liquidation partielle de l'ASL.

-----  
Par ESP

Bonsoir, bienvenue

Je confirme, s'il y a accord des Colotis (Membres de l'ASL), cette dernière peut céder ces terrains à un prix symbolique à ses membres, mais cette opération doit être gérée avec rigueur pour des raisons juridiques et fiscales.

La voie à suivre est de prendre contact avec le notaire qui gère habituellement les transactions dans votre quartier, ou qui connaît bien votre ASL, car il pourra vous donner une estimation des frais incompressibles et valider la faisabilité juridique de la cession à un prix symbolique.

-----  
Par PM1121

Merci pour vos réponses

Savez-vous où je peux trouver la législation concernant la cession d'une asl vers un privé ? Je trouve les personnes publiques mais pas du tout dans mon cas de figure

J'aimerais éviter de faire perdre du temps au notaire pour du simple conseil dans un 1er temps

Belle journée

-----  
Par Nihilscio

Il n'existe pas de législation particulière. Le mieux à faire est de présenter le projet à un notaire qui indiquera comment formuler un projet de décision à soumettre à l'assemblée générale de l'ASL.

La cession des terrains se fera selon les modalités inscrites dans les statuts de l'ASL et à la condition de l'accord de chaque propriétaire concerné.  
Fiscalement, l'opération sera un partage.

-----  
Par ESP

Si utile...

Loi du 21 juin 1865 sur les associations syndicales de propriétaires (modifiée par l'ordonnance du 1er juillet 2004) : elle encadre la capacité des ASL à acquérir, gérer et céder des biens immobiliers.

Articles 1 et suivants de l'ordonnance n°2004-632 : une ASL est une personne morale de droit privé, propriétaire des biens communs, et peut les céder si ses statuts le permettent.

Jurisprudence : La Cour de cassation (Civ. 3e, 12 novembre 2020, n°19-23.160) a confirmé la validité d'engagements de cession à titre gratuit de parcelles à une ASL. À l'inverse, une ASL peut aussi céder ses biens à des particuliers, sous réserve du respect des règles de majorité et de publicité foncière.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Fiscalement, l'opération sera un partage.

Je n'en suis pas certain.

Les terrains en question ne sont probablement pas en indivision entre les propriétaires des maisons, mais sont la propriété de la personne morale ASL. C'est bien sûr à vérifier, mais on parle bien ici de cession par l'ASL, ce qui signifie que c'est l'actuelle propriétaire. Un partage, c'est une sortie d'indivision. Après, serait-ce fiscalement assimilé à un partage ? Mais je ne le vois pas dans les BOI à propos des opérations assimilées à un partage.

Par ailleurs, la valeur vénale de ces bouts de terrain doit être très faible, car à part le propriétaire de la maison concernée, combien mettrait un tiers pour acquérir un tel bout de terrain de quelques mètres carrés (et qui serait grevé d'une servitude de passage pour accéder à la maison) sans réelle utilité pour lui (en entraînant le paiement d'une cotisation annuelle à l'ASL).