



Problème avec une association syndicale

Par **olivier**, le **21/01/2011** à **19:31**

Bonjour, j'ai acheté une maison à bois d'arcy - 78 - qui est située dans une rue gérée par une association syndicale composée de gens du quartier. En 2010 je n'ai pas été convié à l'assemblée générale, je n'ai eu que le procès verbal. Les membres du bureau n'ont pas hésité à venir à plusieurs reprises, et à toutes heures, frapper à notre porte pour le règlement. J'ai mis un chèque dans la boîte à lettre du trésorier et j'ai en même temps demandé à voir les comptes de l'association ainsi que les devis et depuis je n'avais plus aucune nouvelle si ce n'est le regard agressif de certains... Mon chèque n'a jamais été encaissé. J'ai aujourd'hui reçu la convocation à la prochaine assemblée et sur cette feuille mon nom apparaît et je suis traité de mauvais payeur avec l'annotation "injonction de payer en cours".

est-ce normal de faire ceci sachant que cette feuille est distribuée aux 85 pavillons ?

Comment dois-je réagir ? Est-il possible de faire contrôler les comptes de cette association (association syndicale des jardins de bois d'arcy) Et à qui dois-je m'adresser ?

Par **chris_ldv**, le **21/01/2011** à **19:45**

Bonjour,

A ma connaissance l'adhésion à une **association** ne peut être que volontaire, donc si vous ne souhaitez pas adhérer pour quelque raison que ce soit personne n'est en mesure de vous y obliger.

Il n'en est pas de même s'il s'agit d'un **syndicat de copropriétaires** où vous êtes obligé de payer les appels de fonds nécessaires pour couvrir les charges de fonctionnement.

S'agissant de la situation que vous décrivez vous êtes à priori dans le second cas.

Cordialement,

Par **Marion2**, le **21/01/2011** à **21:44**

Vous êtes donc en copropriété privée ?

Si c'est le cas, les convocations aux Assemblées Générales doivent être envoyées en courrier recommandé AR ou remises contre émargement A TOUS LES COPROPRIETAIRES minimum 3 semaines avant la date de l'Assemblée.

Avec cette convocation, il doit y avoir un pouvoir à remettre à une autre personne si vous n'êtes pas libre pour cette convocation, ainsi que tous les comptes de l'année précédente.

Tous les copropriétaires ont un droit de regard sur les comptes et les livres détenus par le Syndic bénévole.

Vous n'avez pas été convié à la 1ère AG, vous aviez possibilité de la faire annuler.

Si la convocation n'est pas remise 3 semaines minimum avant la tenue de l'AG, vous pouvez faire annuler l'AG

Si ce syndic bénévole fait autant d'erreurs, vous pouvez saisir le Tribunal d'Instance (pas besoin d'avocat).

Par **olivier**, le **22/01/2011** à **07:48**

Merci à vous pour vos réponses,
je suis effectivement en copropriété et membre de l'association "par obligation" et je n'ai reçu aucune convocation pour 2010 mais je viens de recevoir celle de cette année 17 jours avant la date de l'assemblée ce qui ne me permet pas de me libérer. Le point le plus choquant reste pour moi le fait de voir mon nom imprimé comme mauvais payeur sur un papier qui est distribué à 85 familles.

Encore merci.

Cordialement.

Par **Marion2**, le **22/01/2011** à **11:07**

Envoyez un courrier recommandé AR au Président du Syndic l'informant qu'une convocation à une Assemblée Générale doit être envoyée en courrier recommandé AR ou remise contre émargement 3 semaines MINIMUM avant la date de la tenue d'Assemblée.

En conséquence, vous êtes dans votre droit de demander l'annulation de ladite Assemblée.

S'il jamais il maintient l'Assemblée à la date prévue, vous l'informez que vous l'assignez auprès du Tribunal d'Instance pour non respect de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété.

(Auparavant, le délais de délivrance de la convocation à l'AG était de 15 jours, maintenant, il est de minimum 3 semaines)

Avec cette convocation, les comptes de l'année précédente sont-ils joints ?
Y a t'il également un pouvoir ?

S'il manque un des ces deux éléments ou même un seul, vous l'indiquez également dans votre courrier.

La convocation est-elle envoyée en courrier recommandée AR (ce qui compte ce n'est pas la date d'envoi mais la date de la signature sur le récépissé du copropriétaire).

La convocation est-elle remise contre émargement ?

La convocation ne doit jamais être mise dans la boîte aux lettres.

Pour le Tribunal d'Instance, il n'y a pas besoin d'un avocat.

Par **olivier**, le **22/01/2011** à **21:17**

Encore merci pour ces précisions.

la convocation a effectivement été faite par lettre recommandée mais 15 jours avant l'assemblée. un récapitulatif sommaire des comptes y est annexé et c'est sur cette feuille que figure mon nom suivi de "mauvais payeur" Je pense que ces gens font leur petite sauce depuis des années mais je ne suis pas du genre à payer 280 euros sans savoir à quoi cela sert. De plus les statuts de l'association sont très flous, ils datent de 1985 et je ne comprend pas vraiment l'intérêt de l'existence d'une association dans une rue dépourvue de partie commune ou de matériel collectif. De plus dans la mesure où à côté de mon nom il est précisé qu'une injonction de payer est en cours, je vais moi aussi me diriger vers un tribunal pour clarifier les choses.

Cordialement.

Par **Marion2**, le **22/01/2011** à **23:11**

Bonne chance à vous olivier.

Par **mimi493**, le **23/01/2011** à **03:31**

[citation]De plus les statuts de l'association sont très flous, ils datent de 1985 et je ne comprend pas vraiment l'intérêt de l'existence d'une association dans une rue dépourvue de partie commune ou de matériel collectif.[/citation]

ça c'est une astuce pour contourner la loi sur les lotissements, la création de copropriété horizontale que la loi ne prévoit pas du tout (mais hélas ne l'ayant pas prévu, ce n'est pas interdit)

Il doit y avoir obligatoirement des parties communes. Souvent c'est le terrain qui est en copro (on est proprio de sa maison, mais uniquement copro du terrain où est bati sa maison, mais aussi de tous les terrains des autres maisons). Mais il peut y avoir des équipements communs. Dans votre cas, simplement la rue. Renseignez-vous à la mairie si c'est une rue privée ou communale.

Par **olivier**, le **23/01/2011** à **07:02**

Un grand merci à vous pour ces renseignements complémentaires. Je prend rdv dès lundi à la mairie. Pour ce qui est du terrain j'en suis propriétaire, c'est certain. Si la partie commune n'est que la route alors je vais voir comment reverser tout cela à la commune.

Par **chaber**, le **23/01/2011** à **12:08**

bonjour

Tisuisse a déjà répondu à une telle question

"Par un article du Code Général des Collectivités territoriales, les voiries des lotissements passent automatiquement dans le domaine public au bout de 10 ans si les co-lotis n'ont pas expressément demandé le maintien de ces voiries et voies privées. Ce passage du domaine privé au domaine public est automatique sans qu'il soit besoin de quelque formalité administrative que ce soit de la part des co-lotis. "

Si chacun est propriétaire de sa maison et de son terrain et qu'il n'existe pas de bâtiments collectifs, je ne vois plus l'utilité de cette association

Par **mimi493**, le **23/01/2011** à **13:38**

La réponse de Tisuisse est pour les lotissements, or là, il est possible justement qu'il n'y ait pas de lotissement. Donc mieux vaut aller en mairie vérifier

Par **Marion2**, le **23/01/2011** à **14:07**

olivier, à quelles charges correspond le montant demandé ?

Par **mimi493**, le **23/01/2011** à **16:53**

justement, le problème est qu'il ne sait pas, si j'ai bien compris

Par **olivier**, le **23/01/2011** à **17:21**

Effectivement c est le flou le plus total. Le rapport financier mentionne 700 euros de petit entretien et éclairage, 600 de frais de tenue de compte, 1900 d' assurance, 650 d' EDF, 2800 d' entretien espace verts (une dizaine d' arbres) et 11800 de réparation de voirie (2x3 mètres carrés de ce que j ai vu) les propriétaires ont donc dû faire la demande de conserver l association puisque la rue à une vingtaine d' année mais est elle considérée comme un lotissement je n en sais rien. Donc je vais suivre les conseils et me rendre à la mairie pour avoir de plus amples renseignements

Par **Marion2**, le **23/01/2011** à **18:37**

[citation]**600 de frais de tenue de compte**[/citation]

Alors là, c'est impossible... Ce Syndic Bénévole se fiche vraiment de la figure des copropriétaires.

Si c'est une copropriété privée, le Syndic doit régler les impôts fonciers pour la copropriété. S'il ne règle pas d'impôts fonciers, c'est que le lotissement est pris en charge par la Mairie.

De toutes façons, comme rien n'est clair avec ce Syndic et que la loi sur la copropriété n'est pas respectée, n'hésitez pas à le mettre au Tribunal d'Instance.

J'espère que vous nous tiendrez au courant.

Par **olivier**, le **11/02/2011** à **18:30**

j ai donc envoyé un recommandé au président pour demander de repousser l'AG, mais la réponse placée dans ma boîte à lettres a été que ce monsieur n est plus président depuis septembre alors que la convocation datée de janvier portait son nom ! Rien de plus, je suppose que l'AG a eu lieu. Je suis allé en mairie, cette rue est bien privée mais lorsque j'ai demandé pourquoi elle n'est pas redevenue communale, la dame de l'urbanisme m'a dit que cela ne se faisait pas. Quelqu'un peut-il me donner le numéro de l'article du code général des collectivités territoriales qui précise que la rue aurait dû devenir communale au bout de 10 ans ?

Merci.

Par **olivier**, le **14/02/2011** à **16:37**

Je suis allé à l'ADIL qui m'a dit être en droit de faire annuler l'AG mais au tribunal de grande instance. Arrivé là bas, on m'a dit qu'un avocat est obligatoire mais de voir un spécialiste avant. Je suis allé voir un juriste qui m'a dit que le tribunal d'instance est compétent. Au tribunal d'instance, on m'a redirigé vers un huissier...Je n'en peux plus. Quelqu'un peut-il me dire ce qu'il en est réellement.

D'avance un grand merci.