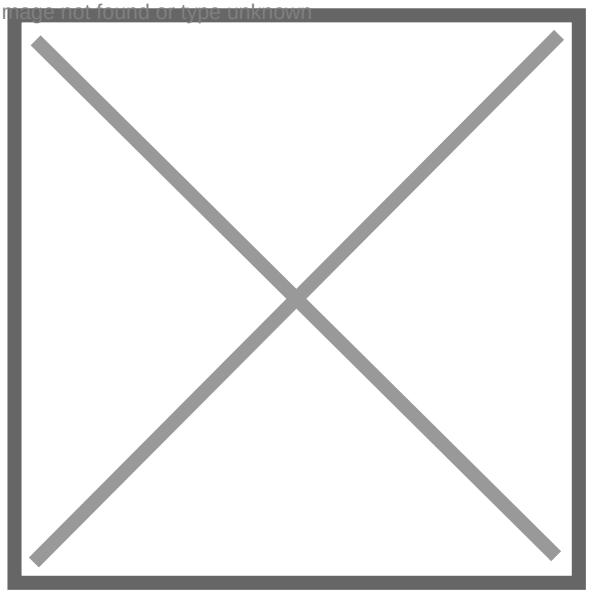
Image not found or type unknown



ASL sans statuts et règle de répartition des charges d'ASL

Par **Nickouch**, le **14/12/2014** à **11:01**

Bonjour,

Je suis copropriétaire dans un ensemble immobilier constitué de 3 immeubles collectifs (= 3 copros différentes) + 7 villas (lots).

J'ai découvert que l'ASL qui se réunit en AG sur les décisions et sur la répartition des charges communes n'a aucun statut, et qu'elle n'a pas été créée.

Aujourd'hui il y a des situations abberantes où par ex certains appartements des bâtiments collectifs payent plus de charges d'ASL que les villas avec jardin aujourd'hui.

Bref, j'ai plusieurs questions:
1) ce sont bien les statuts d'ASL qui permettent de définir son fonctionnement, notamment le cadre de prise des décisions en AG d'ASL ? Est ce que ces statuts sont censés définir la règle de repartition des charges d'ASL ou faut il faire réaliser un État descriptif de division propre à l'ASL ?
2) que puis je faire concernant les décisions d'ASL prises antérieurement ?
3) comment et par qui faire rédiger les statuts d'ASL manquants aujourd'hui?
4) comment faire pour les mettre en place ? (Adoption en AG puis publication dans un journal officiel?)
5) le syndic aurait dû à mon sens soulever le probleme dès sa prise de fonction, est ce que sa responsabilité peut être engagée ?

D'avance merci à tous ceux qui pourront me conseiller.

Par **Tisuisse**, le **14/12/2014** à **14:04**

Bonjour,

Une ASL (Assocition Sydicale Libre) ne s'adresse, en princupe, qu'aux lotissements, normalement pas aux copropriétés. Le réglement de co-propriété, qui doit être obligatoirement par écrit et déposé au greffe du tribunal d'instance du lieu de l'immeuble, défini les parts de copropriété de chaque lot, ces parts étant estimées en "millièmes". La copropriété peut être alors gérée par un syndic professionnel, sous la surveillance d'un conseil syndical, sous forme associative, dont les membres sont élus par l'assemblée générale des copropriétaires, ou par une association de copropriétaires bénévoles.

Si certains pavillons payent moins cher que pour un appartement, c'est peut-être, parce qu'ils n'ont pas de parties communes, c'est tout. Le réglement de copropriété vous en dira plus.

Par **moisse**, le **14/12/2014** à **15:59**

Bonsoir,
Il peut exister des ASL dont certains membres sont des copropriétés.
En effet nombre de lotissement comportent des lots permettant l'édification de résidences collectives.
Ces résidences sont constitués de syndicats de copropriétaires qui désignent en AG un conseil syndical et mandatent un syndic pour gérer la résidence et répartir les charges selon les clefs de répartition générales et spéciales propres à la résidence.
Simultanément la copropriété est propriétaire d'un lot (un terrain) partie d'un lotissement qui comporte donc des réseaux, voiries espaces verts...
La copropriété est donc obligatoirement membre de l'ASL qui elle, est propriétaire des réseaux et espaces verts précités.
Le principe: un lot, une voix.
Si la résidence est construite sur plusieurs lots (plusieurs terrains reconstitués en une parcelle) elle disposera d'autant de voix.
Si aucune ASL n'est constituée, la voirie et les espaces verts sont propriété de l'aménageur d'origine.
La loi impose à cet aménageur la constitution d'une ASL dès la commercialisation du premier lot (vente du premier terrain) et au transfert par acte authentique des biens meubles (réseaux, éclairage) et immeubles (voirie, espaces verts) à l'ASL.
Cette ASL réunie en AG nommera des administrateurs constitué en un syndicat. Ce syndicat mandatera un président avec les pleins pouvoirs et un bureau.
Certains présidents préfèrent s'adjoindre un syndic professionnel car les mission sont similaires à la copropriété, mais c'est le Président qui reste le patron.

Par **Nickouch**, le **06/01/2015** à **19:06**

Merci pour vos réponses!

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Je suis exactement dans le cas que décrit "moisse".
L'aménageur en l'occurrence Bouygues Immo n'a pas déposé les statuts de l'ASL, c'est ce que m'a confirmé le notaire missionné par Bouygues Immo!
Bref, que puis-je faire pour faire régulariser la situation?

En revanche, d'après le site de l'Association Nationale de le Copropriété et des Copropriétaires (cf. Lien ci-dessous) , j'ai cru comprendre que chaque propriétaire d'un lot ou copropriétaire d'un lot disposait d'une voix. Dans mon cas, il y aurait donc 10 lots : 3 copro (totalisant 100 logts) et 7 villas. Donc sauf erreur de ma part cela ferait 107 voix à prendre en compte pour les décisions d'ASL ?

Enfin, si mon raisonnement se tient, cela veut dire que les charges d'ASL sont divisées par 107 ?

D'avance merci pour éclairage et vos conseils.

http://www.ancc.fr/asl-comprenant-des-syndicats-de-coproprietaires

Par **Lag0**, le **07/01/2015** à **07:50**

Bonjour moisse,
[citation]Il peut exister des ASL dont certains membres sont des copropriétés. [/citation]
Ceci est contradictoire avec les infos que je possède, voir par exemple : http://www.ancc.fr/asl-comprenant-des-syndicats-de-coproprietaires
[citation]Contrairement à une idée reçue, ce n’est pas le syndicat des copropriétaires qui est membre de l’ASL, mais chacun des copropriétaires du fait de l’acquisition d’un lot dans le périmètre de l’association syndicale.[/citation]

Par **moisse**, le **07/01/2015** à **09:56**

Bonjour,
c'est surtout cette affirmation qui est contradictoire avec ce que j'ai pu observer dans les villes nouvelles comme St Quentin, Marne ou aux alentours de Saclay.
En outre les copropriétaires de ces résidences n'ont acquis aucun lot auprès de l'aménageur.
Celui-ci sera donc bien incapable d'établir des clefs de répartition puisqu'il ne connait pas par avance le nombre de logements qui seront construits sur un lot déterminé.
Ceci dit un point de vue différent est possible, j'ai du mal à le percevoir toutefois, puisque l'aménageur doit créer l'ASL dès la commercialisation du premier lot et pas forcément capable de connaitre les futurs acquéreurs des autres lots.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés