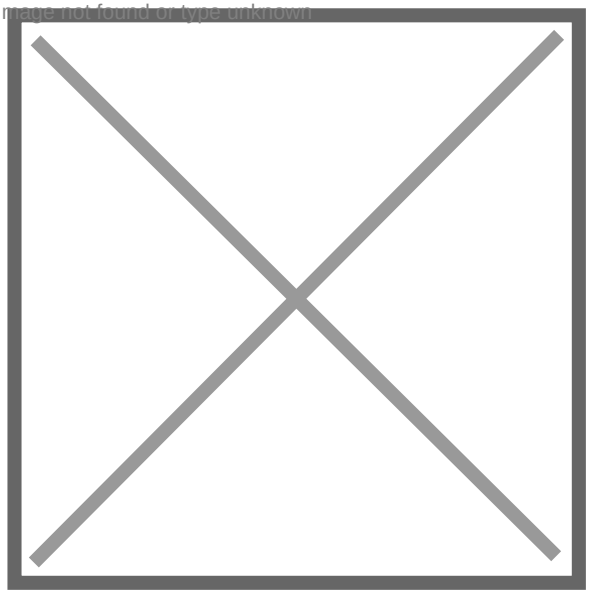
Image not found or type unknown



Association syndicale libre : surcharges de frais

Par **annacap**, le **20/02/2020** à **02:31**

Bonjour,

Je vous remercie d'avance de votre patience car mes questions sont multiples.

Je suis membre d'une ASL dans le cadre d'un ensemble immobilier divisé en volumes et copropriétaire dans l'un des ensembles immobiliers (la seule copropriété privée de l'ensemble).

En ce qui concerne ma copropriété, un seul élément commun est géré par l'ASL : la chaufferie.

Un office HLM (90 logements + un EHPAD), le Département (bâtiment tertiaire) et une petite copropriété privée de 15 logements (+ 5 à construire) sont propriétaires de cette chaufferie.

J'ai plusieurs questions sur lesquelles je souhaiterais être éclairée car les avocats que j'ai consultés ne semblent pas au fait du statut particulier des ASL et mon syndic encore moins. Je vais consulter un quatrième avocat le 26/02, celui d'un autre copropriétaire.

1) l'ASL n'a jamais envoyé de convocation à l'AG de l'ASL aux propriétaires des 15 logements privés, seulement au syndic de copro qui ne les a pas transmis.

2) Le gestionnaire de syndic qui nous représentait n'a jamais consulté les 15 copropriétaires

avant de voter en AG

Les statuts de l’ASL sont clairs : le seul mandat de notre syndic est de nous représenter aux AG de l’ASL.

Question 1 : de ce fait, est-ce que toutes les décisions prises par les 5 AG de l'ASL sont frappées de nullité?

Je viens de demander à notre nouveau syndic de cesser de collecter les fonds pour l’ASL notamment parce que le promoteur refuse de payer sa part sur ses 5 lots non-bâtis et que cela affecte les finances de la copropriété alors que le syndicat des copropriétaires est juridiquement distinct de l’ASL et qu’il incombe à cette dernière de gérer ses propres finances. Rien dans le règlement de propriété n'indique que le syndic est sensé collecter les fonds en lieu et place de l'ASL.

Question 2 :
le promoteur est-il bien obligé de payer toutes les charges de la chaufferie (dont il est aussi propriétaire), y compris le combustible, sur ses 5 lots non bâtis sur le principe que la notion d’utilité n’existe pas dans le cadre des ASL ? NB : il a refusé en 2015 une modification du règlement de copro et accepté de payer les charges de chauffage. Maintenant il tente de se dédire.

Concernant l’ASL : l’office
HLM est gestionnaire de la chaufferie, l’office HLM préside l’ASL, l’office HLM administre l’ASL et détient 74% des voix.

En chaufferie se trouve 5 compteurs d’énergie thermique comptabilisant l’énergie consommée par chacun des sous-ensembles alimentés (1 pour le bâtiment tertiaire, 1 pour les logements HLM neufs, 1 pour les logements HLM rénovés, 1 pour l’EHPAD propriété de l’office HLM, 1 pour ma copropriété.)

La répartition des charges de combustible se font, selon les statuts de l'ASL, au « vu des compteurs » MAIS les compteurs ont été frappés d’interdiction par un officier assermenté de la Métrologie Légale car non-réglementaires, non conformes (posés par un installateur non habilité et donc pas de Vérification de la Conformité des Installations), non entretenus et produisant des erreurs monumentales avec une sous-comptabilisation de plus de 50% (au vu des chiffres certains produisent des erreurs de plus de 300%) tandis que le nôtre SURCOMPTE.

La Métrologie Légale a expliqué à l’office HLM que les résolutions votées en AG d’ASL (non remplacement des compteurs) « ne déchargent pas l’office HLM de l’obligation de respecter la règlementation. La société HLM utilise donc des instruments de mesure non conformes aux textes réglementaires pour procéder à la répartition des charges de chauffage et d’eau chaude sanitaire entre les différents bâtiments desservis par la chaufferie collective, infraction réprimée par l’article 45 du décret du 3 mai 2001 » (citation extraite du PV de la Métrologie Légale)

La Métrologie Légale a exigé que l’office HLM fasse une nouvelle répartition des charges

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

antérieures et actuelles basées sur la performance énergétique propre à chaque bâtiment jusqu'à ce que l'installation soit modifiée et les compteurs remplacés.

Sept mois après le PV de la Métrologie, l'office HLM a de nouveau réparti le combustible sur la base des compteurs. Voici ce que cela donne en coût moyen par m2 par an pour chacun des sous-ensembles :

Bâtiment tertiaire 1,18 €
EHPAD 1,79 €
HLM rénovés 4,52 €
HLM neufs 5,34 €
Ma copro 7,83 € (soit plus de SEPT fois le bâtiment tertiaire !)

Voici ce qu'énonce les statuts : «
"Tout ce qui n'est pas prévu par les présentes reste régi par le droit commun, sauf conventions qui pourraient être passées ultérieurement par l'Association Syndicale visée dans le document, dans le respect de ses statuts et des lois et Règlements en vigueur. La gestion de l'ensemble immobilier sera assurée par une Association syndicale constituée conformément aux règles des articles 322-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. »

Question 3 :
·les statuts ne précisent rien en cas de dysfonctionnement des compteurs, est-ce le droit commun qui doit s'appliquer en l'occurrence?

·l'ASL doit-elle se conformer aux exigences de répartition de la Métrologie Légale ?

·L'ASL pourrait-elle décider d'utiliser la même répartition que les charges d'entretien (SHON permis de construire qui nous pénalise puisque nous avons 5 lots non construits et des coursives ouvertes non chauffées incluses dans la SHON)

·Question 4 : Comment puis-je attaquer en justice ? Faut-il s'en prendre à l'ASL ou directement au gestionnaire techniquement de la chaufferie pour incompétence ayant créé un préjudice. Le gestionnaire est dans les faits l'office HLM qui se cache derrière l'ASL dont il détient 74% des voix Peut-on argué d'un abus de majorité ?

Désolée pour la longueur mais il y a un autre point important : en son article 7, l'ordonnance de 2004 qui régit les ASL stipule que les statuts « comportent la liste des immeubles compris dans son périmètre et précisent ses modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations »

Le premier artile des statuts stipule : « Il est formé entre les propriétaires des volumes et droits immobiliers de la manière indiquée dans l'état descriptif de division sus-établi, une Association Syndicale Libre régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 etc »

Or L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION, ne mentionne aucun bâtiment ancien, seulement des bâtiments neufs. Une tour rénovée de 11 niveaux qui représente 37% des surfaces est totalement occultée ! Il n'y est pas fait mention non plus d'un établissement hospitalier.

Le tableau de répartition prétend indiquer la SHON alors que c'est la SHON permis de construire qui y est inscrite, ce qui n'est pas pareil

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Question 5:
Le consentement des membres aux statuts de l’ASL est-il vicié par ces omissions et peut-on alors contesté la répartition des charges de maintenance. Je précise tout de même que la surface de la tour est inclue dans les surfaces du tableau de répartition. Mon objection est qu’une telle répartition à la SHON permis de construire au lieu des surfaces chauffées pondérées de la performance énergétique n’aurait jamais été acceptée par un membre correctement informé.

J'ai d'autres questions mais elles sont moins importantes. Je précise que j'estime le préjudice pour ma copro à 25.000 € en 5 ans et que l'office HLM a reconnu verbalement devant le gestionnaire de syndic un préjudice de 10.000 € mais sans prendre de mesure pour nous indemniser.

En vous remercient d'avance de m'éclairer.

Cordialement

Par **Tisuisse**, le **20/02/2020** à **07:08**

Bonjour,

Adressez-vous à l'ARC, Association des Responsables de Copropriété dont le SIège Social est à PARIS (coordonnées sur internet) ou à toutes autres associations similaires. L'arc a ses avocats vraiment spécialisés et très pointus en matière de copropriétés et de lotissements. En effet, à moins de trouver la perme rare, l'avocat vraiment très pointu sur ces problèmes, les autres vous donneront des infos pas toujours très cohérentes.

Par **annacap**, le **20/02/2020** à **07:57**

Bonjour

Merci de votre réponse. De fait, je suis adhérente à l'ARC et je leur ai posé des questions sur le sujet il y a plus d'un an. Il est vrai qu'alors j'avais moins de précisions et je n'avais pas encore appréhendé totalement le concept des ASL.

Mais l'ARC est orientée copropriétés et syndic de copropriété, il me semble, et pas trop ASL. Je vais tout de même les recontacter avec mes questions plus précises. Par contre l'ADIL est très au fait du statut des ASL mais ne peut donner de conseils, seulement un éclairage.

En effet, mon dernier avocat n'était en aucun cas cohérent et confondait allègrement syndicat de copropriétaires et association syndicale libre et même après explications, il voulait appeler le syndicat des copropriétaires à la procédure. Il est probable que je sois maintenant plus pointue que la plupart des avocats vu comme j'ai bûché le sujet ???. Pointue, peut-être, mais confuse sur qui assigner: le gestionnaire de la chaufferie ? Le Président de l'ASL ? Les deux

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

se confondent dans la même société HLM

Concernant la confusion chez les avocats, j'ai un autre exemple : l'avocat de l'office HLM a appelé le syndicat des copropriétaires à une procédure devant le TA au lieu des membres de l'ASL qui sont propriétairs de la chaufferie. C'est dans le cadre d'un marché public. A mon avis, même les membres de l'ASL n'ont pas à être appelés car ils ne sont pas partis au marché public.

Cette procédure va être un flop complet vu une décision du Conseil d'Etat qui stipule CE, 7e et 2e chambres réunies, 19 novembre 2018, n°408203 : Il appartient au maître de l'ouvrage, lorsqu'il lui apparaît que la responsabilité de l'un des participants à l'opération de construction est susceptible d'être engagée à raison de fautes commises dans l'exécution du contrat conclu avec celui-ci, soit de surseoir à l'établissement du décompte jusqu'à ce que sa créance puisse y être intégrée, soit d'assortir le décompte de réserves.

Pas de réserves, pas de poursuites possibles notamment **plus de 6 ans** après la réception de la chaufferie !

Cordialement

Par **nihilscio**, le **20/02/2020** à **10:22**

Bonjour,

Question 1. Non. Conformément aux statuts de l'ASL, les copropriétaires sont valablement représentés par le syndic de la copropriété. Aux copropriétaires de donner en assemblée générale des copropriétaires leurs instructions au syndic pour les votes en assemblée générale de l'ASL.

Question 2. Non. La notion d'utilité résulte d'un principe de droit commun : *L'obligation a pour objet une prestation présente ou future* (article 1163 du code civil).

Question 3. Le droit commun, c'est le bon sens. On ne peut se fonder sur un instrument de mesure qui n'est pas fiable. Il faut remplacer les compteurs de chaleur. En attendant, il ne peut être demandé aux membres de l'association que des provisions. Pour le passé, si les comptes de l'ASL ont été approuvés, on ne peut revenir dessus. S'ils ne l'ont pas été, le plus sensé serait d'adopter une répartition des charges de chauffage sur les estimations d'un expert.

Question 4. Les membres de l'ASL doivent attaquer l'ASL prise en la personne de son président.

Question relative au périmètre de l'ASL : il y a lieu de mettre l'EDD en conformité avec la réalité. Décision à prendre à l'unanimité.

Par **annacap**, le **20/02/2020** à **11:01**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour

Merci de votre réponse.

Question 1: le syndic n'a JAMAIS demandé l'avis de l'AG ou des conseillers syndicaux. Moi-même j'ai demandé au syndic de voter oui et il a voté non ou s'est abstenu ! Personne d'autre ne s'étant exprimé, il aurait du suivre mes instructions.

Question 2: Pour votre réponse à cette question "le droit commun s'applique", j'ai une réponse qui contredit la vôtre. Et d'ailleurs quand j'ai argué du Code Civil, je me suis carrément fait engueuler (c'était en novembre 2018 et je m'en souviens encore !). Le droit commun ne s'applique pas aux ASL puisque ses statuts relèvent strictement du Droit Privé. Si les statuts disent que l'entretien sera réparti au nombre de cailloux sur le chemin x à 10 heures le 15/08/2012 et bien ainsi soit-il. L'équité n'entre pas en ligne de compte..... apparemment. Seuls les statuts s'appliquent sauf si c'est contraire à l'ordre public ou aux bonnes moeurs.

Question 3: Les comptes de l'ASL ont en effet été approuvés MAIS le syndic a voté sans vérifier les chiffres et sans obtenir l'accord de l'AG. En outre, seuls les comptes globaux étaient approuvés, pas les comptes individuels (en copropriété, les comptes individuels restent contestables même après l'approbation des comptes, en ASL je ne sais pas). Peut-être que je peux engager la responsabilité civile de l'ancien syndic.

NB: la société HLM a reconnu verbalement un préjudice de 10.000 € de 2015 à 2018 au gestionnaire de notre nouveau syndic.

Pour l'expert on est bien d'accord.....

Question 4: avec plaisir..... un seul membre peut-il poursuivre le Président de l'ASL?

Question 5: sur le périmètre de l'ASL, Puisque le périmètre est erroné, cela ne met-il pas en cause le consentement donné par les membres de l'ASL à la répartition des charges, comme je l'ai suggéré?

Cordialement

Anne NOEL

Par **morobar**, le **20/02/2020** à **11:01**

Boinjour,

[quote]
les avocats que j’ai consultés ne semblent pas au fait du statut
particulier des ASL et mon syndic encore moins.

[/quote]
C'est curieux, ,il existe des milliers d'ASL voire des centainbes de milliers.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

QUasiment tous les lotissements sont organisés avec une ASL qui gère les communs (VRD, voiries, espaces verts...).

Ce n'est pas un truc obscur qu'on ne rencontre qu'en Azerbaidjan

Par **annacap**, le **20/02/2020** à **11:22**

Bonjour

Ben vi..... mais vous mentionnez des lotissements, des espaces verts, des voiries.....

Les charges d'ASL dans ce contexte sont souvent modiques. Les ASL étaient destinées aux lotissements, elles ont été étendues aux ensembles immobiliers et là, cela devient un sac de noeuds.

Et dans mon cas, il y a une chaufferie et pas un seul arbre ou une seule voirie, et un gestionnaire incompétent et un ex-syndic incompétent qui n'a jamais vérifié la cohérence des charges. Sachez que je suis parvenue à réduire la facture d'électricité de la chaufferie de 7.500 € par AN à 2.600 € après un combat EPIQUE avec des gens débiles qui ne savent pas comprendre une facture d'électricité et qui en plus avaient constaté la présence d'un SOUS-COMPTEUR CHAUFFERIE ! Comme quoi une répartition des charges peut-être constestée au sein de l'ASL puisque j'ai obtenu remboursement de notre part, soit 2.115 € pour 2015 à 2018.

Je vous assure que mon avocat en droit immobilier n'y pigeait rien et les syndics agissent comme s'ils étaient membre de l'ASL, ce qu'ils ne sont en aucun cas.

Notre nouveau syndic n'y pige rien! Nos finances sont mises à mal par un membre de l'ASL qui refuse de payer et il a fallu que j'informe mon nouveau syndic que ce n'était pas dû au syndicat des copropriétaires mais à l'ASL et que cette dernière devait se débrouiller avec. J'ai demandé au syndic de CESSER de faire le travail qui incombe à l'ASL conformément à ses statuts et de cesser de collecter les charges. Ceci d'autant plus que je compte me faire assigner au Tribunal pour non-paiement de charges par l'ASL, histoire qu'on s'explique devant un Juge. Risqué mais en l'occurrence c'est peut-être le plus simple. On verra ce que dira un énième avocat la semaine prochaine.

Cordialement

Par **nihilscio**, le **20/02/2020** à **14:08**

[quote]
le syndic n'a JAMAIS demandé l'avis de l'AG ou des conseillers syndicaux.[/quote]
Et personne n’a JAMAIS demandé d’inscrire quoi que ce soit à l’ordre du jour de l’assemblée de la copropriété au sujet de l’ASL.

Dans l’idéal, l’AG de la copropriété devrait se tenir après réception de la convocation à l’AG

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

de l’ASL et avant la tenue de celle-ci de sorte que les copropriétaires puissent donner au syndic qui les représente des instructions impératives de vote sur chaque question inscrite à l’ordre du jour de l’assemblée de l’ASL. Sinon, si elle le juge nécessaire, l’assemblée peut donner des orientations au syndic que celui-ci devra respecter. Si l’assemblée ne s’exprime pas, elle laisse au syndic toute latitude.

[quote]
Moi-même j'ai demandé au syndic de voter oui et il a voté non ou s'est abstenu ! Personne d'autre ne s'étant exprimé, il aurait du suivre mes instructions.[/quote]
Non. Le syndic n’est pas tenu de se conformer à des avis individuels, cela rendrait la copropriété ingérable. Il n’est contraint que par les seules décisions prises en AG.

[quote]
Le droit commun ne s'applique pas aux ASL puisque ses statuts relèvent strictement du Droit Privé.[/quote]
Cette phrase n’a pas de sens.

[quote]
Seuls les statuts s'appliquent sauf si c'est contraire à l'ordre public ou aux bonnes moeurs.[/quote]
Justement, l’article 1163 du code civil est d’ordre public. Mais, en fait, ce n’est pas un problème concernant l’ASL c’est un problème interne à la copropriété et la notion d’utilité s’y applique. Comment peut-on faire payer des charges de chauffage à des lots non bâtis ? Est-ce que ce sont des lots transitoires ? L’ASL ne chauffe pas directement les lots de copropriété mais le bâtiment. Elle ne voit matériellement que la copropriété et non les copropriétaires pris individuellement.

[quote]
·l’ASL doit-elle se conformer aux exigences de répartition de la Métrologie Légale ?[/quote]
Oui en application du décret 2001-387 du 3 mai 2001. Le refus de l’ASL de s’y conformer est annulable en justice.

[quote]
·L’ASL pourrait-elle décider d’utiliser la même répartition que les charges d’entretien (SHON permis de construire qui nous pénalise puisque nous avons 5 lots non construits et des coursives ouvertes non chauffées incluses dans la SHON)[/quote]
Non parce que, selon les statuts de l’ASL, la répartition des charges de combustible se fait au vu des compteurs. Ceux-ci étant impropres à compter, il faut les changer. Il n'y a pas d'autre solution. Il y a un seul compteur par bâtiment, au total 5. L’ASL mesure les températures de départ et de retour ainsi que les débits bâtiment par bâtiment et en déduit les consommations de chaque bâtiment. La répartition en aval à l’intérieur du bâtiment n’est pas de sa responsabilité mais de celle du syndicat des copropriétaires.

Dans ces conditions, confier au syndic la répartition des coûts du chauffage entre les copropriétaires et la collecte des cotisation à l’ASL est le plus logique pour ne pas dire le seul mode de gestion possible, même si, selon la jurisprudence, seuls les copropriétaires sont membres de l’ASL à l’exclusion du syndicat. Il y a d'ailleurs des décisions contraires : arrêt CC 01/12/2009, n° 08-20232. Car il faut parfois tenir compte des réalités. C’est bien votre syndicat qui est globalement bénéficiaire dans les faits de la chaufferie collective. Dans les faits, il est membre de l’ASL même si la théorie dit le contraire au motif que le syndicat des

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

copropriétaire n’est pas propriétaire des parties communes. Le syndicat n'est propriétaire de rien mais en pratique il agit comme s’il était propriétaire.

Vouloir interdire au syndic de s'occuper des charges de l'ASL me semble non seulement inopportun mais encore juridiquement hasardeux.

[quote]
Les charges d'ASL dans ce contexte sont souvent modiques. Les ASL étaient destinées aux lotissements, elles ont été étendues aux ensembles immobiliers et là, cela devient un sac de noeuds.[/quote]

Non. Un chauffage commun à plusieurs bâtiment géré par une ASL est une chose tout à fait courante. Votre syndic est peut-être stupide, il y en a, mais que quatre avocats n’y connaissent rien, j’en doute. C’est peut-être vous qui serait moins pointue que vous ne le pensez.

[quote]
sur le périmètre de l'ASL, Puisque le périmètre est erroné...[/quote]

En pratique, le périmètre est défini par les bâtiments alimentés par les cinq branchements. Dès lors qu'il n'y a pas d'ambigüité sur l'identité des cinq propriétaires, il est sans grand intérêt de pinailler sur le périmètre de l'ASL.

Par **annacap**, le **21/02/2020** à **05:04**

JFKDJFKLJAKAFJDKLFJASKJSDKLJAFKADFJSAKD

Par **wolfram2**, le **21/02/2020** à **11:36**

Bonjour
Sur la loi et le décret dont je recommande la lecture, vous allez chercher ce qu'ils disent sur les unions de syndicats et la représentation des copros.
Vous pourrez en dégager quelques analogies qui vous confirmeront les recommandations données précédemment.
Cordialement. wolfram

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés