



Copropriété faisant partie d'une ASL: droit des copropriétaires

Par **POCICOS**, le **21/02/2013** à **18:50**

[fluo]Bonjour,[/fluo]

Je suis propriétaire d'un appart dans une copropriété. Celle ci se trouve dans un grand parc résidentiel avec d'autres copropriétés ainsi que des villas individuelles. Le promoteur a créé en 1999 une ASL avec statuts modifié en 2012 (loi 2004). La copropriété où je réside avec 15 autres propriétaires, fait partie de cette ASL. Au départ de la construction de ce parc, le promoteur avait spécifié dans les statuts de cette ASL que le syndic d'une copropriété membre devait représenter l'ensemble des copropriétaires sans avoir à justifier d'un mandat donné par l'ensemble des copropriétaires en A.G. En un mot toutes les décisions prises par l'ASL au niveau charge financière échappent au contrôle des 16 copropriétaires. Est ce légal ? Peut-on exiger la modification de ce texte dans les statuts de l'ASL ?

Merci de vos réponses.

Par **emilierose**, le **27/02/2013** à **11:57**

Bonjour,

L'ASL est régie par l'ordonnance du 01.07.04 et par un décret d'application du 03.05.06. Elle doit être déclarée à la préfecture où elle a son siège, par l'un de ses membres, et doit publier au J.O un extrait de ses statuts.

C'est une association de BIENS et non de personnes, elle a un périmètre dans lequel entre

les immeubles (cf statuts) et les propriétaires de ces immeubles sont membres de droit de l'ASL. Elle n'a absolument rien à voir avec un syndic de copropriété.

Dans votre cas, elle doit concerner les villas (non soumises à la copro) et des immeubles "dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots, comprenant chacun une quote-part de parties privatives et une Q.P de parties communes" (art 1er de la loi du 10.07.65 pour la copropriété). Les villas n'ont pas de parties communes au sens d'un appartement avec couloirs, ascenseurs, façades... Chaque propriétaire s'occupe de sa villa et ils gèrent ensemble les espaces communs (jardins, routes, lumières extérieures, ...).

Vous devez avoir des espaces extérieurs en commun : regardez dans votre règlement de copro s'il y a des parties communes générales, spéciales (à certains bâtiments) et, selon votre Q.P, vous aurez une idée de ce que vous devez payer.

Qu'il ait spécifié dans ses statuts ASL que le syndic représenterait TOUS les copro (même ceux des immeubles) sans justifier d'un mandat est nul et non avenu. Vous êtes propriétaire d'un appartement en COPROPRIETE, donc l'immeuble est soumis à la loi de 65 et il n'y a pas de dérogation possible car cette loi est d'ordre public.

Dans votre cas , le syndic a été nommé pour une période maxi de 3 ans aux conditions de l'art 25 de la loi de 65, càd à la majorité de tous les copropriétaires. Il a donc obligatoirement un mandat.

Par **chaber**, le **27/02/2013** à **12:06**

Bonjour Pocicos

Bonjour et merci sont des marques de politesse envers nos bénévoles qui prennent le temps de vous répondre

Par **Lag0**, le **27/02/2013** à **13:35**

Bonjour emilierose,

Je pense que vous n'avez pas bien saisi la situation.

Il y a ici plusieurs niveaux.

Des copropriétés avec chacune un syndic et au dessus une ASL regroupant plusieurs de ces copropriétés.

Et ce sont les syndics de chaque copropriété qui les représentent au sein de l'ASL.

Par **freedan06**, le **05/03/2013** à **11:28**

Bonjour Pocicos. Je pense qu'il y a un abus de la part de l'ASL qui n'est pas "au dessus" des copropriétés mais qui est sans doute simplement chargée de la gestion des parties communes (voir les statuts de l'ASL)La pratique est courante sous nos climats et les

copropriétaires doivent serrer les coudes pour faire valoir leurs droits et mettre fin à ces abus (ex: refuser par un vote en AG de copro la réalisation de travaux envisagés par l'ASL sur les parties communes)

Par **Lag0**, le **05/03/2013** à **13:21**

[citation]ASL qui n'est pas "au dessus" des copropriétés[/citation]

Et c'est bien pourtant le cas !

Au dessus n'est pas à prendre au sens de "celle qui commande", mais dans le sens de "qui regroupe".

Par **freedan06**, le **05/03/2013** à **14:20**

Encore heureux qu'elle ne commande pas ! Elle ne peut en aucun cas empêcher les copropriétaires de faire valoir leurs droits qui sont d'ordre public.

Exemple : ma résidence comporte 85 villas réparties en 2 copropriétés et une ASL qui gère les parties communes. Pour moi, il est hors de question que l'ASL décide seule de fermer la résidence par un portail automatique sans avoir l'aval des copropriétaires (les copropriétaires et les membres de l'ASL sont les mêmes personnes, mais les décisions prises en AG ne sont pas soumises aux mêmes majorités dans les 2 cas). Le projet de révision des statuts de l'ASL voudrait aller dans le sens d'une majorité simple pour une telle décision alors que les droits des copropriétaires sont protégés par la double majorité. Je pense qu'en l'espèce, le droit public supplante le droit privé, me trompe-je ?

Par **emilierose**, le **05/03/2013** à **22:58**

Bonsoir Lago,

L'ASL ne peut être au-dessus de tout, c'est juste que les copropriétés entrent dans son périmètre.

Effectivement, freedan06 a raison, l'asl ne peut prendre seule des décisions financières concernant aussi les copro et déclarer que le(s) syndic(s) n'a/ont pas de mandat. Cela est juste illégal...

Par **Lag0**, le **06/03/2013** à **07:55**

[citation]L'ASL ne peut être au-dessus de tout, [/citation]

Décidément, je ne dois pas être doué pour me faire comprendre...

Peut-être avec un dessin :

Voilà pourquoi je parle de "au dessus", on peut aussi dire "qui chapeaute" si vous préférez...

Par **emilierose**, le **06/03/2013** à **08:18**

Bonjour,

J'avais bien compris votre façon de voir les choses, comme vous le présentez dans le schéma, Lago.

Il reste plus juste à mon sens de parler de périmètre d'asl que de dire qu'elle est "au-dessus" ou "chapeaute", étant donné que ce sont deux systèmes différents, c'est tout.

Mais cela n'autorise pas l'asl à s'arroger le droit de facturer des espaces communs sans aval des copro.

Après, entre droit et réalité... Il y en a même dans les asl qui vont jusqu'à vouloir coopter un membre entrant, alors que l'immeuble du nouvel entrant se trouve de facto dans le périmètre défini dans les statuts de l'asl. Cela n'a pas de sens!

Pour le pb en question, il faudrait que l'asl revoit ses statuts ou que les copro contestent les droits qu'elle s'arroge, en AG ou en justice s'il le faut.

La jurisprudence fait bien la différence entre asl et copropriété.

Par **freedan06**, le **06/03/2013** à **10:29**

Bravo pour la clarté de votre dessin Lago !... Celui-ci a cependant, à mes yeux, le défaut de suggérer une sorte de hiérarchie. (trop de résidents le perçoivent malheureusement ainsi, l'ASL ne faisant rien pour les en dissuader, bien au contraire). Personnellement j'aurais placé le crochet "ASL" verticalement et au même niveau que les mots "copropriétaire x", voire même carrément et horizontalement sous l'ensemble du dessin, comme le plateau d'une balance en quelque sorte, car enfin c'est bien l'ASL qui dépend financièrement des copropriétaires et non l'inverse. Beaucoup d'ASL tentent de faire croire qu'elles sont investies d'un pouvoir supérieur à celui des copropriétés, d'où les palabres interminables en AG, incompréhensibles pour les béotiens. Trouvez vous acceptable que l'ASL prenne seule la décision de fermer un domaine par un portail automatique sans prendre l'avis des copropriétaires ?

Merci d'avance pour votre réponse.

Par **moisse**, le **07/03/2013** à **08:13**

Bonjour,

Je crois qu'il y a ici confusion entre ASL et copropriété. Une ASL est composée de fonds. Un fond peut très bien être une résidence organisée en copropriété, et dès lors ceux ne sont pas ces copropriétaires qui sont membres de l'ASL, mais bien le syndicat de copropriétaires représenté par son syndic.

Les décisions de l'ASL sont prises en AG, sachant que l'ASL est propriétaire des communs (en général VRD et espaces verts).

Par **freedan06**, le **07/03/2013** à **11:27**

Bonjour Moïse,

IL n'y a aucune confusion dans mon esprit, mais les statuts de l'ASL stipulent que chaque propriétaire pris individuellement est membre de l'ASL. Donc, en AG d'ASL, on retrouve exactement les mêmes personnes qu'en AG de copropriétés, mais pas avec les mêmes droits. Si l'ASL vote seule les travaux de fermeture du domaine, elle viole les droits des copropriétaires quant aux modalités de jouissance de leur partie privative : je sais, c'est un peu l'histoire du serpent qui se mord la queue, mais cette situation résulte de choix anciens des promoteurs qui se moquent bien des difficultés engendrées par la suite. Dans notre résidence, 2/3 des résidents de la copro 1 veulent un portail automatique, mais la copro 2 n'en veut pas. En votant à la majorité simple selon ses statuts, l'ASL pourrait imposer les travaux aux 2 copropriétés, mais à mon sens, ce faisant elle violerait les droits des habitants de la copro 2 protégés par la loi du 10 juillet 1965.

Bien à vous

Par **moisse**, le **07/03/2013** à **12:11**

Il est effectivement possible que les statuts prévoient que les copropriétaires soient adhérents directs.

Personnellement je n'en vois pas l'intérêt, mais selon les situations locales cela doit bien en avoir.

Mais quelques soient les statuts, c'est l'ASL qui est seule propriétaire des communs et c'est même l'objet de son existence.

Par **freedan06**, le **07/03/2013** à **13:57**

Re-bonjour Moisse (pardon d'avoir déformé involontairement votre pseudo la première fois). Bien sûr, l'ASL est normalement propriétaire des parties communes mais cela ne l'autorise pas à prendre des décisions qui remettent en cause les modalités de jouissance des copropriétés et des parties privatives. A mon sens, l'ASL ne peut décider, surtout à la majorité simple, de réglementer l'accès à la résidence si les copropriétés ne sont pas décidées à se soumettre à la contrainte apportée par cet équipement nouveau. Le fait que les copropriétaires soient adhérents directs à l'ASL n'a aucun intérêt et a surtout l'inconvénient de produire dans l'esprit de la plupart des résidents une confusion inextricable, sans parler des 2 AG distinctes chaque année dans des assemblées de nature différente, mais cela a été imposé aux premiers acheteurs lors de la création de la résidence.

Par **moisse**, le **07/03/2013** à **15:10**

Re- à mon tour.

Pour discuter plus avant, si besoin est, il faut remonter à la création de l'ASL.
S'il s'agit comme je le crois, d'une ASL de lotissement, les attributions des uns et des autres relèvent des statuts.
Il a été jugé d'ailleurs que si les copropriétaires des résidences ne sont pas membres directement de l'ASL, ceux sont bien les seuls syndics qui peuvent les représenter lors des AG de l'ASL.

Par **Momo 13**, le **24/09/2018** à **21:26**

Bonjour

Je suis propriétaire d'une maison dans une résidence d'une 20 de villa environ

J'aimerais faire une division de parcelle

Le géomètre ..le PLU est ok..demande raccordement tout à l'égout et eau de ville non signer par le président bien-sûr..

Sauf que toutes nouvelles constructions doivent être raccorder à l'eau de ville..actuellement aux Canal de Provence..

A la dernière réunion .. une majorité ou du moins certaines personnes sont contre toutes nouvelles constructions et ne veulent pas même proposer le sujet en AG !!!

Par contre le président à signer l'accord du bornage du terrain !!!!

1...l'ASL EN a-t-elle le droit de refuser ??

2...en cas de vote en AG et refus de la majorité, quels sont les recours svp??

Je vous remercie pour votre aide..

Par **morobar**, le **25/09/2018** à **08:54**

Bonjour,

Dans un lotissement avec existence d'une ASL il n'y a pas de copropriétaires.

Chacun est propriétaire de son lot et l'ASL est propriétaire des communs (en général voiries et espaces verts).

On ne sait pas trop où en est votre situation et quel est votre but.

L'évocation du "canal de Provence" alerte sur la finalité de l'ASL en question.

Par **Momo 13**, le **25/09/2018** à **09:18**

Bonjour Monsieur

Oui chacun est propriétaire mais est sous la bonne volonté de l'ASL..

Il ne veulent pas d'autre construction dans le lotissement et donc ne valide ni la demande de raccordement d'eau ni celle du tout à l'égout...

Même accepté de faire un vote en AG ils refusent...

Le canal de Provence est le réseau actuelle qui nous désert l'eau mais qui devient vétuste et qui sera remplacé par l'eau de la ville

Ce sera une obligation de se mettre aux normes à l'eau de ville....

Mon terrain à vendre est déjà borné par le géomètre (d ailleurs validé par le président de l ASL) mais bloqué a cause des raccordements par ce même president !!!!
Quel reçois ai je droit svp ??
Je vous remercie bien pour votre aide..
Bonne journée

Par **Momo 13**, le **26/09/2018** à **08:00**

Bonjour Messieurs Mesdame
Pouvez vous m aider à la question ci dessus
Merci beaucoup

Par **morobar**, le **26/09/2018** à **08:24**

Bonjour,
Nous n'avons pas les documents suffisants pour répondre.
Dans un lotissement il existe un règlement du lotissement ainsi qu'un cahier des charges.
En outre les statuts de l'ASL.
Vous avez souscrits à ces conventions dont certaines demeurent valides dans le temps.

Par **Momo 13**, le **26/09/2018** à **08:36**

Très bien...
Je vous remercie.....