



L'ASL

(Association Syndicale Libre)

et vous !





Sommaire

- L'Association Syndicale Libre et vous !
- Qu'est-ce qu'une ASL ?
- Comment fonctionne l'ASL ?
- Les organes de l'ASL
- En bon colotis, vous devez...



■ Espaces communs



L'Association Syndicale Libre et vous !

- En devenant propriétaire de votre logement, vous devenez **membre de l'association syndicale de propriétaires.**
- Vous avez acquis le droit de vous exprimer et de contribuer aux décisions communes qui seront prises dans votre résidence.
- Votre participation active permettra un bon fonctionnement de votre lotissement.
- La **SFHE vous accompagne** et vous apporte, dans ce **guide de l'ASL**, des informations pratiques pour vous permettre de comprendre les mécanismes de l'ASL et d'agir en connaissance de cause.



Qu'est ce qu'une Association Syndicale Libre (ASL)?

Le rôle

L'Association Syndicale Libre est chargée de détenir la propriété des espaces communs, de gérer ces parties communes, de faire respecter le Cahier des Charges, de répartir les dépenses et de recouvrer les charges afférentes. Les équipements communs comprennent principalement les voies et réseaux divers, c'est-à-dire la voirie (chaussée, trottoirs), les espaces verts, les réseaux d'eau potable et d'assainissement (égouts, eaux usées et eaux pluviales) et l'éclairage.

La composition

Une ASL est un groupement de biens et non de personnes. Chaque propriétaire en est membre de droit et dispose d'une voix lors des différents votes.

L'adhésion à l'association syndicale de lotissement

Elle se fait automatiquement par l'acquisition d'un lot situé dans le périmètre de l'ASL. Une clause est insérée à cet effet dans l'acte de vente. En cas de revente, le nouveau propriétaire se substitue au vendeur dans ses droits et obligations vis-à-vis de l'association syndicale. L'appartenance à l'ASL crée un droit réel, attaché à la propriété. Les propriétaires associés ne peuvent s'affranchir de leur appartenance à l'association qu'en vendant leur propriété.



La répartition des charges

Ce sont les statuts qui déterminent le mode de répartition des charges de l'ASL relatives au fonctionnement et aux travaux.

La réglementation

Les ASL étaient soumises à la loi du 21 juin 1865 et à son décret d'application du 18 décembre 1927 modifié. Ces deux textes ont été abrogés par l'ordonnance du 1er juillet 2004 et le décret du 3 mai 2006.

Les ASL s'organisent selon les dispositions de leurs statuts et cahier des charges, contrairement aux copropriétés dont les règles de fonctionnement sont contenues dans un règlement de copropriété. La législation encadre très faiblement l'organisation des ASL. Les propriétaires s'engagent sur une base purement contractuelle à contribuer aux charges et à participer au fonctionnement de l'ASL, en contrepartie des avantages des équipements et biens communs.

Comment fonctionne l'ASL?

Chaque ASL a donc des statuts particuliers qui définissent notamment son périmètre, son objet (mission), son mode d'administration, les obligations des membres, la contribution aux charges de chacun des membres de l'Association Syndicale.

Pour les ASL, il n'y a pas de notion d'équité, d'utilité, de critère légal pour la répartition des charges. Les clauses des statuts doivent être respectées.

Les statuts d'une ASL constituent le document de base qui doit répondre à toutes les questions concernant l'ASL. Il n'y a pas de norme encadrant les clauses des statuts, pas de référence pour les interpréter, les expliquer ou les suppléer en cas de carence.

Le syndic est élu et son mandat, voté en Assemblée Générale, lui donne pour mission d'administrer l'ASL, de veiller au bon fonctionnement des services collectifs, de faire exécuter les travaux d'urgence, d'appeler les provisions de charges, de recouvrer les impayés, d'exécuter les décisions prises en Assemblée Générale...

L'Assemblée Générale annuelle permet d'approuver les comptes de l'année précédente, de voter les budgets et de statuer sur différents dossiers concernant l'environnement commun.

La tenue des assemblées et les délibérations sont soumises à des règles de quorum précises (se reporter aux statuts).

Il est important que chaque membre de l'ASL soit présent. Il peut donner un mandat et d'éventuelles consignes de vote au cas où il ne peut lui-même y assister.

Les organes de L'ASL

Les **propriétaires situés dans le périmètre de l'ASL en sont membres**



Les membres se réunissent en **assemblée générale**.



Ils élisent
**le Bureau constitué d'un Président,
d'un Trésorier, d'un Secrétaire.**

Ils mandatent
le syndic.



En bon Colotis... vous devez :

- **Régler les appels de fonds** réclamés par le syndic.
- **Respecter le cahier des charges** du lotissement et ses règles.
- **Entreprendre des travaux** dans le respect de l'harmonie du lotissement (changer les volets à l'identique, respecter la couleur du ravalement...)
- **Veiller à ne pas porter atteinte aux droits des autres colotis** (stationner abusivement votre voiture, déposer des encombrants dans les espaces communs...).
- **Respecter la tranquillité** de votre résidence et ne pas créer de troubles de voisinage.
- **Contactez votre syndic pour toutes vos demandes ; le syndic est votre interlocuteur unique.** Toutes les questions liées à la gestion des espaces et des équipements communs (voiries, éclairage, local poubelles, réseaux d'eau, espaces verts...) sont du ressort exclusif du syndic. La SFHE est un voisin et devient un colotis parmi les autres colotis.



Je souhaiterais construire un mur de clôture de 2 mètres de hauteur. Que dois-je faire ?

Réponse : Vous devez consulter les statuts et le cahier des charges afin de connaître les restrictions éventuelles. Si aucune règle particulière n'est mentionnée, il conviendra de solliciter l'autorisation lors de l'Assemblée Générale. Le principe retenu fera loi pour les autres colotis. Vous devrez également veiller à respecter les dispositions particulières d'urbanisme de la Ville et recueillir les autorisations administratives nécessaires.



Suite à une tempête, certains des grands arbres situés dans le parc de la résidence sont tombés. Qui doit intervenir ?

Réponse : Vous devez informer le syndic de cet événement. Il fera intervenir en urgence une entreprise afin de procéder à une mise en sécurité. Si l'égavage n'est pas prévu au budget voté, il convoquera une nouvelle Assemblée extraordinaire ou inscrira à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée le vote des dits travaux. Le bureau de l'ASL pourra être consulté sur ce sujet.



____ Votre contact ____