



Assignation syndic ou copropriétaires

Par **Papin974**, le **03/11/2020** à **15:08**

Bonjour,

Nous gérons bénévolement une association syndicale de copropriétaires.
Il s'agit d'un lotissement privé composé de pavillons individuels.

L'association gère les espaces verts, l'entretien de la voirie, des canalisations et de l'éclairage.

A l'intérieur du lotissement est érigée une résidence composée de petites maisons mitoyennes. Cette résidence fait partie de notre lotissement mais fait appel à un syndic professionnel pour la gestion de cette enclave.

Les cotisations dues au lotissement par les copropriétaires de cette résidence sont payées de façon aléatoire par leur syndic, au gré des fluctuations de leur trésorerie.

Au fil du temps, les (17) copropriétaires de la résidence sont devenus débiteurs envers l'association syndicale de plus de 5000€.

Une action avait déjà été intentée il y a plusieurs années. L'association avait été déboutée au motif que nous aurions dû assigner non pas le syndic mais l'ensemble des copropriétaires de la résidence .

Souhaitant à nouveau assigner, nous sommes un peu démunis puisque nous ne connaissons pas les identités des copropriétaires, notre seul interlocuteur étant le syndic. Au surplus, cette résidence est composée pour partie de locataires.

Comment assigner les copropriétaires de la résidence dont nous ignorons les identités et pour certains dont nous ignorons même l'adresse (pour les biens en location)

Merci pour vos conseils.

Bien à vous

Le bureau de l'association syndicale

Par **beatles**, le **03/11/2020** à **15:41**

Bonjour,

Tout d'abord, avez-vous mis en conformité avec l'ordonnance 2004-632 (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000623191/2020-11-03/>) et le décret 2006-504 (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000637453/2020-11-03/>) les statuts de l'ASL ?

Dans le cas contraire vous ne pouvez pas poursuivre quiconque en justice (<https://www.senat.fr/questions/base/2015/qSEQ150617021.html>).

Si vous continuez à utiliser le terme bureau au lieu de syndicat il semblerait qu'ils n'ont pas été mis en conformité (https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000037425076?tab_selection=juri&searchField=ALL&query=22041&page=1&init=true&jurisdictionJudiciaire=Cour+de+cassation&dateDecision=).

L'article 4 de l'ordonnance 2004-632 dispose :

[quote]

Le président de l'association syndicale de propriétaires tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat.

[/quote]

Sachant que chaque copropriétaire d'une copropriété est membre de l'ASL, le syndic n'est que le mandataire du syndicat et non pas le représentant de chaque copropriétaire.

Pour les charges de l'ASL elles doivent être adressées à chaque membres donc par le syndicat qui administre l'ASL (article 9 de l'ordonnance 2004-632).

Ne pas confondre syndicat qui dirige une ASL et syndicat des copropriétaires qui administre une copropriété !

Donc vous sommer le syndic de vous communiquer les noms et adresses de tous les copropriétaire dont il est le mandataire, et non pas le représentant, pour vous permettre de mettre à jour l'état nominatif des membre de l'ASL.

Un syndic de copropriété n'a pas à appeler les charges d'une ASL.

Pour ce qui est des petites maisons mitoyennes elles sont des maisons individuelles au même titre que la votre... mais c'est une autre histoire qui ne nous regarde pas !

Cdt.