

Assemblée constitutive En Copropriete

Par **vassten**, le **25/09/2020** à **12:37**

Bonjour,

Suite à la creation d'une nouvelle copropriété, nous venons de déposer nos statuts en sous préfecture et avons reçu le récépissé de publication. La parution au Journal Officiel est prévue pour le courant du mois d'octobre.

j'aimerais savoir quel est le délai exact pour effectuer une assemblée constitutive ?

Doit-elle nécessairement se faire durant l'année de parution au Journal Officiel soit avant le 31/12/2020 ?

Ou peut-on l'organiser dans le courant de l'année 2021 ?

Sachant que la copropriété est composée d'une centaine d'adhérents, l'organisation en présentiel risque de poser problème au niveau du Syndic qui privilégiera peut-être une solution dématérialisée.

Merci pour vos réponses.

Bertrand

Par **Yukiko**, le **25/09/2020** à **12:45**

Bonjour,

Il doit s'agir d'une association syndicale et non d'une copropriété.

Vous organisez les assemblées générales selon les statuts. Si ni le président ni le syndic n'ont été désignés par les statuts, ils doivent l'être par l'assemblée générale et le plus tôt est

le mieux. Il n'y a pas de syndic dans une ASL.

Par **vassten**, le **25/09/2020** à **13:36**

Effectivement, il s'agit d'une Association Syndicale de Lotissements.

Mais je ne comprends pas votre réponse car un syndic professionnel certainement choisi par le lotisseur a été choisi pour gérer l'ASL.

Est-ce normal ?

Bertrand

Par **beatles**, le **25/09/2020** à **15:24**

Bonjour,

Non ce n'est pas normal !

Mais en préambule...

Il est évident que cela ne pouvait être qu'une Association Syndicale Libre de acquéreurs de lots dite de lotissement, car les ASL classiques ne courent pas les rues.

Article R.442-7 du Code de l'urbanisme :

[quote]

Le dossier de la demande est, sous réserve de ce qui est dit à l'article R. 442-8, complété par l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

[/quote]

Donc l'article 3 du décret n° 2006-504 vous exonère de la déclaration de chaque adhérents (acquéreur de lot) au vu de l'ex article R.315-6 remplacé par l'article R.442-7.

L'article 4 du même décret dispose que l'a déclaration (dépôt des statuts) doit être faite par un des membre de l'association (que vous êtes).

Article 4

[quote]

La déclaration prévue par l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée est faite par l'un des membres de l'association. Le délai de cinq jours pour la délivrance du récépissé court à compter de la réception du dossier de déclaration contenant toutes les pièces prévues à l'article 8 de la même ordonnance et à l'article 3 du présent décret. Le récépissé contient l'énumération des pièces annexées ; il est daté et signé par le préfet. L'extrait des statuts qui doit être publié au Journal officiel dans le délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé contient la date de la déclaration, le nom, l'objet et le siège de l'association.

[/quote]

Contrairement à une idée reçue, les statuts n'ont pas à être approuvés à l'unanimité et cela depuis fort longtemps (

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006988330?tab_selection=juri&searchField=ALL&query=11903&page=1&init=true&dateDecision) réitéré en 1991 (

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007027588/>).

Donc le lotisseur aurait oublié de déclarer l'ASL puisque vous avez déposé les statuts comme le prévoit le décret... et vous auriez dû poser la question sur le site préalablement avant de la faire enregistrer.

Confier la gestion d'une ASL à un syndic professionnel est contraire aux textes et en particulier à l'article 9 de l'ordonnance 2004-632 :

[quote]

L'association syndicale libre est administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts. Le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association.

[/quote]

C'est ce que rappelle la circulaire n° 2207-020591 du 11 juillet 2007 à la page 14 de la fiche n° 2 concernant les ASL (

http://www.allier.gouv.fr/IMG/pdf/Circulaire_ASA_du_ministere_de_l_interieur_cle7f33de_cle0a61e1.pdf) qui ne fait que devancer la jurisprudence (

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000037425076?tab_selection=juri&searchField=ALL&query=22041&page=1&init=true&juridictionJudiciaire=Cour+de+cassation&dateDecision=).

En fait vos statuts ne sont pas conformes avec tous les inconvénients qui en découlent ; par exemple pas de personnalité morale qui empêche de contracter ; de plus c'est une AG seule qui peut désigner les administrateurs c'est à dire les membres du syndicat, désignés parmi les acquéreurs de lot, qui administrent et règlent les affaires de l'association.

Il peut être fait appel à un tiers extérieur (syndic professionnel) pour s'occuper de la comptabilité, d'envoyer les convocations des AG et non pas de les convoquer, pour résumer il ne peut être employé que comme prestataire de services qui obéit aux ordres du syndicat et ne prend aucune initiative ; un larbin quoi !

Donc mise en conformité lors de la soi-disant AG constitutive qui n'en est pas une puisque cela s'applique aux ASL classiques créées lors d'une réunion à laquelle participent tous ceux qui veulent la créer.

Tout porte à croire que le lotisseur est de mèche avec un cabinet de syndic de copropriété par

avidité. pour se rendre mutuellement service sur le dos des ASL dont les membres ne sont pas parfaitement au courant de la législation.

Cdt.

Par **beatles**, le **25/09/2020** à **16:33**

Re... Voici une approche qui correspond à mon précédent message (<https://www.droit-immo.com/le-syndicat-ou-comite-syndical-organe-de-direction-de-l-asl>)... sauf en ce qui concerne qu'un syndic professionnel mandataire d'un syndicat de copropriétaire inclus dans une ASL peut être membre du syndicat de l'ASL.

En effet un syndicat de copropriétaire n'est pas membre de l'ASL, c'est chaque copropriétaire, à titre personnel, qui est membre de l'ASL ; il ne faut pas confondre représentant à l'AG (mandataire) et représentant au niveau de l'ASL ; il suffit de prendre connaissance de l'article 3 de l'ordonnance 2004-632 :

[quote]

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre. **En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informer des décisions prises par celle-ci.**

[/quote]

L'usufruitier représente bien le nu-propriétaire qui est le propriétaire du fonds mais qui n'en n'a pas l'usage ni la jouissance, un propriétaire peut très bien en faire de même avec un fondé de pouvoir qui sera son représentant.

Ce que confirme ce lien (<http://www.ancc.fr/asl-comprenant-des-syndicats-de-coproprietaires>) et la jurisprudence (

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000018131930?tab_selection=juri&searchField=ALL&qu).