



Domaine du Bois de Chartres

Association Syndicale Libre des Propriétaires du Domaine du Bois de Chartres

Une ASL qu'est-ce que c'est ?¹

Notre domaine compte un certain nombre de nouveaux propriétaires chaque année, dont la majorité découvre le fonctionnement de ce type de lotissement. De plus, lors de nos différentes rencontres nous constatons certaines confusions dans le rôle de chacun : ASL, Syndicat, Syndics, Propriétaires. Il nous apparaît donc nécessaire de faire un petit rappel qui sera certes une évidence pour certains, mais une découverte pour d'autres, sur la structure qui gère les parties communes du lotissement. Ce qu'elle est, ce qu'elle n'est pas, ce qu'elle peut être.

Ce qu'est une A.S.L.

- Une **association syndicale**, est une personne morale qui regroupe des propriétaires de biens immobiliers voisins, pour la réalisation d'aménagements spécifiques ou leur entretien. Cette structure est différente d'une copropriété.
- Dans notre cas, celui d'une ASL de lotissement prévue depuis la création en 1966 du Lotissement, c'est une adhésion « forcée »
 - L'adhésion est attachée à l'acquisition du lot.
 - ➔ Il est donc indispensable d'avertir le futur propriétaire et le Syndicat lors de la conclusion d'une vente afin de mettre en relation ce dernier avec le notaire.
 - ➔ Seul le propriétaire du lot peut être adhérent. C'est pourquoi il est demandé sur les fiches de renseignement la qualité de l'occupant : propriétaire indivis, ou non, usufruitier par délégation...
- Une ASL est régie, dans le cadre des textes réglementaires (ordonnance de 2004, décret de 2006..) par **ses statuts**. Ses organes sont **l'Assemblée de propriétaires, le Syndicat et le Président**

Les organes de l' A.S.L.

Le pouvoir du Syndicat est limité aux décisions de l'AG. Bien que le lotissement ressemble à une micro-commune, le syndicat n'est pas assimilable dans son fonctionnement à un Conseil Municipal. Le Conseil Municipal peut agir sans avoir à chaque fois un mandat de la population. **Le Syndicat est la structure d'exécution de l'AG.** L'AG décide par ses votes et le Syndicat met en œuvre les décisions. Dans ce cadre, **le Président est le représentant légal de l'Association.** Seul lui peut engager juridiquement l'ASL auprès des personnes extérieures à l'association : entreprises, fournisseurs, administration, justice. **Le Président agit par délégation du Syndicat.**

- ➔ En conséquence le syndicat n'a pas le pouvoir de faire autre chose que ce qui est voté par l'AG dans le cadre de l'objet de l'ASL.
- ➔ Le syndicat ne peut engager des dépenses non votées en Assemblée Générale.
- ➔ Il n'est pas responsable de tout ce qui se passe dans le lotissement : bruits, animaux qui errent, dégradations sur les parties communes ...
- ➔ Il n'est pas responsable des parties communes : c'est l'association dans son entier, c'est-à-dire chaque propriétaire, c'est à dire l'Assemblée des propriétaires.
- ➔ Le Syndicat est l'affaire de tous. Composé de 6 personnes, 6 propriétaires sur les 76 détenant les 78 lots et renouvelé par tiers sortant chaque année,

¹ Extrait du PV de l'AG du 13/03/2010

- il est souhaitable qu'il se renouvèle fréquemment et que chacun puisse y donner un peu de temps. Le Syndicat n'est pas spécialement réservé aux d'hommes, aux techniciens, aux administratifs...

Participation : Constats.

Constat AG			
AG	Présents	dont représentés	Absents
2007	59%	23 %	41 %
2008	68 %	27 %	32 %
2009	66.7 %	20.5 %	33.3 %
2010	69.2 %	26.9 %	30.8 %

Il est surprenant de constater qu'en moyenne un tiers des propriétaires est absent de l'unique réunion annuelle du seul organe décisionnaire de l'association chargé d'administrer leurs propres biens. Par manque de candidats et de candidates, il n'y a que très peu de renouvellement dans le syndicat. C'est dommage car le bénévolat est toujours mieux supporté quand il est partagé.

Les charges

Les charges ne sont pas des impôts levés par le Syndicat ! Il n'y a charges que parce qu'il y a décision par l'AG de faire des dépenses.

- Si l'AG décidait de ne plus faire de dépenses, il n'y aurait plus de charges.
- Les charges votées en 2010 servent à faire des travaux en 2010. Il est donc nécessaire d'en disposer de la totalité au plus vite après l'AG.
- Demander de l'argent pour la collectivité est un travail ingrat et chronophage pour celui qui le fait.

Une A.S.L. c'est aussi une association de personnes.

Mais dans ASL il y a aussi association. C'est-à-dire qu'il y a une volonté de réaliser des projets ensemble. Nous pouvons profiter de ce rassemblement statutairement obligatoire pour faire autre chose avec cette fois ceux qui le désirent.

Si l'engagement passe par le Syndicat, il peut aussi passer par les commissions qui concernent le champ strict de l'ASL : entretien et gestion des espaces bâtis ou non.

Ou par des aides ponctuelles :

- Travaux de début juin pour la remise en état de la ZIS et des piscines.
- Bénévolat pour l'ouverture et la fermeture des piscines le dimanche

Ou encore par la volonté de faire vivre ces espaces : vie du domaine... Voir organiser un tissu d'échanges sociaux : profiter du collectif pour obtenir des réductions sur des travaux individuels répliqués, grouper des achats ou profiter des compétences des uns et des autres.

Rappel des commissions (rôle consultatif, force de proposition auprès du Syndicat) :

- Patrimoine bâti : piscines, club-house – travaux, entretien, équipements
- Patrimoine non bâti : ZIS, espaces verts, Bois – travaux, entretien, équipements
- Administration et Finances : règlements, archives, budgets
- Vie du domaine : animation, communication