



Association Syndicale Libre des Propriétaires du Domaine du Bois de Chartres

Domaine du Bois de Chartres

Fiche sur la responsabilité civile des co-lotis, de l'ensemble des co-lotis, des syndics de l'ASL.

Chaque co-loti est propriétaire de son lot et des parties communes du lotissement dans la proportion des millièmes attachés à ce lot. Autrement écrit, les parties communes appartiennent indivisément aux co-lotis, chacun pour sa part de millièmes¹

L'objet de l'ASL qui n'est donc pas propriétaire des parties communes est défini par l'article 2 de ses statuts:

"La présente Association Syndicale Libre a pour objet :

- la propriété, la gestion, l'entretien des installations, des équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers d'intérêt collectif de l'ensemble immobilier, en particulier ceux ci-après désignés.

- l'amélioration des équipements existants et la création de tous nouveaux équipements et aménagements d'intérêt collectif, par l'acquisition ou par l'exécution de tous travaux, dans le périmètre défini plus haut.*
- la cession à titre gratuit ou onéreux, à la commune ou à tout autre établissement, de la voirie.*
- la fixation du montant de la contribution des membres aux dépenses, la répartition de ces dépenses entre les membres de l'ASL, ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses.*
- la représentation des intérêts collectifs des propriétaires concernant l'usage et la valeur de leurs biens collectifs.*
- la police des biens communs et équipements collectifs, l'établissement des règlements intérieurs pour la gestion de ces biens et équipements, leur modification et suppression.*
- de faire respecter le cahier des charges du lotissement.*

L'Association Syndicale Libre peut agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues à l'article 8 de l'ordonnance du 1 juillet 2004.

D'une manière générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières, concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts."

Chacune de ces trois entités juridiques :

- le propriétaire d'un lot ,
- l'ensemble des co-lotis, propriétaire des parties communes,
- l'ASL qui gère ces parties communes,

a sa propre responsabilité en matière de Droit civil.

1) Le co-loti , propriétaire d'un lot.

Il est pleinement responsable du fait "des choses" de son lot .Il est également responsable de l'utilisation que lui-même, sa famille ou ses invités peuvent faire des parties communes. Cette responsabilité est rappelée dans les annexes du Règlement intérieur du Bois de Chartres.

Chacun doit couvrir ces responsabilités par son assurance individuelle²

2) L'ensemble des co-lotis, propriétaire des parties communes.

Cet ensemble peut voir sa responsabilité engagée pour faute ayant entraîné un dommage.

Exemples:

- Défaut d'entretien de la voirie (jusqu' à la publication du transfert à la commune);
- Dommage du à un défaut dans l'installation électrique du Club House;
- Accident du à un non respect des textes sur la sécurité dans les piscines.
- Accident sur un toboggan ou sur la balançoire.

Bien que les statuts ne le mentionnent pas formellement, l'ASL, responsable de la gestion des parties communes, doit couvrir cette responsabilité par une assurance³.

¹ En incidente, le lot n°3 a été considéré dès la création du lotissement comme étant dans les parties communes et par la même sans millièmes attaché.

² Pour l'utilisation du Club House, la signature d'une convention entre le demandeur et le syndicat permet de rappeler la responsabilité du propriétaire qui doit s'engager à l'assumer et à la couvrir par son assurance.

³ On pourrait compléter l' article 2 des statuts de l'ASL en indiquant que l'association a également pour objet la souscription des contrats d'assurances sur les biens communs ou, plus simplement ,faire voter un texte en assemblée générale spécifiant que l' ASL ,dans son rôle de gestion, doit également souscrire les contrats d'assurances sur les biens communs.

En l'occurrence l'ASL doit être le souscripteur du contrat pour l'ensemble des co-lotis.

3) L' ASL

L' ASL ou plutôt les syndics peuvent voir leur responsabilité engagée en cas de faute dans la gestion des parties communes. Le fait que les syndics soient bénévoles ne les décharge pas de leur responsabilité.

Une assurance de type "assurance professionnelle" doit être souscrite par l'ASL pour couvrir ce risque.

En dehors de cette question de responsabilité civile, chacune des entités visées ci-dessus doit assurer les biens dont elle est propriétaire pour couvrir les dommages qu'ils peuvent subir.

Chaque coloti assure ses propres biens.

Les parties communes doivent être couvertes par une assurance prise par l'ASL pour le compte de l'ensemble des propriétaires.