



ASL : remboursement du trop perçu des cotisations

Par Titine2885

Bonjour,

Nous avons acheté une parcelle dans un Parc Résidentiel de Loisirs. Ce parc comprenant une première tranche de 26 parcelles sur lesquelles nous avons chacun un mobil home ou un chalet. Une ASL gère pour l'instant l'électricité et les frais bancaires, mais elle ne gère pas les équipements communs qui sont encore la propriété de l'aménageur. Nous versons mensuellement une provision et nous avons déposé auprès de l'association une adhésion unique de 50 euros. Le président de l'ASL décide de doubler cette adhésion unique sans passer par l'assemblée générale. En a-t-il le droit ? De plus, comme les années précédentes, l'association devait nous rembourser le trop perçu de nos provisions et cette année, le nouveau président a décidé de ne pas nous rembourser parce que nous ne sommes pas d'accord, sur sa seule décision, du doublement de l'adhésion ainsi que de nous fournir le détail de notre consommation électrique. Les résidents qui sont d'accord avec cette décision ont été remboursés. A-t-il le droit de procéder ainsi ?
Merci pour votre réponse

Par AGeorges

Bonjour Titine,

Il faut vous référer aux statuts de votre ASL.

Dans le principe, le Président n'est autorisé à prendre aucune décision. Il représente l'ASL pour ce qui a été décidé par le 'syndicat' ou par l'AG. Il ne peut décider lui-même.

Il peut cependant arriver que des statuts d'ASL non conformes à la loi aboutissent à ce genre de situation. La règle est de les modifier. La direction d'une ASL doit être collégiale et ne peut donc être assurée par le Président seul.

Au niveau des comptes, s'ils sont approuvés par l'AG, rien n'empêche que le trop perçu de charge soit remboursé aux colotis. Le Président ne peut décider de rien sur ce sujet, et encore moins suite à un désaccord suite à une décision qu'il n'est pas autorisé à prendre ... en principe.

Le dictateur-président est un cas courant dans les lotissements ou les copropriétés ! Il faut le remettre à sa place.

Par Titine2885

Merci beaucoup pour votre réponse. Je vous souhaite de bonnes fêtes de fin d'année. Cordialement
Titine2885

Par Titine2885

Bonjour,

Après avoir envoyé une lettre recommandée avec AR au président de notre ASL le menaçant de porter notre affaire au juridique, nous avons enfin été remboursés.

Par contre, malgré nos multiples demandes, nous n'obtenons pas de sa part qu'il nous fournisse les factures correspondant aux dépenses sans qu'il y ait eu vote de l'Assemblée générale.

Nous avons également demandé les devis correspondant aux travaux prévus (pose de panneaux signalant le PRL). L'assemblée générale a lieu le 1er avril, il a envoyé aux adhérents l'ordre du jour sans devis, ni factures, avec possibilité de voter par correspondance. Ceux qui le feront n'auront pas les devis. Nous serons sur place. Nous avons demandé de mettre à l'ordre du jour, la redéfinition du rôle du président ainsi que celui du bureau. Il l'a mis à l'ordre du jour en précisant que c'était demandé par un seul adhérent tendant à orienter le vote des adhérents.

A chaque fois que nous lui écrivons, ce sont des sarcasmes.

Que faire ?

Cordialement

Par AGeorges

Bonjour Titine,

Une première remarque.

Une AG est un système démocratique. La majorité décide.

Si vous êtes seule, vous n'arriverez à rien. Il faut donc contacter, discuter avec les autres colotis.

Et avant, il faut préparer une argumentation dont la première pierre est l'argent, les charges, le porte-monnaie.

Si votre argumentation est solide, vous pourrez aussi intervenir pendant l'AG. Mais il faut convaincre, et simplement sinon personne ne vous suivra.

Vous avez un président d'ASL qui s'est auto-octroyé des pouvoirs. Si cela n'a pas trop de conséquences visibles, tout le monde s'en moque. Il faut donc faire ressortir ces conséquences avec une argumentation financière, pour aujourd'hui et demain.

Enfin, je dois vérifier cela de plus près, mais, normalement, un coloti est tout à fait autorisé à consulter des pièces comptables avant l'AG (c'est en tous cas vrai dans une copropriété).

Et ne vous occupez pas des sarcasmes, c'est une technique pour vous décourager. Quelqu'un qui s'est octroyé des pouvoirs est prêt à tout pour les conserver, et il peut aussi y avoir du bon dans les actions d'un monarque éclairé, même s'il s'est auto-proclamé ! C'est pas simple.

Par Titine2885

Merci pour vos conseils AGeorges. Le problème, c'est que les autres co-lotis sont presque tous résidents à l'année, il les manoeuvre comme il veut et la majorité est constituée de femmes seules.

Nous allons, avec mon mari, faire ce que nous pouvons ; mais je vous avoue que c'est une situation difficile à supporter car nous avons, à chaque fois que nous essayons de discuter (par courriel avec lui), il ne répond pas à nos demandes mais il nous accuse de propos et de faits qui ne sont pas les nôtres. Récemment, il nous a accusé de quelque chose et lorsqu'on lui répond pour se défendre, la réponse est : "je vous ai dit pas de commentaires". C'est affligeant et démoralisant.

Merci pour vos recherches concernant les pièces justificatives.

En tout cas, le précédent président, mettait les factures et devis en consultation sur un "google drive" et cela fonctionnait bien.

Depuis le mois de juin 2022, nous n'avons aucune facture.

Bien cordialement

Par AGeorges

Titine,

Limitez vos correspondances avec ce monsieur, et ne les faites que par LRAR. Un mail n'a pas de valeur probante directe et ne peut servir que comme complément.

Pour mémoire :

En effet la Loi de 1865 et plus encore l'ordonnance de 2004 ont affirmé le caractère collégial de la direction de l'ASL. Le Président ne peut qu'exécuter les décisions du conseil de direction, le "syndicat", et n'est pas habilité, sauf urgence, à prendre seul des décisions.

Votre démarche prioritaire serait donc de "prendre le contrôle" du conseil de direction. Vos statuts d'ASL devraient définir précisément comment cette entité est élue et comment elle prépare les décisions dont probablement certaines doivent passer par une décision d'AG.

Vous devez d'abord maîtriser le fonctionnement d'une ASL avant de commencer vos actions. Qui décide de quoi, quel modus operandi pour une décision non urgente, quid des devis (obligatoire ou pas, combien, comment les communiquer, etc.).

N'oubliez tout de même pas qu'avec une AG par an, tout cela peut prendre plusieurs années et il faut donc des arguments sérieux et solides à présenter (p. ex. qu'imaginez-vous comme économies possibles pour tout le monde si le tyran était déchu). Ne traitez pas cela comme une bagarre personnelle avec le Président mais comme une recherche d'amélioration pour votre lotissement. Ne vous vexez pas, ne vous braquez pas, restez calme, logique avec des raisonnements financiers.

Par Titine2885

AGeorges,

Merci pour votre réponse. Je vous adresse ci-dessous un extrait de nos statuts concernant le rôle du Président que nous voulions faire préciser :

Article 15 : Fonction et Pouvoir du Président

Le Président est chargé :

- De l'exécution des décisions prises par l'Assemblée Générale.
- De veiller à la gestion, l'entretien, la surveillance, le remplacement des équipements et aménagements compris dans l'objet de l'Association.
- D'assurer l'administration courante de l'Association.
- De représenter l'Association en justice et les adésjuridiques.

Le Président a notamment les pouvoirs suivants :

- Il représente l'Association vis-à-vis des tiers
- Il décide de toutes les opérations intéressants l'administration, la gestion, là conservation, l'entretien des équipements et aménagements définies dans l'objet de l'association, à l'exception des opérations pour lesquelles il faut une décision particulière de l'Assemblée Générale. A cet effet, il peut passer tout marché concernant la gestion courante dans le cadre du budget prévisionnel approuvé en Assemblée Générale.
- Il décide de tous travaux de création et d'amélioration sur décision de l'Assemblée Générale prise dans les conditions de l'article 11-2 dans la mesure où ces créations et améliorations entraîne une modification des dépenses de l'Association.
- Il procède aux appels de fonds auprès des membres de l'Association.
- Il prépare le budget et arrête les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée Générale.
- Il représente l'Association en justice, tant en demande qu'en défense. Il ne peut tenter une action sans autorisation spéciale de l'Assemblée Générale, à l'exception des procédures d'urgence (référé, ordonnance sur requête...)

Cordialement,

Par AGeorges

Bonjour Titine,

Ce n'est pas très différent d'un Syndic de Copropriété.

Grossièrement, administration et entretien. Sinon décision de l'AG. Entretien est toujours un peu vague. En fait, par comparaison, en copropriété, on distingue petit entretien, en général sous couvert d'un contrat de maintenance. Nettoyer ce qui est commun, entretenir les voies, maintenir l'éclairage (remplacer les ampoules cassées, etc.). Le gros entretien, comme le remplacement complet d'un moteur de portail, et ce qui, en général, implique un devis spécifique de prestataire doit passer par une autorisation AG.

Mais si, par exemple, vous décidez de remplacer l'éclairage par un système plus performant et moins consommateur, refaire l'enrobage d'une voie, il faut une décision de l'AG.

Quand vos statuts disent "il décide", pour les travaux, c'est toujours suite à une décision de l'AG. Il est obligé de les faire, et il décide quand. L'AG aura décidé de l'enveloppe financière et éventuellement de l'entreprise (choix d'un devis) et il décidera QUAND mais pas plus.

Lors de votre analyse, il faut étudier :

- Ce qu'il fait et ce dont il décide sans autorisation, alors que c'est requis,
- Ce qu'il ne fait pas alors qu'il devrait,
- Ce qu'il fait mal.

Toujours avec le souci de savoir si c'est vraiment important et si cela coûte ou risque de coûter à l'ASL et donc aux colotis.

Dans tous les cas, il faut vous référer aux textes des lois, comme celui que je vous ai reproduit, en contrôlant si la LOI est d'Ordre Public (c'est obligatoire de faire comme dit) ou est une recommandation si vos statuts ne disent rien.

Notamment, si le Président doit forcément passer par le "bureau" pour décider des actions, tout compris, et que c'est d'ordre public, vos statuts sont illégaux s'ils disent le contraire.

Parfois, il faut chercher un peu pour savoir si un texte de loi est d'ordre public ou pas ...

Bon courage

Par Titine2885

Merci. Bonne journée.