Asl ou copropriété après achat de deux parcelles de terrain

Par Visiteur

Bonjour,

Je voudrai connaître votre analyse sur le problème suivant :

Le 7 août 2008, nous avons acheté deux parcelles de terrain (surface totale de 246 m², cadastrées et en pleine propriété) dans un ensemble immobilier à usage de camping-caravaning comportant 79 parcelles privatives, une piscine, un terrain de jeu, un parking et des espaces verts communs. Sur ces 2 parcelles, nous avons fait installer une habitation légère de loisir de 35 m² par l'intermédiaire de la société qui vendait le terrain.

L'ensemble de cette résidence de loisir était gérée par une ASL avec un président, seul, qui s'appuyait sur un cahier des charges et un règlement intérieur propre à l'ensemble immobilier et répartissait les charges communes.

Le 11 avril 2009, suite à différents problèmes, le président a démissionné et a demandé au Tribunal de Grande Instance de nommer un administrateur provisoire pour gérer l'ALS.

Ce syndic provisoire a convoqué une assemblée générale extraordinaire le 27 mars 2010 pour l'élection d'un syndic professionnel et l'élection du conseil syndical. Ce qui fut fait.

Le 24 juillet 2010, le syndic élu le 27 mars 2010 a réuni une nouvelle assemblée générale pour : la désignation du syndic et la signature du contrat de syndic
Les appels semestriels de provisions sur le budget
La présentation et approbation du budget 2010 et 2011
L'avance de trésorerie permanente
La désignation du conseil syndical (reprise des membres désignés le 27 mars 2010)
Et l'apurement des comptes 2009

Depuis le 24 juillet, notre syndic, dans tous ses courriers, nous appelle toujours « copropriété » et par ailleurs à chaque rencontre nous dit que l'on aurait intérêt à devenir une copropriété !!.

Alors, que sommes-nous légalement ?
une ASL dirigée par un syndic professionnel avec dans ce cas application du cahier des charges et du règlement intérieur existant ou copropriété (horizontale peut-être) mais dirigée selon les différentes lois sur la copropriété !

Quel est le rôle et la responsabilité du « conseil syndical » élu ? Est-ce un véritable CS de copropriété ou un CS d'ASL

Pouvons-nous être aussi un syndicat de forme coopérative ?

Quelle serait les avantages et les inconvénients de l'ASL et de la copropriété dans ce cas ?

Merci pour votre réponse

NB : La société qui vend les terrains et certains propriétaires louent leur mobil homme en été à des vacanciers.

Par Visiteur

Chère madame,

Depuis le 24 juillet, notre syndic, dans tous ses courriers, nous appelle toujours « copropriété » et par ailleurs à chaque rencontre nous dit que l'on aurait intérêt à devenir une copropriété !!.

Alors, que sommes-nous légalement ?
une ASL dirigée par un syndic professionnel avec dans ce cas application du cahier des charges et du règlement intérieur existant ou copropriété (horizontale peut-être) mais dirigée selon les différentes lois sur la copropriété !

Dans la mesure où vous êtes enregistrés en tant qu'association syndicale libre, vous êtes une ASL sans qu'il y ait lieu d'entretenir un quelconque quiproquo.

En effet, une association syndicale libre (qui rassemble tous les propriétaires de fonds qui ont adhéré) peut tout à fait avoir un syndic qui va s'occuper de l'exécution des décisions de l'ASL même s'il est vrai que dans l'esprit, il est plus logique d'avoir un syndicat composé de membres élus et chargé d'exécuter les décisions.

Sans trop rentrer dans la complexité, la principale différence entre une ASL et une copropriété, c'est la soumission à des lois différentes. Une ASL a la qualité énorme d'être essentiellement régie par ses documents: Cahier des charges et règlement. L'inconvénient de la copropriété, c'est sa soumisse à la loi du 10 juillet 1965 qui est d'ordre public.

En fin de compte, l'ASL permet d'avantage de libertés et assure donc, en règle générale, une organisation mieux adaptée. C'est un avis personnel bien évidemment. Vous pouvez très bien préférer le statut de copropriété qui offre moins de liberté, mais en contrepartie plus de sécurité.

Très cordialement,

Je reste à votre entière disposition.