



Contentieux ex syndic et ASL

Par **carminoff**, le **28/06/2013** à **15:28**

Bonjour
Je résume (je suis présidente du syndic de l'ASL)
Depuis 2 mois nous fonctionnons comme une ASL. Plus de syndic tout puissant, tout se passe bien. Reste un petit problème.
Après l'AG, l'ex syndic, a essayé en catimini de se faire un chèque pour différents paiements, heureusement nous avons bloqué le compte, j'ai pu intervenir, son chèque a donc été refusé (entre temps, nous avons pu récupérer tout nos dossiers. Il a donc été réduit à nous faire une demande de paiement (1200€)
A cette demande nous avons répondu par lettre recommandée en soulignant qu'
1 Les LR pour la convocation de l'AG suite à une erreur de pesage avaient entraîné un surcout qui ne devrait pas être payé par l'ASL
2 Il n'y avait aucune raison de renvoyer des lettres simples aux co-lotis qui n'avaient pas retiré leur LR pour l'AG, donc, aucune raison pour l'ASL de payer ces frais d'envois.
3 que l'ASL n'avait pas à payer la LR du syndic qui nous signifiait la non-reconduction de son contrat
4 Que dans le contrat il était prévu que le gestionnaire immobilier avait l'obligation d'assister à l'AG, or 2 jours avant le syndic par téléphone, a signifié qu'il ne viendrait pas ! D'où une demande de dédommagement par rapport au contrat de base.
5 il lui a été signalé, qu'en temps que gestionnaire immobilier, titulaire d'une carte professionnelle, mandaté pour la gestion de l'ASL, il avait le devoir d'informer l'ASL de la nécessité de mettre ses statuts en conformité entre le 3 mai 2006 et 6 mai 2008. Ceci n'a pas été fait, il nous semble que c'est une faute grave, et nous demandons réparation pour préjudice subi, et frais à venir pour mettre ses statuts à jour.
Bref nous arrivons pratiquement à une opération neutre.
Nous avons reçu par LR une lettre d'un cabinet de contentieux, qui a éludé nos réclamations, affirmant simplement que nos demandes de dédommagement étaient arbitraires dans leur estimation (ce qui prouverait donc l'acceptation de ces demandes), et nous demande le paiement de la somme total. Avec bien entendu toutes les menaces possibles en cas de non paiement, avec entre autre la menace de m'attaquer personnellement en temps que présidente de l'ASL (alors que c'est une position prise par le conseil syndical à l'unanimité !)
j'aimerais avoir quand même un avis sur nos revendications, savoir si elles sont défendables
1 est ce que nous allons droit dans

le mur en ne donnant pas suite à cette mise en demeure ?
2 Rien n'est sur à 100% mais il y a de grandes chances que la procédure s'arrête là, car trop aléatoire ou couteuse pour le gestionnaire
3 Bof, c'est pile ou face ! [fluo]merci[/fluo]

Par **moisse**, le **28/06/2013** à **15:58**

Bonjour,
Je ne connais pas trop votre fonction. Vous présidez l'ASL, et déléguer la gestion courante à un syndic, mais le responsable reste le président de l'ASL
Il y a une grande différence entre une ASL et un syndicat de copropriétaires.
Le conseil syndical peut exister dans une copropriété, mais dans une ASL il s'agit d'un bureau (trésorier, secrétaire...)
Le conseil syndical ne possède pas la personnalité juridique, et son président pas plus.
Par contre le Président de l'ASL a les pleins pouvoirs et répond donc de sa gestion.
Il faudrait donc savoir dans quel cadre vous vous situez.

Par **carminoff**, le **28/06/2013** à **17:21**

très simple !
Je suis arrivé dans une ASL, qui était gérée comme une copropriété, par un gestionnaire qui s'octroyait les mêmes pouvoirs qu'un syndic en copropriété. J'ai pris la présidence du conseil syndical, j'ai fait de l'information pendant une année sur les différences entre ASL et copropriété. Résultat, le gestionnaire en poste a renoncé à renouveler son contrat (d'où sa LR de démission qu'il voulait nous faire payer) sachant qu'il allait de toute façon se faire virer.
Nous fonctionnons donc maintenant avec les règles propres aux ASL, en référence à nos statuts (qu'il faudra mettre en conformité ! vu que le gestionnaire a éludé cette obligation entre 2006 et 2008)...tout se passe bien, sauf ce litige avec notre ex "syndic" qui aura essayé jusqu'au bout de profiter au maximum de sa position dominante en faisant croire aux colotis que les lois de la copropriété s'appliquaient aux ASL qu'il s'était attribué dans la gestion de l'ASL.