



Vente par adjudication et arriéré charges ASL - qui paie?

Par **brasyl**, le **28/11/2014** à **13:29**

Bonjour, rn
Mon frère a acheté une maison par vente par adjudication en juin 2013. L'ancien propriétaire avait un arriéré de charges d'ASL (et non de charges de copropriété) de 10 ans, soit un montant global de 300 euros.
Comme l'achat de la maison s'est fait par vente par adjudication au TGI, il est stipulé dans le cahier des conditions de vente que le nouvel acquéreur n'est redevable des charges qu'à compter de la date d'adjudication.
Mon frère s'était entretenu avec le Président de l'ASL il y a 6 mois, qui lui avait bien confirmé que ce n'était pas à lui de régler cet arriéré, et que cette somme serait déclarée en perte dans les comptes de l'ASL (compte 677 : pertes sur créances irrécouvrables).
L'assemblée Générale annuelle des propriétaires va avoir lieu début décembre, et de ce fait, le trésorier de l'ASL le relance encore au sujet de ces impayés. Il insiste vraiment sur le fait que c'est bien à lui de payer cet arriéré, et s'appuie pour cela sur le texte de loi suivant : rn
L'article 3 de l'Ordonnance N° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires (décret d'application n°2006-504 du 3 Mai 2006). Il s'appuie aussi sur le fait qu'il ne s'agit pas d'une copropriété mais d'une ASL de type pavillonnaire et que la nature des charges d'ASL est très particulière et totalement différente de charges de copropriété. Les ASL n'ont rien à voir avec la loi copropriété 65-557 du 10 Juillet 1965, modifiée par la loi SRU du 13 décembre 2000. En dehors des articles cités ci-dessous, la loi du 10 Juillet 1965 ne s'applique pas à l'ASL.
L'article 3 de cette ordonnance dit ceci : rn« Les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre. En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et

l'informera des décisions prises par celle-ci. Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre d'une association syndicale, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

» Effectivement, cet article dit bien clairement que les dettes de charges d'ASL ne sont pas personnelles et qu'elles sont dues par le nouveau propriétaire si elles n'ont pas été payées car les charges d'ASL sont rattachées au bien et non à l'ancien propriétaire. L'article 6 de cette ordonnance dit également ceci au sujet de la garantie de créance d'une association vis à vis de l'un de ses membres (hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association) : « Les créances de toute nature d'une association syndicale de propriétaires à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 précitée. ». Pouvez-vous svp me confirmer si c'est l'ordonnance de 2004 qui prévaut ou si c'est le jugement de vente par adjudication du TGI qui prévaut ? QUI A RAISON ??? Si effectivement, le jugement prévaut, je pense que c'était le rôle de l'ASL de recouvrer les impayés durant la procédure de vente judiciaire et de s'inscrire comme créancier auprès du liquidateur judiciaire ou de l'avocat vendeur. Merci pour votre aide et vos réponses !

Par **moisse**, le **28/11/2014 à 16:59**

Bonsoir, Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'Article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est donné au Président de l'ASL, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant. Je vous donne un extrait du "cahier des charges et conditions de vente en matière de licitation". == Règlement intérieur national de la profession d'avocat. L'avocat du poursuivant devra notifier au président de l'ASL l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi 65-557 du 10/07/1965 conformément à l'ordonnance 2004-632 du 01/07/2004. Cette notification doit être faite dans les 15 jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant. == Dans cette affaire, il y a donc quelqu'un qui n'a pas fait son travail, avocat poursuivant ou notaire chargé d'enregistrer la mutation.

Par **brasyl**, le **01/12/2014 à 13:21**

Bonjour, je vous remercie pour votre réponse. Mon frère avait transmis les coordonnées de son avocat, de l'avocat vendeur et du mandataire judiciaire au président de l'ASL afin que ce dernier se rapproche d'eux. Afin de bien comprendre votre réponse, pouvez-vous svp me détailler ce que signifie « et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant. » ? Au cas où cette notification a été faite à l'ASL : qu'est-ce que cela implique si le président ne se manifeste pas pour recouvrer cet impayé ? ou s'il s'est manifesté mais ne peut pas recouvrer cette somme ? Au cas où cette notification n'a pas été faite à l'ASL : qu'est-ce que cela implique pour le recouvrement de cet impayé. Est-ce à mon frère de payer alors qu'il y a le jugement d'adjudication qui dit que non ? nll n'a pas de notaire dans ce

dossier mais juste l'avocat de mon frère, l'avocat de la banque (vendeur) et un mandataire judiciaire qui n'était pas au courant de cette vente d'ailleurs
Qui doit payer ces charges ? de plus, si mon frère doit payer, y a t-il une prescription de 5 ans comme pour la copropriété ? sinon mon frère peut-il demander à ce que cette dette soit portée comptablement sur le compte "perte sur créance irrécouvrable"? Ou bien à ce qu'elle soit répartie entre tous les lots?
Merci pour votre réponse.

Par **moisse**, le **01/12/2014 à 15:30**

La question est de savoir si l'ASL a été avisée de la vente sur licitation, auquel cas elle devait faire opposition.
Cette opposition aurait purgé la dette sur le produit de la vente.
Ou si elle n'a jamais été avisée.
La plupart des dispositions de la loi de 1965 sont applicables aux ASL de lotissement, c'est d'ailleurs sur le fondement de cette loi que les ASL sont appelées à faire opposition sur le prix de vente, et que les notaires demandent ce qui correspond à un état daté des sommes éventuellement dues par le vendeur.
Votre frère doit donc demander à ce trésorier quelles démarches il a accompli ou non au moment de la vente, et le cas échéant, lors de la prochaine AG, mettre en cause la responsabilité personnelle du Président.
Après tout celui-ci s'est, en principe, assuré contre ce risque de mise en cause de responsabilité personnelle.

Par **brasyl**, le **02/12/2014 à 11:05**

bonjour, je vous remercie vraiment pour toutes ces précieuses informations. Donc si je comprends bien, même si l'ASL n'a jamais été avisée de la mutation bien qu'elle était au courant et avait tous les coordonnées des avocats de notre part, le président de l'ASL devait au préalable réaliser des démarches au moment de la vente pour récupérer cet arriéré? je pense qu'il n'a rien entrepris car les statuts de l'ASL ne sont pas à jour et qu'ils ne peuvent pas mettre en justice les propriétaires ayant des impayés de charge (cette mise à jour des statuts sera d'ailleurs présenté à cette AG). Pouvez-vous svp m'expliquer ce que vous entendez par " et le cas échéant, lors de la prochaine AG, mettre en cause la responsabilité personnelle du Président"? que doit-on faire exactement? merci pour votre aide.

Par **moisse**, le **02/12/2014 à 11:51**

Bonjour,
A vous lire ce ne sont pas les statuts qui ne sont pas à jour, mais la comptabilité.
Le président d'une ASL engage sa responsabilité civile et pénale. Ce n'est pas le président d'un conseil syndical en copropriété, mais l'équivalent du syndic.
Il doit organiser chaque année une AG, présenter les comptes, obtenir une approbation voire un quitus, établir un budget prévisionnel assiette des cotisations exigibles.

Par **brasyl**, le **02/12/2014 à 14:26**

La comptabilité est tenue annuellement par le trésorier bénévole de l'ASL.
Donc si je comprends bien, c'est le Président de l'ASL qui est fautif car il n'a pas fait ce qu'il fallait?

Par **moisse**, le **02/12/2014** à **19:11**

C'est cela.
Ainsi que je l'écrivais plus haut, ce n'est pas un rôle passif et sans responsabilité véritable comme le président du conseil syndical en copropriété, mais le patron d'une entité juridique, laquelle est propriétaire de biens (voiries, espaces verts, parfois des locaux) dont la mutation impose un acte authentique et l'enregistrement à la conservation des hypothèques.
Il répond donc de son impéritie et, s'il est un peu informé, a pris soin d'assurer sa responsabilité ainsi que la responsabilité civile de l'ASL.