



Non convoqué à l'AG d'une ASL de lotissement

Par **Bertrand62**, le **15/09/2025** à **08:59**

Bonjour à toutes et à tous,

Avant toute chose, je précise que nous sommes dans une résidence gérée sous la forme d'une Association Syndicale Libre de lotissement pour fixer le cadre juridique.

La gestion a été confiée à un syndic professionnel (SERGIC) qui occupe la fonction de Président de l'ASL.

il y a deux jours, le 13 septembre 2025, a eu lieu une assemblée générale à laquelle je n'ai pas participé puisque je n'ai reçu aucune convocation du syndic,

Je suis pourtant propriétaire d'un lot depuis le mois de mai 2025. J'ai un acte de vente qui le prouve.

j'aimerais savoir quels sont mes moyens de recours ?

A mon niveau, puis-je contester l'AG ? Que dit la loi à ce sujet ?

Quelles démarches dois-je entreprendre pour faire valoir mes droits et sous quel délai ?

Suis-je obligé d'attendre la réception du procès-verbal pour contester ?

Dans l'attente de vos réponses

Cordialement

Bertrand

Par **Pierrepauljean**, le **15/09/2025 à 09:36**

bonjour

Ce professionnel est le directeur et non le président

avez vous vérifié si la notification a été faite par le notaire ?

Par **Lingénu**, le **15/09/2025 à 09:57**

Bonjour,

C'est peut-être l'ancien propriétaire qui a été convoqué. En ce cas, il faudrait notifier à l'ASL que vous êtes le nouveau propriétaire.

Si cette notification n'a pas été faite, vous n'avez pas de recours.

Par **Bertrand62**, le **15/09/2025 à 10:08**

Réponse à Pierrepauljean

De quelle notification parlez vous ? Celle liée à l'acte de vente ?

Concernant la fonction de Président de l'ASL qu'occupe le directeur d'agence de la SERGIC, il a été désigné par un administrateur provisoire lui même nommé par le Tribunal Judiciaire de Boulogne-sur-Mer.

Réponse à Lingénu :

L'ancien propriétaire est décédé il y a 3 ans pour répondre à votre question !

Avant son décès, il était sous curatelle

Cordialement

Bertrand

Par **beatles**, le **15/09/2025 à 10:14**

Bonjour,

[quote]

La gestion à été confiée à un syndic professionnel (SERGIC) qui occupe la fonction de Président de l'ASL.

[/quote]

Cas classique dans le Pas-de-Calais où sévit la SERGIC (voir le pataquès de l'ASL DU PRL LES OISILLONS) qui s'imagine gérer une copropriété qui est exclusive des ASL :

- [Cass 3e Civ., 19 février 1980, pourvoi n° 78-15.650](#)

- [Cass 3e Civ., 17 septembre 2013, pourvoi n° 12-23.027](#)

- [Cass 3e Civ., 4 février 2014, pourvoi n° 11-20.231](#)

Rappel de certains articles de l'[ordonnance 2004 632](#) et du [décret 2006-504](#)...

Article 4 (al. 1) de l'ordonnance :

[quote]

Le président de l'association syndicale de propriétaires tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat.

[/quote]

Article 9 de l'ordonnance :

[quote]

L'association syndicale libre est administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts.

Le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association.

[/quote]

Article 4 (al. 1) du décret :

[quote]

La déclaration prévue par l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée est faite par l'un des membres de l'association.

[/quote]

Article 5 du décret :

[quote]

La déclaration et la publication des modifications apportées aux statuts est faite par le président de l'association dans les conditions prévues à l'article 4 du présent décret...

[/quote]

Donc la SERGIC ne peut pas être président de l'ASL pas plus que directeur.

Tout au plus prestataire de service pour envoyer les différentes notifications émanant du syndicat qui est seul décisionnaire.

Tenir à jour l'état nominatif des propriétaires est un acte de gestion qui incombe au syndicat qui a désigné parmi ses membres un président (ensemble les articles 4 et 9 de l'ordonnance et les articles 4 et 5 du décret).

Sachant...

Article 3 (al.3) de l'ordonnance :

[quote]

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.

[/quote]

Article 6 (al. 3) de l'ordonnance :

[quote]

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.

[/quote]

Signifie que seules les conditions prévues aux articles 19 et 20 de la loi du 10 juillet 1965 et non pas les articles, s'appliquent aux ASL.

Cdt.

Par **Lingénu**, le **15/09/2025 à 10:30**

[quote]

De quelle notification parlez vous ? Celle liée à l'acte de vente ?

[/quote]

Oui, liée à la vente, une notification pour informer que, depuis telle date, par par acte du tant passé devant tel notaire vous êtes devenu le nouveau propriétaire de telle parcelle, tel lot.

C'est habituellement le notaire qui s'en charge mais c'est tout de même à vérifier et, si le notaire ne l'a pas fait, vous pouvez très bien le faire vous-même.

Par **Pierrepauljean**, le **15/09/2025 à 10:30**

@Bertrand62:

puisque vous parlez d'une vente, l'acte a été fait par un notaire

avez vous vérifié auprès du notaire qu'il a bien notifié cette vente selon les formes légales au Président de l'ASL ?

Par **beatles**, le **15/09/2025** à **10:49**

Vous parlez bien de l'ASL du PRL les Oisillons de Rang-du-Fliers où un administrateur a été désigné pour faire élire un président (voir l'article de presse).

Ce n'est pas le forum, qui n'est pas au courant de l'historique très complexe de cette ASL, qui pourra vous donner une réponse puisque ne connaissant pas les statuts enregistrés en préfecture et pourquoi si tardivement pour un PRL créé en 1984.

Contentez-vous de vous renseigner auprès de la personne qui a fait enregistrer les statuts et que disent ces derniers pour l'application de l'article 4 (al. 3) de l'ordonnance 2004-632.

L'[article 6 du décret du 17 mars 1967](#), pris pour application de la loi du 10 juillet 1965, étant étranger à la gestion et l'administration d'une ASL.

Par **Bertrand62**, le **15/09/2025** à **11:44**

Bonjour Beatles,

Tout d'abord, je vous remercie pour vos éclaircissements !

Effectivement, je veux parler de l'ASL du P.R.L. Les Oisillons qui a été gérée pendant 17 ans de manière irrégulière par le syndic professionnel SERGIC et qui a pris "possession" du parc en 2004, l'année de l'ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004.

Mais comment avez-vous deviné ? Peut-on communiquer ensemble en MP ?

L'affaire s'est complexifiée lorsqu'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Boulogne-sur-Mer a écarté nos statuts par rapport à une assignation de 12 colotis requérant déposée auprès du même Tribunal pour annuler une AG irrégulière. L'avocat de la partie adverse a "trompé" l'autorité du juge qui a rendu le jugement en faisant croire que le Syndicat de l'époque avait

modifié les statuts initiaux et ne les avait pas soumis au vote des colotis à la majorité requise (l'unanimité selon SERGIC !).

Le problème vient des statuts originaux de 1984 qui n'ont pas été archivés en sous-préfecture, ni publiés au Journal Officiel, et par conséquent non mis en conformité avec l'ordonnance de 2004.

En juin 2020, l'autorité préfectorale avait en effet indiqué qu'on ne pouvait pas modifier des statuts qui n'existaient pas. Il fallait donc déposer un dossier de création pour que l'ASL recouvre ses droits primordiaux : acheter, vendre, échanger, emprunter, hypothéquer, transiger et ester en justice.

Des statuts réécrits par le Syndicat ont été déposés le 1er juillet 2020. Selon l'ancien Président de l'ASL, Mr D. le récépissé de publication a été transmis le 6 août 2020. La publication au Journal Officiel date du 15 août 2020.

Personnellement, j'ai acquis une parcelle dans ce P.R.L. courant mars / avril 2025 et le notaire ne m'a pas notifié la situation financière du parc. En revanche, je viens de vérifier, ce sont bien les statuts de 1984 qui sont dans l'acte de vente et non ceux créés en 2020 !

Donc, je pense qu'il doit y avoir un problème de communication entre le syndic et les notaires.

En outre, comme je l'ai précisé plus haut, les propriétaires ont été convoqués pour assister à une Assemblée Générale le 13 septembre 2025. Je n'ai reçu aucune convocation du syndic.

Donc, je pose à nouveau la question vu que je ne suis pas d'accord avec ce qui a été voté. Quels sont mes possibilités de recours pour contester cette AG. Est-ce une action judiciaire, une plainte à déposer auprès de la préfecture ou directement au Procureur de la République ?

Dans l'attente de vos réponses.

Cordialement

Bertrand

Par **beatles**, le **15/09/2025** à **12:32**

Je n'ai rien deviné, il se trouve que l'ASL du PRL les Oisillons ne m'est pas inconnue.

Mon implication s'étant limitée à des échanges avec la personne, avec laquelle je suis toujours

en contact, je ne me permettrais pas de la court-circuiter et s'est pour cela que je vous dirige vers elle.

Je suis au courant, par cette personne, d'une assemblée générale de 1990 organisée par le Comité de défense du parc résidentiel de loisirs les Oisillons ; cette dernière, si vous la contactez sur le sujet, pouvant faire part d'une collaboration qui ne peut être que confidentielle ; c'est pour cette raison que je ne vous contacterais pas par la MP et je vous demanderais de clore le sujet pour les mêmes raisons de confidentialités personnelles et autres qui ne regardent pas le forum.

Par **Bertrand62**, le **15/09/2025** à **13:13**

OK ! Mais j'aimerais bien qu'on réponde à mon interrogation légitime. Quelles démarches puis-je entreprendre pour contester l'Assemblée Générale et à laquelle je n'ai pas été convoquée.

Je suis propriétaire d'une parcelle depuis le mois d'avril. Je viens de vérifier au niveau de l'acte de vente !

Même si j'ai bien compris que le directeur de la SERGIC ne peut pas être Président de l'ASL, a qui incombait la charge de mettre à jour l'état nominatif des lotissements du Parc puisque le bureau en place depuis juillet 2022 avait un mandat de 3 ans qui s'est terminé le 2 juillet 2025 ?

Dans l'attente d'obtenir une réponse à ma demande, je clôturerais le sujet juste après.

Cordialement

Bertrand

Par **beatles**, le **15/09/2025** à **14:08**

N'ayant pas connaissance des statuts personne ne peut vous répondre sinon de faire un amalgame, condamné par la jurisprudence, en invoquant, directement ou indirectement, l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

La seule chose que je puisse vous dire c'est de bien regarder l'article 2 des statuts de l'ASL du PRL les Oisillons, déposés à la préfecture qui pourraient comprendre un extrait du genre que toute personne physique ou morale, possédant un lot du PRL dans le périmètre de

l'Association Syndicale Libre en est membre de droit.

Ainsi qu'un article intitulé MUTATION qui fait référence aux conditions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Donc l'on peut déduire qu'il suffirait de présenter un acte de vente.