

Association syndicale Libre et Association foncière urbaine libre : de l'importance du contenu de leurs statuts

Dans notre dossier 1^{ère} partie du mois de juin 2017, nous refaisons le point sur les règles de fonctionnement d'une ASL ainsi que d'une AFUL, qui diffèrent de celles de la copropriété.

Seules l'ordonnance du 1er juillet 2004 et l'article 3 du décret du 3 mai 2006 traitent ces sujets, le législateur a donc peu encadré l'organisation des ASL et des AFUL les laissant fonctionner sur une base majoritairement contractuelle.

Ce contrat prend la forme de statuts – renvoyant, pour d'autres aspects, à un cahier des charges -

Les statuts définissent, notamment, le périmètre, l'objet, le mode d'administration et les obligations des membres.

Ils sont donc très importants pour assurer leur bon fonctionnement.

Dans cette deuxième partie de dossier nous allons ainsi revenir sur :

- l'importance d'avoir des statuts d'ASL (et d'AFUL) en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires (
- les principales dispositions devant être contenues dans les statuts d'ASL ou d'AFUL permettant une bonne gouvernance.

A. Aggravation des risques juridiques en cas d'absence de mise en conformité des statuts d'ASL et d'AFUL

L'absence de mise en conformité des statuts d'une Association Syndicale Libre ou d'une AFUL risque de susciter des dysfonctionnements dont peuvent se prévaloir les membres de l'association.

Toute personne intéressée, notamment des tiers, est en effet en droit d'invoquer la carence de l'ASL (ou de l'AFUL) pour demander la mise en conformité des statuts. Si besoin cela peut se faire judiciairement devant le tribunal compétent avec demande d'astreinte.

Afin de mieux se rendre compte de la portée juridique de statuts conformes, voici une synthèse des principales conséquences du non-respect de l'obligation légale de mise en conformité des statuts prévue par l'ordonnance du 1er juillet 2004.

1. Les conséquences pratiques d'une non-conformité de statuts

L'article 3 du décret du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires prévoit l'insertion dans les statuts des modalités de représentation de l'ASL (ou de l'AFUL) à l'égard des tiers.

Leur absence a une incidence certaine.

Les recours de l'ASL(ou de l'AFUL) à l'encontre de ses membres, notamment en matière de recouvrement d'impayés de charges, ou vis-à-vis des tiers (fournisseurs, prestataires de services etc..) ne peuvent être déclarés recevables tant que les statuts n'ont pas été mis en conformité.

Consécutivement et parallèlement, cela peut avoir comme conséquence la mise en cause de la responsabilité de l'organe dirigeant de l'ASL (ou de l'AFUL)

Dans ce cadre, l'assureur en responsabilité civile pourra opposer une déchéance de garantie. Il considérera que cette absence de diligence à respecter une obligation légale ne pouvait être ignorée.

Une jurisprudence désormais constante

L'arrêt de la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation du 5 juillet 2011 a statué que lorsque le délai de régularisation est expiré, l'AFUL perd sa capacité juridique et donc son pouvoir de représentation et d'engagement vis-à-vis des tiers et notamment son droit d'agir en justice.

Plusieurs juridictions de degré inférieur (Tribunal de Grande Instance, Cour d'appel) ont rendu des décisions durant l'année 2013 en fonction de cette orientation, notamment en matière d'ASL, confortant ainsi cette jurisprudence, et la rendant désormais constante.

Enfin, l'article 59 dernier alinéa de la loi ALUR du 24 mars 2014, a aggravé la portée et l'étendue de cette jurisprudence, à d'autres domaines, en précisant que l'absence de mise en conformité des statuts, aboutissait, rétroactivement, à l'impossibilité pour l'ASL ou à l'AFUL, d'exercer les droits énoncés à l'article 5 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, à savoir agir en justice, mais également, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter, et hypothéquer.

Ci-après quelques exemples, dans le cas où cette carence serait soulevée :

- En matière de représentation en justice

Pour engager une procédure devant les tribunaux, les ASL(ou les AFUL) doivent effectivement justifier de la qualité de la personne qui agit et les représente.

Le défaut de qualité pour agir peut ainsi entraîner des conséquences préjudiciables d'une nature analogue à celles suscitées par l'application de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 en matière de copropriété (obligation d'obtenir l'accord préalable de l'assemblée pour agir en justice).

- En matière de prise d'hypothèque légale

Si la personne qui agit au nom de l'ASL(ou de l'AFUL) n'a pas qualité pour la représenter, l'hypothèque est potentiellement nulle.

- En matière de mutation d'un lot compris dans l'ASL ou l'AFUL

Le notaire (eu égard au caractère d'obligation légale de la mise en conformité des statuts) peut être enclin à suspendre la rédaction de l'acte en application de son devoir de conseil, et de l'importance de la jurisprudence rendue en ce domaine.

2. Réclamation d'un tiers pour absence de mise en conformité

La réclamation de toute personne affectée par cette absence de mise en conformité peut être formulée, devant le tribunal compétent, sans qu'il soit nécessaire de prouver l'existence d'un préjudice spécifique.

Il s'agit d'une obligation légale. Il suffit donc de constater que celle-ci n'est pas respectée pour constituer, de facto, le motif d'une demande.

Consécutivement, pour permettre la poursuite de la procédure, l'ASL ou l'AFUL sera alors dans l'obligation d'accomplir les formalités nécessaires inhérentes à un texte dont elle a négligé l'application.

3. Publication des modifications statutaires

A l'image d'un modificatif de règlement de copropriété non publié, les changements statutaires ne sont opposables aux tiers qu'une fois la publicité des modifications statutaires effectuée à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement, du lieu dans lequel l'association a domicilié son siège

B. LES DISPOSITIONS DEVANT ETRE CONTENUES DANS LES STATUTS D'ASL et d'AFUL POUR UNE BONNE GOUVERNANCE

Les statuts peuvent contenir un nombre de clauses plus ou moins étendues.

Dans le cadre de la mise en conformité et pour répondre à l'ensemble des sollicitations des syndicataires, il est important de compléter les statuts, afin que ces derniers fassent état de certaines indications, initialement absentes, mal rédigées, ou inadaptées.

Pour une meilleure lisibilité, nous reprenons ci-après les principaux chapitres inclus dans des statuts classiques d'ASL et d'AFUL

1. PRESENTATION

Il est ici nécessaire de rappeler :

- les dispositions légales ;
- le mode de formation de l'ASL ou de l'AFUL ;
- la liste des membres constituant l'ASL ou l'AFUL, qui peuvent également être des personnes morales, suivant les dispositions de l'article 1er du décret du 3 Mai 2006 ;
- le périmètre de l'ASL ou de l'AFUL, pour répondre à l'une des exigences évoquées à l'article 7 de l'ordonnance ;
- l'objet de l'ASL ou de l'AFUL, visé par l'article 1 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 ;

- l'adresse de son siège (article 7 de l'ordonnance précitée)
- la durée d'existence de l'ASL ou de l'AFUL (celle-ci pouvant être illimitée).

2. ASSEMBLEES GENERALES

Ici, il faut rappeler (faute de précisions apportées par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, ainsi que le décret du 3 mai 2006) ;

- la composition de l'assemblée ;
- le mode de représentation des syndicaux : par le syndic ou le président du Conseil Syndical suivant les nouvelles dispositions de la loi ALUR ;
- la possibilité d'octroyer des mandats et leurs bénéficiaires ;
- la limitation des mandats pouvant être octroyés ;
- la liste des pouvoirs du ressort exclusif de l'assemblée ;
- les modalités de la convocation ;
- la répartition des voix ;
- la définition des majorités de vote ;
- les modalités de tenue des assemblées ;
- la définition de la composition du bureau de l'assemblée ;
- l'existence et le contenu de la feuille de présence, et l'évocation de la personne qui la rédige ;
- les énonciations de la présentation de l'ordre du jour ;
- les modalités du vote (le vote à bulletin secret est illégal) ;
- l'élaboration du procès-verbal ;
- les modalités de recours contre les décisions votées.

A noter

En matière d'ASL (uniquement) depuis la loi du 24 mars 2014, il est désormais également possible d'écartier les dispositions qui prévoyaient, dans nombre de statuts, que le syndic de copropriété était le seul représentant de la copropriété au sein de l'assemblée de l'ASL.

L'article 55 de la loi ALUR, a ainsi prévu que l'assemblée Générale de la copropriété (membre de l'ASL) peut mandater, pour une durée d'un an, le Président du Conseil Syndical, pour le représenter au sein de l'assemblée de l'ASL.

Il prévoit également l'obligation de mandater préalablement le Président du Conseil Syndical par un vote au sein de l'Assemblée de la copropriété à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque ce dernier est appelé à se prononcer sur une résolution d'assemblée générale d'ASL, requérant un vote à la majorité qualifiée.

En matière d'AFUL, l'article 57, section II de la loi du 24 mars 2014 précitée, énonce que << dans chaque copropriété, les copropriétaires peuvent charger un ou plusieurs d'entre eux, un mandataire ad hoc, ou le syndic de la copropriété, dument mandaté, de les représenter à l'assemblée des propriétaires de l'association. Un même syndic ne peut être mandaté par les copropriétaires de plus d'une copropriété

3. ADMINISTRATION

Il faut indiquer, dans les statuts d'ASL et d'AFUL:

Obligatoirement ;

- le Syndicat, ou l'organe venant en substitution ;
les modalités de réunion du Syndicat et des délibérations ;
les pouvoirs du Syndicat et les possibilités de délégation ;
- la fonction de Président : comprenant son mode de désignation et de révocation, ainsi que l'étendue de ses pouvoirs additionnels, et les possibilités de délégation de ces derniers ;

et subsidiairement ;

- la fonction de Directeur (en matière d'AFUL uniquement)
- la fonction de Trésorier, ou de Secrétaire Trésorier, suivant la désignation contractuelle retenue pouvant être octroyée à un mandataire professionnel (désignation, et étendue des pouvoirs, notamment de substitution) ;
- la fonction de Secrétaire

4. FRAIS ET CHARGES

Ce chapitre doit présenter:

- la définition des charges ;
- les clés de répartition de ces dernières ;
- les modalités de paiement des charges avec la possibilité de faire référence aux règles de présentation des comptes de la copropriété, en application de l'article 1er du décret n° 2005-240 du 14 Mars 2005 ;
- la définition du budget et des provisions (même remarque que précédemment) ;
- l'existence et le contenu d'une trésorerie ;
- l'hypothèque légale prévue à l'article 6 alinéa 1er de l'ordonnance du 1er juillet 2004 ;
- la procédure de paiement et de recouvrement des charges, avec l'éventuelle indication d'un protocole de recouvrement.

5. MUTATION

Ici, on fera figurer :

- les modalités à respecter en cas de mutation, évoquées à l'article 3 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 et renvoyant à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- l'évocation d'un droit d'accès des syndicaux aux documents justifiant les charges.

6. ASSURANCES

En l'absence d'indication s'y rapportant dans les dispositions législatives et réglementaires de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et du décret du 3 Mai 2006, Il est recommandé d'évoquer la police d'assurance de dommages aux biens et responsabilité civile pouvant être souscrite, la nature des garanties, les modalités de souscription de la police, et le mode de disposition de l'indemnité en cas de sinistre.

Le contenu de ce chapitre peut varier suivant l'objet, l'importance, et le mode de gouvernance de l'ASL ou de l'AFUL.

7. DISPOSITIONS DIVERSES

Les dispositions diverses (devant figurer obligatoirement, en application de l'article 7 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, et de l'article 3 du décret du 3 Mai 2006) recourent l'évocation des dispositions devant être prises en cas de carence de l'ASL ou de l'AFUL :

Les modalités de retrait d'un lot de l'ensemble immobilier, les modalités de la modification des statuts, les conditions et la procédure à respecter en cas de dissolution de l'ASL ou de l'AFUL.

8. POUVOIRS POUR PUBLIER

Doivent ici être rappelées les modalités de publication au journal officiel par l'intermédiaire des services Préfectoraux, l'élection de domicile de l'ASL ou de l'AFUL en cas de contentieux, et la désignation de l'imputation des frais d'établissement des statuts ou de leur modification.

A RETENIR : *De nombreuses imprécisions sont constatées dans les statuts. Elles peuvent malheureusement aboutir à des blocages ou des conflits ne pouvant se régler que par voie judiciaire.*

Pour aller plus loin, lisez attentivement l'article du 18 décembre 2014 : « ASL et AFUL :

les 30 cas de carences et d'imprécisions les plus souvent relevées dans les statuts d'ASL et d'AFUL »

arc-copro.com/ws2r

Depuis dix ans, l'ARC a développé son savoir-faire à travers une prestation de mise en conformité (répondant à l'obligation légale) et de modification (en sus, dans la même prestation, pour améliorer le fonctionnement et éviter les contentieux) des statuts d'ASL et d'AFUL.

L'ARC a traité plus d'une centaine de dossiers d'ASL et d'AFUL et dispose de connaissances et de retours d'expériences inégalés (par rapport à d'autres intervenants de la profession du droit), qui en font un interlocuteur reconnu auprès

des collectivités territoriales et des pouvoirs publics en ce domaine .Contactez l'ARC au 01.40.30.12.82. ou à contact@arc-copro.fr pour plus de renseignements.

En vue d'une première approche et d'une prise d'information rapide sur la mise en conformité des statuts d'ASL, vous pouvez télécharger le guide :

ASL ou AFUL : comment mettre soi-même en conformité ses statuts



 [« Comment faire ? » ASL ou AFUL : comment mettre soi-même en conformité ses statuts](#)