

Formation du 30 juin 2022

assurée par Emmanuelle WIRTH

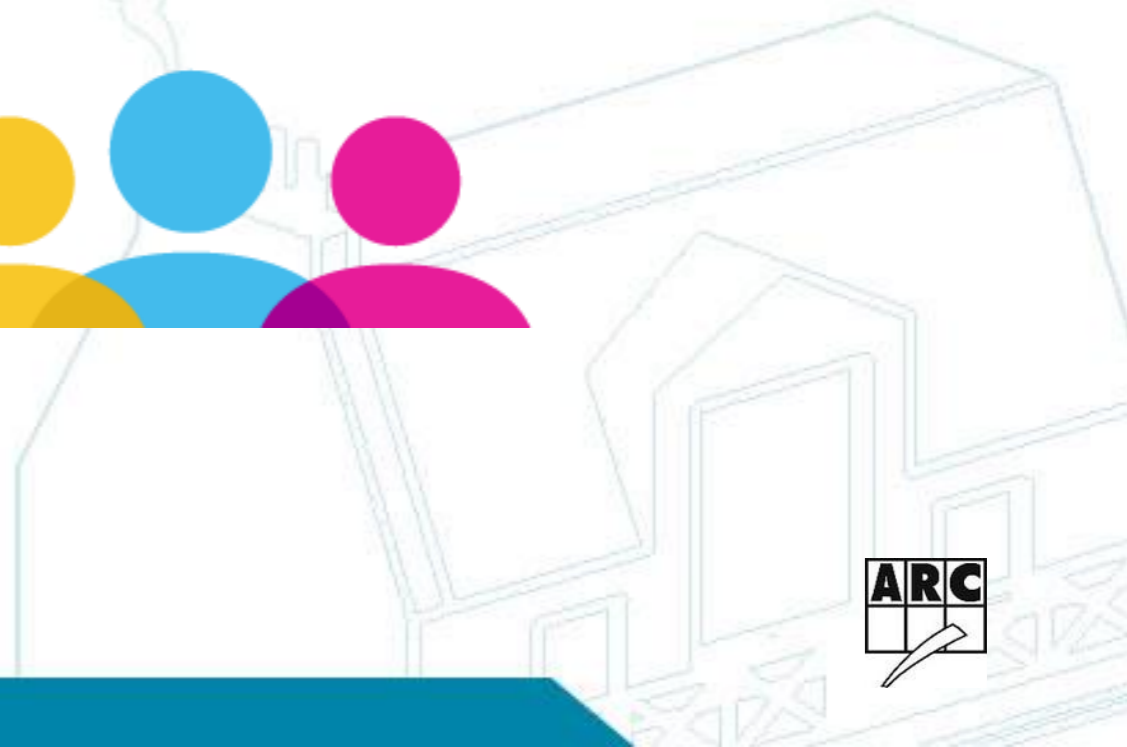
ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE - ASL :

***Le fonctionnement juridique et financier de
l'ASL et de l'AFUL***

L'union de syndicats



Quelles sont vos attentes?





Plan

- **INTRODUCTION : L'ORIGINE DE CETTE LEGISLATION**
- **I) LE CADRE JURIDIQUE DES ASL ET DES AFUL**
- **II) LES MENTIONS OBLIGATOIRES DANS LES STATUTS**
- **III) LES ORGANES DE FONCTIONNEMENT**
- **IV) LES FINANCES DE L'ASL**
- **V) LES DISPOSITIONS QUI DOIVENT ETRE CONTROLEES DANS LES STATUTS**
- **CONCLUSION : NECESSITE DE LA REPARTITION DES POUVOIRS, EN ASL ET EN AFUL, ASSURANT LA MEILLEURE GOUVERNANCE**



Introduction : L'ORIGINE ET LE PRINCIPE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

- En dehors de la Copropriété, il existe une autre forme d'organisation des immeubles, moins connue : **les Associations Syndicales de Propriétaires (ASP)**.
- Elles remontent à la date du haut moyen âge ; elles avaient un objet essentiellement agricole: **c'était se grouper pour la réalisation d'un but d'intérêt commun (curage des cours d'eau)**. La loi du 10 juin 1865 adoptée sous Napoléon III a codifié les ASP en créant les ASL. Certains statuts font encore référence à cette loi.
- **Aujourd'hui, c'est l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004** et son décret d'application n° 2006-504 du 3 mai 2006 relatifs aux associations syndicales de propriétaires qui organisent le droit des ASL en définissant plusieurs types d'ASL :
 - Association syndicale libre.
 - Association syndicale autorisée (relève du droit public : droit du travail, des contrats...)
 - Association syndicale constituée d'office.
- Cette ordonnance a été ensuite modifiée par la loi n° 2005-157 du 23 février 2005, qui a élargit l'objet des associations syndicales en y ajoutant la gestion et l'entretien des ouvrages et travaux.



I) Les bases juridiques d'une ASL



- L'Association syndicale constitue **une catégorie particulière de personne morale**, caractérisée par la reconnaissance de la **personnalité juridique** à une collectivité de **propriétaires**, réunis dans le but d'œuvrer pour l'intérêt des fonds groupés.
- Une ASL se forme par **consentement unanime des propriétaires fondateurs** intéressés qui est matérialisés par des statuts.

Les statuts sont sous la forme d'un acte authentique enregistré par un notaire.

L'ASL peut être créée avant toute cession, et que les constructions ne soient édifiées. C'est alors le promoteur (ou le maître d'ouvrage) qui est considéré comme un ou le propriétaire fondateur et qui signe les statuts.

- **Une ASL ne dépend pas du droit de la copropriété** : les règles d'organisation et des fonctionnements sont totalement indépendantes de celles de la copropriété. Une seule disposition de la loi du 10 juillet 1965, créée par la loi ALUR, organise la représentation de la copropriété lors de l'assemblée générale d'une ASL.
- L'ordonnance du 1^e juillet 2004, son décret d'application et les articles 322-1 et suivants du code de l'urbanisme ne posent que quelques règles générales.
- L'organisation des ASL **dépend donc essentiellement** des statuts, d'où l'importance de les lire et ne pas hésiter à les faire modifier.

Et de la jurisprudence.





Distinction entre L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE ET L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE

- L'Association Syndicale Libre (ASL) comporte une catégorie particulière : l'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) qui ne dépend que des dispositions communes à toutes les ASL dans l'ordonnance.
- Elle a été initiée par une loi du 31 décembre 1967, dans le cadre de la réforme MALRAUX. L'objectif recherché était de permettre, en adaptant leur objet, l'intervention des ASL (initialement d'origine rurale) dans les secteurs urbains.
Cette loi a été intégrée dans le Code de l'Urbanisme à l'article L 322-1 et suivants, qui définissent les domaines d'intervention. Il s'agit principalement du chauffage, des espaces verts, ainsi que des équipements techniques.
- Les ASL sont en général présentes dans les lotissements pavillonnaires et les AFUL dans les grands ensembles immobiliers.
- Les ASL et les AFUL sont toutes deux organisées par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et son décret d'application du 3 mai 2006.
- Les AFUL dépendent donc, en plus de l'ordonnance, du code de l'urbanisme : articles L 322-1 et suivants et R.322-1 et suivants qui précisent partiellement leur fonctionnement



Distinction entre L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE ET L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE

Les distinctions concernent essentiellement :

- **Les fonctions dévolues au Président** d'une AFUL par la loi :
 - Le président prépare et exécute les délibérations de l'assemblée des propriétaires et du syndicat. Il en convoque et préside les réunions.
 - Il est le chef des services de l'association et son représentant légal. Il en est l'ordonnateur.
 - Il peut déléguer certaines de ses attributions à un directeur nommé par lui et placé sous son autorité.
 - Le président élabore un rapport sur l'activité de l'association et sa situation financière.
- **La représentation des copropriétés lors de l'assemblée générale** : la loi ALUR du 26 mars 2014 a modifié l'Article L.322-9-1 du code de l'urbanisme: ce n'est plus le syndic qui représente de droit les membres appartenant à une copropriété dans une AFUL. Maintenant, les copropriétaires peuvent charger un ou plusieurs d'entre eux, un mandataire ad hoc ou le syndic de la copropriété, dûment mandaté, de les représenter à l'assemblée des propriétaires de l'association. Dans les ASL : l'assemblée générale peut désigner uniquement le président du conseil syndical.



L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE ET LE LOTISSEMENT

- Article L442-1 du code de l'urbanisme : Le lotissement est le fait pour un propriétaire d'un terrain, le lotisseur, de diviser un terrain en plusieurs propriétés destinées à accueillir la construction de biens immobiliers.
- 3 documents obligatoires dont la rédaction incombe au lotisseur:
 - Le cahier des charges dont l'objet est de définir les rapports privés entre les colotis (les propriétaires de lots), leurs droits et obligations.
 - Le règlement de lotissement est relatif aux règles d'urbanisme applicables au lotissement, qui deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance du permis de lotir, sauf vote contraire. Il peut être plus stricte que le POS ou PLU.
 - Les statuts de l'ASL gérant les biens communs.
- Affectation des parties communes : depuis la loi ELAN lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les 2/3 au moins de la superficie d'un lotissement ou les 2/3 des propriétaires détenant au moins la 1/2 de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement...pour toutes les parties communes du lotissement (article L442-10 du code de l'urbanisme).

Cette disposition s'applique entre autres aux espaces verts, qui peuvent désormais devenir des terrains constructibles. La loi ALUR les avaient exclus de cette faculté.





L'UNION DE SYNDICATS

- Création de l'union de syndicats de copropriétaires :
 - Article 28 de la loi du 10 juillet 1965 : Si intervient dans le cadre d'une scission de copropriété pour gérer des équipements communs : se vote à la majorité de l'article 24. Si division en volumes : article 25, le retrait peut être impossible.
 - Article 29 : gestion et entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.
- Adhérents : SDC, Sté immobilière, sociétés d'attribution, et tous propriétaires contigus à un membre ;
- L'intégration se vote à la majorité de l'article 25, la sortie article 26.
- Ce sont les statuts qui organisent le périmètre et le fonctionnement de l'union.

Limites : - Participation à l'AG : le syndic en qualité de mandataire du SDC, le représentant de la société ou le propriétaire.

- L'exécution des décisions est confiée à un président désigné par l'AG,
- Conseil de l'union assiste et contrôle la mission du président. Il comporte un représentant désigné par chaque membre.

Les articles 63, 63-1 à 63-4 du décret du 17 mars 1967 précisent quelques règles de fonctionnement des unions : l'AG du SDC doit donner son avis aux résolutions soumises à l'AG de l'union, pouvoir du conseil de l'union, durée du mandat...





Qui est membre d'une ASL?

- Ce sont les statuts de l'ASL qui définissent qui sont les membres de l'ASL. Une fois créée, si un bien entrant dans l'objet d'une ASL change de propriétaire, le vendeur cesse automatiquement d'en être membre. L'acquéreur le remplace nécessairement.
- Ce qui signifie que si l'on achète un lot intégré à une ASL, on devient membre de l'ASL.
- Peut être membre d'une ASL **toute personne propriétaire** d'un bien concerné par l'équipement géré :
 - Une personne publique ou un établissement public (mairie, école...)
 - Une commerce ou une société
 - Dans une copropriété, c'est tout propriétaire d'un lot privatif qui est membre de l'ASL et pas le syndicat des copropriétaires qui en son nom propre n'est pas propriétaire des parties communes ; sauf s'il est propriétaire d'un lot.
La jurisprudence a confirmé le fait que chaque copropriétaire restait membre de l'ASL, quand bien même il était représenté par son syndic à l'assemblée de cette même association.



II) Les mentions obligatoires dans les statuts

L'organisation de l'ASL est pratiquement libre, mais les statuts doivent obligatoirement préciser :

- son nom,
- son objet précis, (ASL de lotissement ou ASL ayant pour objet la réalisation et la gestion d'infrastructures et d'équipements techniques : principalement des ASL gérant les voiries, les éclairages, et les espaces verts, ou celles s'occupant de l'entretien de la chaudière et du système de chauffage.),
- son siège,
- la liste des biens concernés par l'ASL (en pleine propriété ou non) et les immeubles compris dans son périmètre,
- les modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations,
- les règles de fonctionnement (organes dirigeants et modes de délibération) et les modalités de représentation à l'égard des tiers
- les modalités de distraction (c'est-à-dire de retrait d'un lot du périmètre)
- les modalités de modification des statuts
- les modalités de dissolution.



Absence de certaines mentions obligatoires dans les statuts

- L'article 60 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 a exigé que les ASL, régies par la loi du 21 juin 1865, mettent en conformité leurs statuts avec le nouveau dispositif légal dans un délai de deux ans à compter de la publication du décret soit avant le 6 mai 2008.
- A défaut, les ASL et AFUL aux statuts non conformes, si elles conservent leur existence juridique (alors que celles non déclarées n'ont aucune existence jusqu'à leur déclaration publiée), ne peuvent 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 !
- L'article 59 de la Loi ALUR a modifié l'article 60 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 : « ...les associations syndicales libres régies .../..., qui ont mis leurs statuts en conformité avec les dispositions de celle-ci postérieurement au 5 mai 2008, recouvrent les droits mentionnés à l'article 5 de la présente ordonnance, sans toutefois que puissent être remises en cause les décisions passées en force de chose jugée. »

Si une ASL est déboutée car ses statuts ne sont pas conformes, elle ne peut plus agir devant les tribunaux, pour la même demande, même si le jugement serait différent.



III) LES ORGANES DE FONCTIONNEMENT ISSUS DE L'ORDONNANCE DU 1^{er} JUILLET 2004 ET DU DECRET DU 3 MAI 2006 1/3

Les organes des ASL

- Transparaissent à travers les articles applicables aux ASL :
 - l'existence d'une assemblée de propriétaires (article 10 de l'ordonnance)
 - la présence d'un syndicat est évoquée à l'article 9 de cette même ordonnance
 - et le rôle du Président est indiqué à l'article 4 de l'ordonnance précitée.

• L'assemblée des propriétaires

Ce terme est utilisé à l'article 10 de l'ordonnance et renvoie à l'article 14 du même texte, qui s'applique à l'assemblée qui réunit l'ensemble des propriétaires, membres d'une association syndicale ; chaque propriétaire en est donc membre de droit.

• Le syndicat

- L'article 9 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, donne au syndicat une compétence de principe pour administrer l'ASL. Ce "syndicat" est appelé "conseil des syndics" dans les AFUL et très souvent "comité syndical". Les termes sont très mal choisis car ils peuvent faire penser que le conseil est composé de syndics professionnels. Ce n'est pas le cas (syndic = représentant).

- Le syndicat est composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixés par les statuts.

- Les statuts doivent organiser son fonctionnement.



LES ORGANES DE FONCTIONNEMENT

LE PRESIDENT

2/3

- **Le président** : Ses attributions sont partiellement évoquées aux articles 4 et 5 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004.
- Il tient ainsi :
 - l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci
 - l'état parcellaire
 - et opère la déclaration et la publication des modifications apportées aux statuts, ainsi que la dissolution.
- Le président peut ne pas être membre de l'ASL.
- **En matière d'AFUL exclusivement**, le Président dispose en sus, au terme de l'article L 322-4-1 du Code de l'Urbanisme renvoyant à l'article 23 de l'ordonnance, le pouvoir :
 - de préparer et exécuter les délibérations de l'assemblée des propriétaires et du syndicat
 - d'en convoquer et présider les réunions
 - d'être le chef des services de l'association et son représentant légal ;
 - de pouvoir déléguer certaines de ses attributions à **un directeur**, nommé par lui et placé sous son autorité
 - d'élaborer un rapport sur l'activité de l'association et sa situation financière.



LE PROBLEME DE LA REPRESENTATIVITE DE L'ASL 3/3

- L'article 9 alinéa 1^{er} de l'ordonnance , prévoyant que les membres constituant le Syndicat, sont élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants (par une entité qui ne peut être que l'assemblée générale) pourrait laisser penser qu'il tire une certaine légitimité et autorité vis-à-vis du Président et des autres membres.
- **La formulation, en termes très généraux, de l'article 9 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, indiquant, à l'alinéa 2, que « le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association » permet tous les débordements possibles.**
- **Le Syndicat est donc investi des pouvoirs d'administration les plus étendus sauf affaires réservées à l'Assemblée Générale ou au président par les statuts ; c'est une des caractéristiques du régime des Associations syndicales de propriétaires.**
- **C'est donc logiquement que l'on trouve des statuts d'ASL ou d'AFUL, qui, à titre d'exemple, octroient au Syndicat « les pouvoirs les plus étendus pour la direction et l'administration de l'Association Syndicale Libre, en conformité avec l'objet de cette dernière et des décisions prises par l'Assemblée Générale » sans conférer des pouvoirs de représentation.**
- C'est le président qui représente l'ASL dans tous les actes de gestion. Les statuts peuvent lui octroyer aussi des pouvoirs importants.



LA REPRESENTATION DES COPROPRIETAIRES DANS LES ASSEMBLEES D'ASL ET D'AFUL

La représentation des copropriétaires membres d'une ASL :

- Il est désormais possible d'écarter les dispositions qui prévoyaient, dans nombre de statuts, que le syndic de la copropriété était le seul représentant des membres de l'ASL appartenant à la copropriété au sein de l'assemblée de l'ASL.
- L'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que l'assemblée Générale d'un syndicat (**de copropriétaires, membres de l'ASL**) statuant à la majorité mentionnée à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, peut mandater, pour une durée d'un an, le Président du Conseil Syndical (**de cette même copropriété, intégré dans le périmètre de l'ASL**) pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale de l'Association Syndicale Libre ;
 - le mandat confié au Président du conseil syndical emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'ASL nécessitant un vote relevant de la majorité simple dans les statuts de l'ASL ;
 - **Enfin**, il est ajouté que pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'Association Syndicale libre pour lesquelles les statuts de ladite association prévoient une majorité qualifiée , **le Président du Conseil Syndical de la copropriété, membre de l'ASL** ne peut prendre part au vote que s'il dispose d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires le mandatant et se prononçant sur cette décision à la majorité de l'article 25, loi du 10 juillet 1965 .



LA REPRESENTATION DES COPROPRIETAIRES DANS LES ASSEMBLEES D'ASL ET D'AFUL

La représentation des copropriétaires membres d'une AFUL :

Les membres de l'AFUL (initialement constitués en copropriété,) étaient obligatoirement représentés par leur syndic de copropriété au sein de l'Assemblée de l'AFUL, en application de l'Article L 322-9-1 du Code de l'Urbanisme.

Cette situation a été modifiée par l'article 57 de la loi ALUR du 24 Mars 2014, qui a remplacé les deux derniers alinéas de l'article L 322-9-1 précité par un alinéa ainsi rédigé << *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* >>.



IV Les finances d'une ASL

Aucune disposition légale n'organise les finances ou la comptabilité des ASL

Il est donc impératif de contrôler les dispositions des statuts et les adapter à l'ASL

Les différents éléments doivent être décidés en fonction de la taille et de l'objet de l'ASL. Les points à étudier sont :

- L'existence de comptes annuels et les compétences de l'assemblée générale.
- La définition des charges : quelles sont les dépenses prises en charges par l'ASL ? à délimiter par rapport aux charges personnelles des membres ou entités juridiques intégrées.
Charges entraînées par un comportement « fautif ».
- La ou les clés de répartition de ces dernières : sont consignées le plus souvent dans le cahier des charges.
Aucune obligation d'une répartition équitable.
Sauf disposition contraire des statuts : les modifications se votent à l'unanimité.



IV Les finances d'une ASL

- Charges courantes et charges exceptionnelles : leur définition et qui a compétence pour la décider.
- La définition du budget prévisionnel : couvre les dépenses courantes, exercice de 12 mois, moment du vote.
- Existence d'une trésorerie: son montant et qui décide de la somme appelée.
- Définition des avances (remboursable) ou provisions (attente de l'approbation des comptes). Possibilité de créer des fonds pour des dépenses à venir.
- Qui appellent les charges ou les cotisations ? Définir les compétences de chaque entité juridique : syndicat de l'ASL et/ou président, présence d'un trésorier qui peut être professionnel .
- Exigibilité des charges : à l'issue de l'assemblée générale qui les vote, selon un échéancier établi dans les statuts, ou lorsque le président ou le trésorier l'estime nécessaire?



IV Les finances d'une ASL

les comptes et le recouvrement des charges

- Règles comptables appliquées : comptabilité d'engagement et double écriture ou engagements constatés en fin d'exercice.
- Il est possible 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. Cela permet la transmission de documents comptables lors de la convocation qui porte sur l'approbation des comptes.
- Les modalités de paiement des charges : il est aussi possible de prévoir un procédure de recouvrement des charges (délai - relance – recommandé...). Sinon, c'est le droit commun.
- **Attention : la prescription est de 5 ans, conformément à l'article 2224 du code civil.**
- En cas de membre débiteur :
 - la garantie (hypothèque) légale de l'article 6 alinéa 1er de l'ordonnance du 1er juillet 2004
 - Action judiciaire possible : les statuts doivent définir qui a pouvoir pour engager une procédure en recouvrement
- Contrôle des comptes par les membres : prévoir les règles dans les statuts. Attention dans les ASL ne se trouve que l'ordre du jour dans la convocation sans pièce jointe.



IV Les finances d'une ASL

- Si une copropriété appartient à l'ASL et que les charges de l'ASL sont payées par le syndic et pas par les membres directement, le conseil syndical, dans le cadre de sa mission de contrôle du syndic, doit avoir accès à tout moment à tous les justificatifs des dépenses. Dans ce cadre là, il faut demander les comptes et les justificatifs des de l'ASL

Si le syndic de votre copropriété est aussi le président de l'ASL : il ne peut déroger à cette règle.

Les règles de répartition des charges ne sont pas obligatoirement les mêmes dans l'ASL et dans la copropriété. Ex : charges chauffages dans l'ASL en fonction du SHON et dans la copropriété : en fonction de la consommation ou du nombre de pièces par exemple.

- En cas de mutation (évoquées à l'article 3 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et renvoyant à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965) : obligation d'information du président qui dispose d'un délai de 15 jours pour faire opposition au versement du prix de vente au vendeur à hauteur de la dette de charges du vendeur.



V) LES DISPOSITIONS QUI DOIVENT ETRE CONTROLEES DANS LES STATUTS 1/3

Au chapitre ASSEMBLEES GENERALES :

- Les **modalités** et le contenu de la **convocation** à l'assemblée générale : adressée à tous les membres, avec en plus de l'ordre du jour le projet des résolutions, le budget, une copie de des comptes ou le devis des travaux ou prestations particulières proposées, les délais, la possibilité d'envoyer un projet de résolution...Attention s'il est précisé que c'est le syndic qui reçoit la convocation et doit en informer les copropriétaires...
- La tenue de l'assemblée générale : le **mode de représentation** des membres (par le syndic ou le président du Conseil Syndical suivant l'article 22 de la loi du 10/07/65 dans les copropriétés), la possibilité d'octroyer des **mandats** et leurs bénéficiaires ainsi que le nombre, la **définition de la composition du bureau** de l'assemblée, **l'existence et le contenu de la feuille de présence**, les **modalités du vote** (le vote à bulletin secret est prohibé par la jurisprudence), les majorités, la communication des PV.
- Les **modalités de recours** contre les décisions votées .
- **Conseil de l'ARC** : Agir afin que l'AG de l'ASL se réunisse après celle de la copropriété : cela permet de donner des consignes de vote au syndic ou au président du conseil syndical qui représentera les copropriétaires le jour de l'AG. Désigner le président du conseil syndical comme représentant de la copropriété.



LES DISPOSITIONS QUI DOIVENT ETRE CONTROLEES DANS LES STATUTS 2/3

Au chapitre ADMINISTRATION :

- Le **Syndicat** (énoncé à l'article 9 de l'ordonnance du 1^{er} juillet) : 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.
- A étudier donc :
 - les **modalités de désignation, nombre de membres, sa composition (représentation obligatoire de chaque copropriété par ex), réunion** du Syndicat et des délibérations
 - les **pouvoirs du Syndicat** et les possibilités de délégation qui doivent être limitées.
- La fonction de **Président** (comprenant son mode de désignation et de révocation, ainsi que l'étendu de ses pouvoirs additionnels, et les possibilités de délégation de ces derniers).
- La fonction de **Directeur** (uniquement en matière d'AFUL et sa nomination n'est pas obligatoire).
- Le **Trésorier (fonction pouvant être octroyée à un mandataire professionnel, désignation, et étendue des pouvoirs, notamment de substitution)** .
- Le **Secrétaire** (sa présence varie selon l'importance de l'ASL ou de l'AFUL).
- **Conseil de l'ARC** : s'assurer que les statuts ne limitent pas l'accès au syndicat et ne délègue pas les pouvoirs à un administrateur (équivalent du syndic) qui ne rend des comptes à personne, dans les faits.





LES DISPOSITIONS QUI DOIVENT ETRE CONTROLEES DANS LES STATUTS 3/3

Au chapitre ASSURANCES :

- Evocation de la police de dommages et de responsabilité pouvant être souscrite, de la nature des garanties, des modalités de souscription de la police, et du 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 .

Au chapitre DISPOSITIONS DIVERSES :

- les dispositions pouvant être prises en cas de carence de l'ASL ou de l'AFUL et surtout lorsqu'il n'y a pas de réunion de l'AG, ou quand le président est défaillant
- la transformation (énoncée à l'article 10 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004)
- les modalités de distraction (retrait) d'un lot de l'ensemble immobilier
- les modalités de la modification des statuts (règle pour demander cette modification)
- les conditions et la procédure à respect en cas de dissolution de l'ASL ou de l'AFUL
- L'intervention d'un gestionnaire professionnel et à quelles conditions.



CONCLUSION : NECESSITE DE LA REPARTITION DES POUVOIRS, EN ASL ET EN AFUL, ASSURANT UNE MEILLEURE GOUVERNANCE

- Il est impératif de prendre connaissance et d'analyser les statuts de l'ASL , afin de s'assurer que les pouvoirs de gestion et de proposition ne sont pas plus concentrés entre les mains du Président, qu'entre celles du Syndicat ou du Comité syndical réduisant.
- Il est impératif que l'assemblée générale ne soit pas qu'une simple chambre d'enregistrement.
- Les statuts d'une ASL peuvent être modifiés. S'ils ont été rédigés il y a quelques années, la mise en conformité des statuts imposée par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, peut constituer l'occasion d'opérer cette reconfiguration.
- Pour finir : **Il est aussi nécessaire que les membres de l'ASL prennent conscience de l'importance de cette entité, constitutive de charges.**



Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires (extraits) 1/2

Article 1 Peuvent faire l'objet d'une association syndicale de propriétaires la construction, l'entretien ou la gestion d'ouvrages ou la réalisation de travaux, ainsi que les actions d'intérêt commun, en vue :

- a) De prévenir les risques naturels ou sanitaires, les pollutions et les nuisances ;
- b) De préserver, de restaurer ou d'exploiter des ressources naturelles ;
- c) D'aménager ou d'entretenir des cours d'eau, lacs ou plans d'eau, voies et réseaux divers ;
- d) De mettre en valeur des propriétés.

Article 2 Les associations syndicales de propriétaires sont libres, autorisées ou constituées d'office.

Les associations syndicales libres sont des personnes morales de droit privé régies par les dispositions du titre II de la présente ordonnance.

Les associations syndicales autorisées ou constituées d'office ainsi que leurs unions sont des établissements publics à caractère administratif, régis par les dispositions des titres III à V de la présente ordonnance et par l'article L. 211-2 du code des juridictions financières.

Article 3 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'informerait 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.

Article 4 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.

Le propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.



Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires (extraits) 2/2

Article 5 Les associations syndicales de propriétaires peuvent agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues selon le cas aux articles 8, 15 ou 43.

Article 6 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.

TITRE II : DES ASSOCIATIONS SYNDICALES LIBRES.

Article 7 Les associations syndicales libres se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit. Les statuts de l'association définissent son nom, son objet, son siège et ses règles de fonctionnement. Ils comportent la liste des immeubles compris dans son périmètre et précisent ses modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations.

Article 8 La déclaration de l'association syndicale libre est faite à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours.

Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, être publié au Journal officiel.
Dans les mêmes conditions, l'association fait connaître dans les trois mois et publie toute modification apportée à ses statuts.
L'omission des présentes formalités ne peut être opposée aux tiers par les membres de l'association.

Article 9 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.

Article 10 Les associations syndicales libres peuvent, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'accomplissement de la formalité prescrite par le deuxième alinéa de l'article 8 et par délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité prévues à l'article 14, demander à l'autorité administrative compétente dans le département où elles ont leur siège à être transformées en associations syndicales autorisées. Il est alors procédé comme il est dit aux articles 12, 13 et 15.

Si elle est autorisée, la transformation n'entraîne pas la création d'une nouvelle personne morale. Elle intervient à titre gratuit et ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité, droit, taxe, contribution prévue à l'article 879 du code général des impôts ou honoraire.





Décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance du 1er juillet 2004.

Article 3 Outre ce qui est mentionné à l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée, les statuts de l'association syndicale libre fixent les modalités de sa représentation à l'égard des tiers, de distraction d'un de ses immeubles, de modification de son statut ainsi que de sa dissolution.

Sont annexés aux statuts le plan parcellaire prévu à l'article 4 de la même ordonnance et une déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage. Cette déclaration n'est pas requise pour les associations syndicales libres constituées en application de l'article R. 315-6 du code de l'urbanisme.

Une copie de ces pièces est jointe à la déclaration prévue par l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée.

Article 4 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. Le délai de cinq jours pour la délivrance du récépissé court à compter de la réception du dossier de déclaration contenant toutes les pièces prévues à l'article 8 de la même ordonnance et à l'article 3 du présent décret. Le récépissé contient l'énumération des pièces annexées ; il est daté et signé par le préfet.

L'extrait des statuts qui doit être publié au Journal officiel dans le délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé contient la date de la déclaration, le nom, l'objet et le siège de l'association.

Article 5 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 et dans le délai de trois mois prévu à l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée, décompté à partir de la date de la délibération approuvant lesdites modifications. Il en est de même pour la dissolution de l'association. Dans ce cas le délai court à compter de la constatation par le président de l'association que les conditions de dissolution prévues par les statuts sont remplies.

Article 6 Pour les associations dont le siège est à Paris, les déclarations sont faites à la préfecture de la région d'Ile-de-France, préfecture de Paris



Code de l'Urbanisme – Les AFUL

Article L322-1

Les associations foncières urbaines sont des associations syndicales régies par les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ainsi que par celles de la présente section, constituées entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations énumérés à l'article L. 322-2.

Article L322-4-1

Le président de l'association foncière urbaine exerce les compétences définies par l'article 23 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 précitée. Il peut se faire assister par une personne physique ou morale, agissant en qualité de prestataire de services. Le contrat passé à cet effet définit les missions et le mode de rémunération du prestataire de services. Il est conclu dans les conditions définies par le décret pris pour l'application de l'article 26 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 précitée.

Article 23 ordonnance du 1^{er} juillet 2004

Le président prépare et exécute les délibérations de l'assemblée des propriétaires et du syndicat. Il en convoque et préside les réunions.

Il est le chef des services de l'association et son représentant légal. Il en est l'ordonnateur.

Il peut déléguer certaines de ses attributions à un directeur nommé par lui et placé sous son autorité.

Le président élabore, dans des conditions fixées par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 62, un rapport sur l'activité de l'association et sa situation financière.

Article R 322-2

L'appellation " syndicat " utilisée dans le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 est remplacée, en ce qui concerne les associations mentionnées à l'article R. 322-1, par celle de " conseil des syndics ".



Code de l'Urbanisme – Les AFUL

Article L.322-9-1 du Code de l'urbanisme

Lorsqu'un ou plusieurs des immeubles compris dans le périmètre d'une association foncière urbaine sont régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les travaux sur lesquels porte l'objet de l'association sont réputés rendus obligatoires au sens du e de l'article 25 de ladite loi.

Dans chaque copropriété, les copropriétaires peuvent charger un ou plusieurs d'entre eux, un mandataire ad hoc ou le syndic de la copropriété, dûment 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. »

R.322-2-1 du même code :

L'acte constitutif des associations foncières urbaines libres ainsi que les actes constatant les adhésions ultérieures sont publiés au fichier immobilier dans les conditions et délais prévus par les décrets n° 55-22 du 4 janvier 1955 et 55-1350 du 14 octobre 1955.



A vous de jouer!

