

Références :

- Articles 7 à 10 de l'ordonnance (O) n° 2004-263 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires
- Articles 3 à 6 du décret (D) n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance précitée
- Article R. 315-6 et suivant (remplacé à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007 par le R. 442-7) du code de l'urbanisme

Bien qu'elles répondent aux mêmes objets que les autres associations syndicales de propriétaires, les associations syndicales libres (ASL) ont un régime de déclaration très proche de celui des associations dites « loi 1901 ». Comme ces dernières, elles se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés.

En revanche, une ASL est un groupement de biens et non de personnes. L'appartenance à l'ASL crée un droit réel, attaché à la propriété (voir fiche 1, point 1.3). Les propriétaires associés ne peuvent s'affranchir de leur appartenance à l'association qu'en cédant leur propriété. A cet égard, l'ASL diffère fondamentalement d'une association dite « loi 1901 ». Son régime ne doit pas pour autant être confondu avec celui de la copropriété (voir annexe 4)

Les ASL sont des personnes morales de droit privé. Elles relèvent donc du juge judiciaire. Elles s'organisent principalement par leurs statuts.

Une ASL n'étant pas un établissement public, elle n'est soumise ni à la tutelle du préfet, ni à celle des collectivités territoriales. L'intervention du préfet se limite à un suivi des structures existantes dans le cadre de leur déclaration.

## **1 - La création**

### **1.1 – Les modalités de la création (articles 7 O et 3 D)**

Aux termes de l'article 7 de l'ordonnance : « *Les associations syndicales libres se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit.* »

Les membres d'une association syndicale sont obligatoirement des propriétaires. Une personne publique peut être membre d'une ASL au titre de propriétés, de son domaine public ou privé, comprises dans le périmètre de l'ASL (voir fiche 1, point 1.4).

L'adhésion s'effectue par accord écrit. Elle se manifeste généralement dans le cadre des statuts. En effet, l'article 3 D prévoit que l'acte d'association s'accompagne d'un plan parcellaire et d'une déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage.

L'adhésion à l'association s'accompagnant de la constitution d'un droit réel ne permettant un retrait de l'association syndicale libre qu'à travers la vente du bien inclus dans le périmètre de l'association ou la distraction de ce bien du périmètre, il convient de s'assurer que chaque propriétaire a bien donné son accord.

## ➤ **Le cas particulier des ASL de lotissement**

Bien que les ASL de lotissement constituées en application de l'article R. 315-6 du code de l'urbanisme relèvent de la catégorie "association syndicale libre", leur constitution est obligatoire lorsque des équipements communs sont prévus dans le lotissement.

Elles regroupent les acquéreurs de lots qui lui confient la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Le fait qu'une association syndicale doive être obligatoirement constituée emporte comme conséquence qu'il n'est pas nécessaire de recueillir l'accord unanime des propriétaires des lots concernés pour adopter les statuts. Cela a été affirmé à plusieurs reprises par les juridictions judiciaires compétentes en matière d'association syndicale libre (Cass, civ 3ème-28 novembre 1972 ; confirmé par Cass, civ 3ème - 1er juillet 1980 - 18 décembre 1991 - 28 avril 1993).

L'appartenance à l'association syndicale résulte simplement de l'inclusion du terrain dans le périmètre syndical, quels que soient les travaux exécutés ou les prestations servies. L'acquisition d'une parcelle dans un lotissement vaut par elle-même acceptation des statuts de l'association syndicale (Cass, civ 3ème - 28 novembre 1972).

L'article 3 D a tiré les conséquences de cette jurisprudence en exonérant d'un écrit spécifique portant adhésion, les membres d'une ASL de lotissement, l'acte d'acquisition du lot valant en lui-même adhésion à l'ASL. Cet article vise l'article R. 315-6 du code de l'urbanisme abrogé à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et remplacé par l'article R. 442-7 du même code. Cette modification est sans effet sur les règles de déclaration des ASL de lotissement présentées ci-dessus qui demeurent jurisprudentiellement établies, elle sera intégrée dans l'article 3 D, dès que le décret du 3 mai 2006 fera l'objet d'une révision.

### **1.2 – Existence et capacité juridique de l'ASL**

L'ASL est légalement constituée dès le consentement unanime des propriétaires membres et l'établissement des statuts. Ces décisions sont, dès sa création, opposables à ses membres.

En revanche, pour être dotées de la capacité juridique, et donc être opposables aux tiers, elles doivent respecter les formalités de publicité propres aux ASL (article 5 O). Elles seront alors à même d'agir en justice, d'acquérir, de vendre, d'échanger, de transiger, d'emprunter et d'hypothéquer.

### **1.3 – La déclaration d'association (articles 8 O et 4 D)**

La déclaration en préfecture des ASL constitue la première étape vers la publication au Journal officiel d'un extrait de ces statuts, formalités cumulatives qui les dotent de la capacité juridique.

Si les textes ne prévoient aucune sanction pour l'absence de déclaration, c'est parce que cette dernière a des conséquences suffisamment graves en terme de capacité juridique pour inciter les ASL à se déclarer.

L'obligation de déclaration ne s'applique qu'aux seules associations syndicales et non aux copropriétés régies par la loi de 1965.

### 1.3.1 – La forme de la déclaration

Elle prend la forme d'un dossier de déclaration qui comporte :

- la déclaration elle-même ;
- deux exemplaires des statuts ;
- une copie du plan parcellaire
- une copie de la déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage (sauf ASL de lotissement, voir point 1.1 ci-avant).

Cette obligation de **déclaration de l'association** s'impose même aux ASL de lotissement. En effet, l'exonération de déclaration prévue à l'article 3 D concerne, comme il a été indiqué plus haut, la dérogation à l'obligation pour chaque propriétaire inclus dans le périmètre d'une ASL de manifester son consentement par un engagement qualifié de « **déclaration de chaque adhérent.** »

La liste des responsables de l'association n'est pas requise pour la déclaration. Il y a souvent confusion avec les associations loi 1901 pour lesquelles cette liste est exigée.

Les textes de l'ordonnance n'exigeant pas de documents originaux (qui sont parfois gardés par le notaire), les services préfectoraux peuvent accepter des copies conformes.

### 1.3.2 – Les modalités de dépôt

La déclaration de l'association est faite à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Elle est faite à la préfecture de Paris, et non pas à la préfecture de police comme c'est le cas pour les associations dite « loi 1901 », pour les ASL dont le siège est à Paris.

Cette déclaration doit être déposée par un des membres de l'association. Cette obligation de l'article 4 D doit être interprétée strictement, faisant fi de ce qui se pratiquait antérieurement à la sortie du décret du 3 mai 2006.

L'intervention du préfet se limite à recevoir la déclaration de l'association et à délivrer un récépissé contenant l'énumération des pièces annexées dans un délai de cinq jours à compter de la réception du dossier comprenant toutes les pièces exigées (notion de dossier complet). Il est daté et signé par le préfet.

Comme pour les associations dite « loi 1901 », **le préfet n'exerce aucun contrôle de légalité sur les statuts de l'association dans le cadre de la déclaration.** Il ne peut que rejeter, en tant que non complet, tout dossier ne contenant pas les pièces exigées par les textes. Si des irrégularités ou même des illégalités sont constatées, notamment en cas de non inclusion des dispositions statutaires obligatoires, les services préfectoraux ne peuvent rejeter pour ces motifs le dossier de déclaration de l'ASL.

Dans ce cas, ils n'ont, s'ils le souhaitent, que la possibilité de rédiger des lettres d'observation dont l'association pourra ou non tenir compte. Les associations ne doivent donc pas considérer ou faire valoir auprès de leurs membres l'acceptation de cette déclaration comme garantissant la légalité des statuts de l'association.

## 1.4 – La publication au Journal officiel (articles 8 O et 4 D)

Cette procédure qui remplace la publication au recueil des actes administratifs de la préfecture et dans un journal d'annonces légales permet une information plus large des tiers. Il est en effet possible que le périmètre d'une association et son siège ne soient pas dans le même département. Cette centralisation de l'information contribuera en outre à une vision exhaustive des ASL existantes car leur suivi est complet : les ASL doivent publier non seulement leur création mais également leurs modifications statutaires et leur dissolution.

L'article 8 O prévoit une publication au Journal officiel d'un extrait des statuts des ASL qui se créent dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé par la préfecture. Cet article est entré en vigueur dès la publication de l'ordonnance (soit le 3 juillet 2004). Le non respect du délai d'un mois ne constitue cependant pas un vice substantiel de nature à remettre en cause la capacité juridique vis-à-vis des tiers qui est acquise dès la publication au Journal officiel, même si celle-ci intervient plus d'un mois après la délivrance du récépissé.

L'extrait des statuts de l'ASL contient la date de la déclaration, le nom, l'objet et le siège de l'association. L'adresse doit être complète (un nom de commune n'est pas suffisant).

En raison de la mise en ligne des publications du Journal officiel (JO) (voir ci-dessous), la CNIL impose l'anonymat. Aussi, il n'est plus possible d'indiquer comme siège social « chez M... » ou « chez Mme... »

La demande d'insertion peut être rédigée indifféremment par le notaire, le président de l'association ou les services préfectoraux sur la base des données transmises par ces derniers.

Les services de la direction des Journaux officiels ont établi le formulaire type joint en annexe 1. Son utilisation est recommandée afin de ne pas risquer un rejet de leur part en raison de l'oubli de certaines mentions. Néanmoins, il ne leur est pas possible de refuser une demande de publication faite sur un autre support (papier libre par exemple) dès lors qu'elle est conforme. Dans ce cas, elle doit également contenir les éléments permettant la facturation. En revanche, les formulaires de publication des associations loi 1901 ne doivent jamais être utilisés pour les ASL.

La demande d'insertion est transmise par les services préfectoraux ou par l'association après réception du récépissé de déclaration à la direction des Journaux Officiels à l'adresse suivante :

Direction des Journaux officiels  
26 rue Desaix  
72727 PARIS CEDEX 15

Ces insertions sont facturées en référence aux tarifs de création et de modification des associations dites « loi 1901 », soit à ce jour forfaitairement 39,06 € (déclaration) et 28,12 € (modification) (décret du Premier ministre n°2004-1433 du 23 décembre 2004 fixant le tarif des annonces et insertions au Journal officiel). Ces tarifs sont révisés régulièrement. En cas de changement de tarif, c'est la date du récépissé qui prévaut pour déterminer le tarif applicable.

Le paiement des annonces s'effectue sur facture après publication. Pour les besoins de cette facturation, il est demandé de préciser à la direction des Journaux officiels un titre court d'association (maximum 38 caractères). Cette mention sera reprise sur la facture. L'intégralité du titre de l'association sera bien entendu publié au JO, conformément aux statuts.

Le chèque de règlement de l'insertion effectuée par l'association syndicale doit être libellé au nom de "l'agent comptable de la direction des Journaux officiels".

Les avis de constitution d'ASL sont publiés au JO "Associations et fondations d'entreprise". Les bulletins tels qu'ils figurent dans le JO sont mis en ligne. Les annonceurs ne reçoivent plus un exemplaire du bulletin et sont invités à imprimer la page qui les concerne directement sur le site [www.journal-officiel.gouv.fr](http://www.journal-officiel.gouv.fr). De même, les tiers ont ainsi la possibilité d'imprimer la page du JO qui les intéresse sans avoir à commander ledit bulletin.

Le remplacement de la publication dans un journal d'annonces légales par celle au JO ne remet pas en cause la capacité juridique des ASL ayant procédé, conformément à la législation alors en vigueur, à l'ancienne forme de publicité qui prévalait avant la publication de l'ordonnance. En revanche, la publication de la création d'une ASL par insertion dans un journal d'annonces légales postérieurement à cette date ne donne plus cette capacité juridique qui s'acquiert désormais uniquement par publication au JO.

Les ASL régies par des textes spécifiques, telles que les associations foncières urbaines libres (AFUL), sont soumises à la législation sur les ASL sauf s'il existe des dispositions spécifiques contraires (voir fiche 1, point 2). Il apparaît que les obligations de déclaration et de publicité de droit commun des ASL leur sont applicables. En outre, l'acte constitutif des AFUL ainsi que les actes constatant les adhésions ultérieures sont publiés au fichier immobilier (article R. 322-2-1 du code de l'urbanisme).

## 2 - Les statuts

### 2.1 – Le contenu des statuts (articles 7 O et 3 D)

Les associations syndicales libres sont des personnes morales de droit privé pour lesquelles une grande liberté d'organisation est laissée. Ainsi, elles sont régies par un nombre limité de dispositions législatives et réglementaires. Dans ces conditions, les statuts jouent un rôle central dans les relations entre les membres. **C'est pourquoi, il est très important qu'ils soient le plus précis possible et prévoient le maximum de situations, notamment les règles à mettre en œuvre en cas de dysfonctionnement.**

En effet, il est rappelé que le préfet n'a pas de contrôle sur ce type d'association syndicale et ne dispose d'aucun pouvoir de contrainte ou de substitution. En cas de difficultés, il ne pourra avoir qu'un rôle limité de conseil et les ASL ne doivent donc pas s'en remettre à lui pour qu'il remédie aux situations de blocage pouvant apparaître.

La rédaction des statuts peut être confiée à un notaire.

Les statuts de l'association déterminent notamment :

- 1° Son nom ;
- 2° Son objet ;
- 3° Son siège ;
- 4° Ses règles de fonctionnement, telles que par exemple la constitution des organes, leur mode de délibération, le contenu de leurs attributions ;
- 5° La liste des immeubles compris dans son périmètre ;
- 6° Les modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations ;
- 7° Les modalités de sa représentation à l'égard des tiers ;
- 8° Les modalités de distraction d'un de ses immeubles ;

- 9° Les modalités de modification de son statut ;
- 10° Les modalités de sa dissolution.

Une ASL ne peut être constituée pour n'importe quelle mission. Son objet doit nécessairement respecter ceux prévus à l'article 1 O (voir fiche 1, point 1.1), compte tenu des droits réels dérivant de sa constitution en vue d'actions liées à la propriété.

Les textes n'imposent pas que le siège de l'association soit nécessairement inclus dans son périmètre. Il est ainsi possible de choisir le lieu de résidence du président. Dans ce cas, les statuts doivent indiquer son adresse exacte et non le principe. Ce choix a pour effet que chaque élection d'un nouveau président entraînera nécessairement une modification statutaire.

L'obligation de prévoir les points 7° à 10° est une nouveauté introduite par la réforme répondant à la nécessité de fixer dans les statuts un maximum de règles permettant un meilleur fonctionnement et plus de transparence.

Les règles de fonctionnement instituées dans les statuts des ASL peuvent s'inspirer pour partie de celles existant pour les ASA en les adaptant (simplification ou assouplissement) si nécessaire. En revanche, les statuts ne peuvent doter une ASL de prérogatives existantes pour les ASA (recouvrement comme en matière de contribution directe, suivi par un comptable public, institution de servitudes d'utilité publique particulières ...) que seuls la loi ou le règlement peuvent attribuer.

La communication des statuts d'une ASL par les services préfectoraux s'effectue dans le respect des dispositions sur la communication des documents administratifs de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal. Il est rappelé que la simple détention d'un document confère à l'administration détentrice la compétence de se prononcer sur sa communicabilité, quel qu'en soit l'auteur ou le destinataire.

## **2.2 – Les modifications statutaires (articles 8 O et 5 D)**

Les statuts sont modifiés dans des conditions qu'ils doivent obligatoirement prévoir (personnes pouvant les demander, organe compétent pour les approuver, règles de délibération, publicité de la décision auprès des membres). Il est possible d'instituer des règles différentes selon la nature de la modification statutaire (objet, périmètre ...).

Ses modifications doivent faire l'objet d'une déclaration et d'une publication au Journal officiel dans les mêmes conditions que pour la création.

Le président de l'association les déclare à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a son siège dans les trois mois à compter de la date de la délibération approuvant lesdites modifications.

Toutes les modifications de statuts intervenues postérieurement à la publication de l'ordonnance doivent faire l'objet d'une publication au JO quelle que soit la date de publication de la création de l'ASL (du moment que la mesure de publicité est valide : dans un journal d'annonces légales avant le 3 juillet 2004 ou au Journal officiel après cette date). Les services de la direction des Journaux officiels ont établi le formulaire type de demande d'insertion d'une modification statutaire joint en annexe 2

Dans le cas où la modification statutaire concerne un élément des statuts dont un extrait doit être publié lors de la création de l'association (nom, siège ou objet), l'insertion mentionnera le contenu exact de la modification. Pour les autres modifications statutaires, l'insertion mentionne l'article modifié sans préciser le texte de la modification.

Contrairement aux associations dites « loi 1901 », aucune publication n'est exigée du fait même d'un changement de dirigeants qui ne constitue pas une modification statutaire (sauf changement de siège quand ce dernier correspond à l'adresse du président).

L'article 5 O conditionne la capacité juridique de l'association au respect des formalités de publicités de l'article 8 O, formalités qui doivent également être effectuées en cas de modifications statutaires. Dans le cas où la création d'une ASL a été correctement publiée (et que l'association est donc dotée de la capacité juridique), l'absence de publicité sur les modifications statutaires ne conduit pas à la déchéance de sa capacité juridique mais les changements statutaires ne seront alors pas opposables aux tiers.

### **3 – Transformation et dissolution**

#### **3.1 – La transformation de l'ASL en ASA (article 10 O)**

La possibilité de transformer une association syndicale libre en association syndicale autorisée, autrement dit en un établissement public, n'est possible qu'après un délai d'un an à compter de la publication de leur création au Journal officiel.

La demande de transformation doit être approuvée par délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires regroupant l'ensemble des membres de l'ASL dans les conditions de majorité suivantes :

- la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ;
- ou :
- les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés.

Cette demande est transmise au préfet qui engage alors la procédure d'enquête publique prévue pour la création des ASA (voir fiche 3, point 3). Cette nouvelle obligation a été prévue par l'article 10 O afin d'éviter de permettre à une association dont la création n'a pas été très encadrée de se transformer trop facilement en ASA et de bénéficier des prérogatives liées à sa nature d'établissement public. L'enquête doit être suivie d'une consultation des propriétaires (voir fiche 3, point 4). Le préfet dispose d'un pouvoir d'appréciation pour approuver ou non la transformation. L'arrêté faisant état de la décision du préfet est soumis aux formalités de publicité prévues à l'article 15 O (voir fiche 3, point 5).

Si elle est autorisée, la transformation n'entraîne pas la création d'une nouvelle personne morale, ce qui signifie notamment qu'il y a persistance de la validité des contrats pris par l'ASL. Elle intervient à titre gratuit et ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité, droit, taxe, salaire ou honoraire.

### **3.2 – La dissolution (article 5 D)**

Les statuts doivent obligatoirement prévoir les modalités de dissolution (personne pouvant la demander, organe compétent pour la prononcer, motifs de dissolution d'office, règles de délibération, publicité de la décision auprès des membres, obligations en matière de répartition de l'actif et du passif).

Une ASL peut être dissoute en raison de la disparition de l'objet statutaire. C'est le cas, par exemple, si elle a pour mission de gérer les réseaux et la voirie communs d'un lotissement et que ceux-ci ont été transférés dans le domaine public communal.

La dissolution doit faire l'objet d'une déclaration et d'une publication au Journal officiel dans les mêmes conditions que pour la création dans un délai de trois mois à compter de la constatation par le président de l'association que les conditions de dissolution prévues par les statuts sont remplies. Les services de la direction des Journaux officiels ont établi le formulaire type d'insertion d'une dissolution joint en annexe 3.

La publication de la dissolution au Journal officiel est gratuite. En effet, le tarif pour la déclaration de création d'association inclut forfaitairement le coût de l'insertion de la déclaration de dissolution. Ce principe s'applique non seulement pour les associations ayant fait l'objet d'une publication au Journal officiel, mais aussi pour celles qui ont régulièrement publié leur création dans un journal d'annonces légales conformément à la législation antérieure à la publication de l'ordonnance (c'est à dire les ASL créées avant le 3 juillet 2004).

## **4 – Les organes des ASL**

Contrairement aux ASA (article 18 O), il n'existe pas un article listant les organes des ASL. Néanmoins ceux-ci sont évoqués à travers des articles applicables aux ASL. Ainsi, il apparaît que les ASL doivent se doter des organes suivants :

- une assemblée des propriétaires (citée à l'article 10 O) ;
- un syndicat (cité à l'article 9 O) ;
- un président (cité à l'article 4 O).

Les statuts peuvent prévoir d'autres organes ou fonctions (bureau, secrétaire, trésorier) que l'ASL juge nécessaires à son bon fonctionnement.

Dans le cas d'une ASL gérant un lotissement ou une copropriété, le respect du nom des organes est préférable, l'utilisation des termes tels que comité syndical, conseil syndical ou syndic risquant d'entretenir une confusion pour les membres avec le régime juridique de la loi du 10 juillet 1965 qui diffère de celui des ASL.

### **4.1 – L'assemblée des propriétaires**

Ce terme est utilisé dans l'article 10 O et renvoie à l'article 14 O qui s'applique à l'assemblée qui réunit l'ensemble des propriétaires membres d'une association syndicale. Chaque propriétaire en est membre de droit.

Ses attributions autres que celle déjà prévue par la loi (décision de transformation en ASA) et son fonctionnement (règles de convocation, périodicité de réunion, mandat de représentation, quorum, modalités de délibération, procès verbal...) sont organisées par les statuts.



## **4.2 – Le syndicat**

L'article 9 O donne au syndicat une compétence de principe pour administrer l'ASL.

Le syndicat est composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts. Ces derniers doivent également organiser son fonctionnement (durée des fonctions, règles de convocation, mandat de représentation, quorum, modalités de délibération...).

## **4.3 – Le président**

Ses attributions autres que celles déjà prévues par l'ordonnance ou le décret (suivi de l'état nominatif des propriétaires membres et du plan parcellaire - article 4 O et publication des modifications apportées aux statuts- article 5 D) et les modalités de son élection doivent être prévues par les statuts. Les statuts peuvent prévoir une suppléance en cas d'absence du président.







## COMPARAISON DU REGIME JURIDIQUE DES ASL AVEC D'AUTRES TYPES DE STRUCTURES

### 1 – Les ASL et les associations dites « loi 1901 »

#### 1.1 – Des formalités de déclaration proches

Constituée sur accord unanime de ses futurs membres, l'ASL n'est dotée de la capacité juridique qu'à l'issue d'une procédure de déclaration au représentant de l'Etat et de publication au Journal officiel, comme une association dites « loi 1901 ». Néanmoins, contrairement à ces associations, l'ASL n'a pas à faire connaître d'information sur ses dirigeants.

#### 1.2 – Un champ d'activité limité pour les ASL

Contrairement aux associations dites « loi 1901 », l'objet d'une ASL ne peut être choisi en dehors de la liste de l'article 1 de l'ordonnance et il limite strictement son activité. Ainsi, une ASL ne peut acquérir, posséder et administrer d'immeuble que dans le cadre de son objet tel qu'il est défini dans ses statuts. Dans une association dites « loi 1901 », le consentement unanime reste la seule loi des parties et à ce titre, l'objet peut changer tant qu'il y a accord des membres, « selon la procédure qu'ils ont décidée ».

#### 1.3 – La nature différente des membres des deux types d'associations

L'association dite « loi 1901 » constitue un groupement de personnes tandis l'ASL regroupe des biens qu'elle vise à mettre en valeur. Ainsi, l'article 3 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 dispose que : « *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.* » Une personne membre d'une ASL ne peut la quitter par simple décision personnelle, seule la distraction de sa propriété du périmètre de l'association le permettra. A l'inverse, un membre d'une association dite « loi 1901 » peut la quitter à tout moment.

### 2 - Les ASL et les syndicats de copropriétaires issus de la loi du 10 juillet 1965

#### 2.1 – La gestion des immeubles et ensemble immobiliers en copropriété

Les immeubles ou groupes d'immeubles en copropriété sont normalement régis par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Aux termes de son article 1<sup>er</sup>, une convention contraire peut toutefois prévoir une organisation différente, pouvant notamment prendre la forme d'une association syndicale régie par l'ordonnance du 1er juillet 2004. Il apparaît par conséquent que ces deux régimes juridiques sont exclusifs l'un de l'autre pour la gestion **d'un** immeuble en copropriété.

Le recours au régime des ASL pour la gestion des parties communes d'une copropriété peut s'avérer risqué, la loi fixant très peu de règles pour les ASL alors que la gestion par un syndicat de copropriété est très encadrée par la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967. Les ASL n'ont pas obligatoirement un règlement de copropriété comme les immeubles bâtis divisés en lots. La rédaction des statuts d'une ASL gérant une copropriété doit par conséquent être la plus précise possible.

Les ensembles immobiliers comprenant terrains, immeubles et installations communes, ainsi que les maisons individuelles indépendantes, construites sur un même terrain, peuvent également être soumis au régime de la copropriété ou des ASL. Il est alors possible que les parties communes de l'ensemble soient gérées par une ASL alors que les parties communes de chaque immeuble compris dans l'ensemble sont gérées par un syndicat relevant de la loi de 1965.

Un propriétaire peut alors être à la fois copropriétaire géré par un syndic au sein de l'immeuble auquel il appartient et membre d'une association syndicale au titre des parties communes aux différents immeubles. Dans ce cas, les syndics des immeubles inclus dans l'ensemble peuvent être, en tant que représentants des copropriétaires de chaque immeuble, membres de l'ASL gérant les parties communes de l'ensemble immobilier. Pour l'adhésion de chaque immeuble en copropriété à l'ASL gérant les parties communes de l'ensemble, le consentement de tous les copropriétaires est requis.

## **2.2 – La confusion entre les lots de copropriété et les lots de lotissement**

Il existe parfois une confusion entre les lots de copropriété et les lots de lotissement. Le lot de copropriété est une notion abstraite alors que le lot de lotissement est une réalité purement matérielle : il correspond à une division du sol en propriété ou en jouissance. Ces derniers ne sont pas soumis à la loi du 10 juillet 1965 précitée mais à l'article R. 442-7 du code de l'urbanisme.

Le lotissement tend à la division du sol en propriété ou en jouissance, mais n'institue aucun régime de gestion. C'est pour cette raison que l'article R. 442-7 susvisé a instauré l'obligation de constituer une association syndicale dès que des équipements communs sont prévus. Si cet article ne précise pas que l'association syndicale constituée est nécessairement libre, il semble que celle-ci constitue cependant la forme la plus appropriée. En effet, la gestion des parties communes d'un lotissement semble relever exclusivement d'un intérêt collectif alors que la constitution d'une ASA nécessite la présence d'un intérêt général complémentaire.

## **2.3 – La gestion d'une ASL par un syndic professionnel (un administrateur de biens)**

Il n'apparaît pas possible que les statuts d'une association puissent décider d'autoriser la gestion exclusive d'une ASL par un administrateur de biens (la profession de syndic n'existe pas en tant que telle). En effet, ce serait contraire aux articles sur les organes des ASL. Celles-ci sont obligatoirement administrées par un syndicat et celui-ci doit être composé de propriétaires membres de l'association ou de leurs représentants (article 9 O).

### **2.3.1 – La représentation d'un propriétaire au sein du syndicat par un professionnel**

Un propriétaire est en droit de se faire représenter au sein du syndicat par la personne de son choix dans les conditions fixées par les statuts.

Il est donc possible au propriétaire intéressé de choisir pour mandataire un administrateur de biens financé par lui à cette fin. Ce professionnel représentant le propriétaire peut alors faire acte de candidature pour devenir membre du syndicat. Dans le cas où il serait élu, il pourrait alors siéger valablement au sein du syndicat. Pour que cette procédure puisse se mettre en œuvre, il faudrait que les statuts n'aient pas défini des conditions particulières de représentation des propriétaires qui viennent à l'exclure.

Il est en revanche contraire à l'esprit des textes régissant l'association syndicale que ce mandataire soit amené à occuper une fonction de représentation collective. Tout au plus ne peut-il être que le représentant particulier du propriétaire qui l'a mandaté au sein du syndicat.

### **2.3.2 – La délégation du syndicat à un administrateur de biens**

Sous réserve de respecter certaines conditions (prévues soit par des dispositions spécifiques des statuts, soit par délibération spéciale de l'assemblée des propriétaires, soit par les deux), le syndicat d'une ASL a la possibilité de déléguer des pouvoirs à un administrateur de biens.

Cette délégation du syndicat d'une ASL à un administrateur de biens doit être strictement limitée à la mise en œuvre des décisions prises par le syndicat, qui reste détenteur du pouvoir de délibération. En aucun cas, la délégation ne doit conduire à l'aliénation du pouvoir de délibération du syndicat des propriétaires.