



**HAL**  
open science

## La mise en conformité des statuts des ASL depuis l'Ordonnance du 1er juillet 2004 : difficultés, enjeux et propositions

Adeline Le Strat

### ► To cite this version:

Adeline Le Strat. La mise en conformité des statuts des ASL depuis l'Ordonnance du 1er juillet 2004 : difficultés, enjeux et propositions. Sciences de l'environnement. 2015. dumas-01632627

**HAL Id: dumas-01632627**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01632627>**

Submitted on 29 Nov 2017

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS  
ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES**

---

**MÉMOIRE**

**présenté en vue d'obtenir**

**le DIPLOME DE MASTER DU CNAM**

**SPECIALITE : Identification, Aménagement et Gestion du Foncier**

**par**

**Adeline LE STRAT**

---

**La mise en conformité des statuts des ASL depuis l'Ordonnance du 1<sup>er</sup>  
juillet 2004 : difficultés, enjeux et propositions**

**Soutenu le 24 juin 2015**

---

**JURY**

**PRESIDENT : M. Nicolas CHAUVIN**

**MEMBRES : M. Jean-François DALBIN  
Mme Corinne SAMSON**

**Maître de stage  
Professeur référent**



## Remerciements

Ce mémoire présenté en vue d'obtenir le Master « Identification, Aménagement et gestion du foncier » fait état du travail de recherche accompli lors de ces dix-neuf semaines effectuées en cabinet de Géomètres-Experts.

Dans le cadre de ce mémoire de travail de fin d'étude, je tiens à remercier :

- M. Jean-François DALBIN, mon maître de stage, pour m'avoir permis d'effectuer mon travail de fin d'étude au sein de son cabinet et pour ses conseils avisés,
- Mme Corinne SAMSON, mon professeur référent,
- L'ensemble des salariés du cabinet, pour m'avoir intégré et fait partager leurs connaissances,
- Ainsi, que tous ceux qui ont contribué, de près ou de loin, au bon déroulement de ce travail.

## **Abréviations**

- Ass. Plénière : Assemblée plénière
- AFU : Association Foncière Urbaine
- AFUL : Association Foncière Urbaine Libre
- AFUP : Association Foncière Urbaine de Projet
- AJDI : Actualité juridique de droit immobilier
- ALUR : Accès au logement et à un urbanisme rénové
- ASA : Association Syndicale Autorisée
- ASCO : Association Syndicale Constituée d'Office
- ASL : Association Syndicale Libre
- ASP : Association Syndicale de propriétaires
- Cass. Com : Cour de cassation, chambre commerciale
- Cas. Civ : Cour de cassation, chambre civile
- CA: Cour d'appel
- TGI : Tribunal de grande instance

# Table des matières

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Remerciements .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>Abréviations .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>Table des matières .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>Introduction .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>I – L’ASL, un mode de gestion des équipements communs .....</b>                             | <b>12</b> |
| <b>I.1 – Des modes de gestion différents .....</b>   | <b>12</b> |
| I.1.1 – L’ASL, un mode de gestion souple et privilégié.....                                    | 12        |
| I.1.1.1 – Caractéristiques.....  | 12        |
| I.1.1.1.1 – L’objet .....  | 12        |
| o Une volonté commune .....  | 12        |
| o Un caractère réel.....   | 14        |
| o La durée de vie d’une ASL.....   | 14        |
| I.1.1.1.2 – Les moyens.....  | 15        |
| o Droit de vote, représentation et majorités.....  | 15        |
| o Répartition et paiement des charges.....   | 16        |
| o Les statuts .....  | 17        |
| I.1.1.2 – Situation juridique .....  | 18        |
| I.1.1.2.1 – Régime juridique .....   | 18        |
| o La résolution des conflits.....  | 18        |
| o Le financement.....  | 19        |
| I.1.1.2.2 – Nature juridique.....  | 20        |
| o Une structure autonome.....  | 20        |
| o Opposition avec la loi des associations loi 1901 .....                                       | 20        |
| o Contrôle de l’administration.....  | 21        |
| I.1.2 – La copropriété, un mode de gestion contraignant (loi n°65-557 du 10 juillet 1965)..... | 21        |
| I.1.2.1 – Organisation.....  | 21        |
| I.1.2.1.1 – Définition de la notion de copropriété.....  | 21        |
| I.1.2.1.2 – Les relations ASL et copropriété.....  | 22        |
| I.1.2.1.3 – La qualité de membre .....   | 23        |
| I.1.2.1.4 – Le syndic .....  | 23        |
| I.1.2.1.5 – Contestation.....  | 23        |
| I.1.2.1.6 – Règlement de copropriété.....  | 24        |
| I.1.2.2 – Répartition des charges / Garanties financières .....                                | 24        |
| I.1.2.2.1 – Les évolutions liées à la loi ALUR.....  | 24        |
| I.1.2.2.2 – Présence de copropriétés dans le périmètre d’une ASL .....                         | 25        |
| I.1.2.2.3 – La répartition des charges.....  | 25        |
| I.1.2.2.4 – Les modes de recouvrement des charges .....  | 25        |
| I.1.3 – Majorités requises.....  | 26        |
| I.1.3.1 – La majorité simple.....  | 26        |
| I.1.3.2 – La majorité absolue .....  | 27        |
| I.1.3.3 – La double majorité.....  | 27        |
| I.1.3.4 – L’unanimité .....  | 27        |
| I.1.3.5 – Les délais de recours .....  | 28        |
| <b>I.2 – L’ASL : une structure parfois méconnue de ses propres sociétaires .....</b>           | <b>28</b> |
| I.2.1 – Un fonctionnement et/ou une existence oubliée.....                                     | 28        |
| I.2.1.1 – Un mode de fonctionnement propre .....   | 29        |
| I.2.1.2 – Des ayants droit .....   | 30        |
| I.2.2 – Les mesures prévues par les anciens statuts.....                                       | 31        |
| I.2.2.1 – Les dispositions prévoyant les modifications de statuts .....                        | 31        |
| I.2.2.2 – Les dispositions permettant de modifier la répartition des charges .....             | 32        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>II – La mise en conformité des statuts des ASL .....</b>                                 | <b>34</b> |
| <b>II.1 – Les enjeux de l’adoption de l’ordonnance de 2004.....</b>                         | <b>34</b> |
| II.1.1 – Une gestion règlementaire de l’ASL.....  | 34        |
| II.1.1.1 – Une professionnalisation des organes permettant le fonctionnement des ASL .....  | 34        |
| II.1.1.1.1 – L’assemblée générale .....   | 34        |
| II.1.1.1.2 – Le syndicat .....  | 36        |
| II.1.1.1.3 – Le président.....  | 36        |
| II.1.1.1.4 – Le syndic .....  | 37        |
| II.1.1.2 – Autres documents essentiels au fonctionnement des ASL .....                      | 37        |
| II.1.1.2.1 – Le cahier des charges .....  | 37        |
| II.1.1.2.2 – Le règlement intérieur .....   | 39        |
| II.1.2 – Un retour de la personnalité juridique pouvant prendre du temps .....              | 39        |
| II.1.2.1 – La perte de la personnalité juridique .....                                      | 39        |
| II.1.2.2 – 2 périodes à distinguer (avant et après le 5 mai 2008).....                      | 42        |
| II.1.2.2.1 – Avant le 5 mai 2008 .....  | 42        |
| II.1.2.2.2 – Après le 5 mai 2008 .....  | 42        |
| <b>II.2 – Des propositions et des alternatives .....</b>                                    | <b>44</b> |
| II.2.1 – Les procédures permettant la mise en conformité des statuts .....                  | 44        |
| II.2.1.1 – Les évolutions administratives .....   | 45        |
| II.2.1.2 – Les procédures à mettre en place pour modifier les répartitions des charges..... | 47        |
| II.2.2 – L’ASL est-elle encore un mode de gestion à adopter ?.....                          | 48        |
| II.2.2.1 – Une gestion adaptée pour ce type de biens .....                                  | 48        |
| II.2.2.2 – Des évolutions possibles ?.....  | 49        |
| II.2.2.2.1 – L’Union de Syndicats.....  | 49        |
| II.2.2.2.1 – L’Association Foncière Urbaine de Projet (AFUP) .....                          | 50        |
| <b>Bibliographie.....</b>   | <b>53</b> |

## Introduction

D'après le Professeur Jean-Louis BERGEL, l'Association Syndicale Libre (ASL) est « *un espace de liberté dans le carcan habituel des opérations d'aménagement et de gestion collective [qui] subsiste donc encore, en dépit du dirigisme souvent excessif du droit contemporain...* »<sup>1</sup>.

Les premières références aux associations syndicales datent du Moyen-Âge<sup>2</sup>. En effet, il est possible de retrouver des traces d'association de ce type dès le XII<sup>ème</sup> siècle. Plus précisément dans le Nord de la France, à partir de 1169<sup>3</sup>, des associations syndicales forcées de propriétaires appelées « *les wateringues* » sont constituées et ont comme objet l'assainissement de terrains. Les premières lois apparaissent bien plus tard, les premières étant celles des 12 et 20 août 1790. Très vite, deux autres lois vont être adoptées : le 14 floréal an XI et le 16 septembre 1807. Enfin, le 21 juin 1865 c'est l'adoption de la loi qui était tant attendue pour mettre fin à des années de problématiques insolubles entre propriétaires fonciers et l'objet même des associations. Pour compléter les dispositions de cette loi, il a été pris un décret d'application de la présente loi, le 18 décembre 1927. Pour enrichir le panel législatif, différentes lois ont été adoptées, dont celles du : 22 juillet 1912 relative à l'assainissement des voies privées, des 15 mars 1928 et 25 mars 1952 relatives aux lotissements défectueux et enfin celle du 9 mars 1941 relative à la réorganisation de la propriété foncière et le remembrement.

Alors que les ASL ont une origine légale ancienne, la création des Associations Foncières Urbaines Libres est beaucoup plus récente. Historiquement, les AFUL ont été conçues, à la fin des années 1960, dans le but de faciliter le lancement de la réalisation des grands projets immobiliers. Les destructions dues aux deux guerres et à l'exode rural ont contribué à une forte croissance urbaine et par conséquent à un fort besoin de logements. Les AFUL ont été créées par la loi n°67-1253 du 30 décembre 1967, également appelée Loi d'Orientation Foncière (LOF). À cette époque, l'objectif était de créer une structure qui permettrait de regrouper les propriétaires en vue de réaliser de nouveaux aménagements et dans le même temps d'adapter le mode de fonctionnement des ASL d'origine plutôt rurale au milieu urbain.

L'article L322-1 du Code de l'urbanisme définit les AFUL et renvoie vers l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004. Les AFUL étaient souvent préférées aux ASL pour ce type de biens du fait de la représentation des copropriétés et de la garantie apportée pour le paiement des charges. L'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004, a permis de gommer la différence qui régnait entre les AFUL et les ASL en matière de paiement des charges. Auparavant, l'intérêt principal pour lequel il était fait appel à une AFUL était de pouvoir jouir d'un mécanisme de recouvrement des charges, alors, qu'il n'en était pas le cas avec les ASL. Les AFUL sont, souvent, chargées de la gestion d'ensembles immobiliers bâtis et divisés après avoir été la propriété d'un unique propriétaire (promoteur, bailleur social...). Les AFUL sont créées au moment de la division de ces ensembles immobiliers et précédemment la vente des biens (appartements ou maisons). Un propriétaire est libre de vendre son terrain à tout moment de la procédure tout en informant obligatoirement les participants de l'opération.

Depuis l'adoption de la loi du 21 juin 1865 et de son décret d'application en 1927 plus aucun texte n'a fait mention des associations syndicales de propriétaires. Il aura donc fallu attendre quasiment 140 ans pour voir évoluer la législation avec l'adoption de l'ordonnance relative aux Associations Syndicales de Propriétaires (ASP) n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 qui abroge la loi du 21 juin 1865. L'ordonnance a été modifiée successivement par la loi n°2004-1343 du 9 décembre 2004 et par la loi 2006-1172 du 30 décembre 2006. Pour compléter le mode de fonctionnement de celle-ci, le décret d'application n°2006-504, qui abroge le décret du 18 décembre 1927, a été adopté le 3 mai

---

<sup>1</sup> BERGEL J.-L., *Les charges dans les ASL de propriétaires*, AJDI 2008, p.549

<sup>2</sup> BERGEL J.-L., *Les charges dans les ASL de propriétaires*, AJDI 2008, p.549

<sup>3</sup> F.-X. CADART, *Les wateringues, une association syndicale forcée de propriétaires*, Thèse Lille, 2004, évoqué par FLAMENT L., *Les associations syndicales libres : évolutions et pratiques*, Petites affiches, 01 mars 2012 n° 44, p.6

2006 et publié au journal officiel le 5 mai de la même année. Il est à noter que l'ordonnance n'a pas abrogé la loi du 21 juin 1865 pour les territoires de Nouvelle Calédonie et de la Polynésie Française. L'adoption de l'ordonnance de 2004 permet de répondre à différentes problématiques. Effectivement, il subsistait des manques quant à la satisfaction des formalités de publication des statuts afin que les statuts des associations soient opposables aux tiers sans ambiguïtés. Aussi, l'objectif de la mise en place de l'ordonnance était de permettre une organisation homogène, une meilleure gestion des charges et la possibilité d'agir face à un adhérent en cas de retard de paiement de charges comme le permettait déjà le régime des AFUL.

Plus récemment, des éléments de précisions pour les associations syndicales de propriétaires ont été apportés par la loi relative à l'accès au logement et à l'urbanisme rénové n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi « ALUR ». Deux articles font références aux associations syndicales. Tout d'abord, l'article 57 renvoi à la possibilité d'avoir recours à un « *mandataire ad hoc* » pour la représentation des copropriétaires lors des assemblées générales d'association syndicale. Cet article modifie l'article L 322-9-1 du Code de l'urbanisme. L'article 59 permet aux ASL de retrouver leur personnalité juridique même si la mise en conformité arrive tardivement. Cet article modifie l'article 60 de l'ordonnance de 2004, dans la mesure où la mise en conformité des statuts a été effectuée au-delà du délai des deux années initialement imposé par le décret.

Le découpage de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 a gardé le même principe que celui de la loi de 1865, mais, avec plus de précisions. Les 67 articles de l'ordonnance sont répartis à travers huit parties, à savoir : les dispositions générales, les associations syndicales libres, les associations syndicales autorisées, les associations constituées d'office, l'union et la fusion, les dispositions relatives aux associations régies par des textes particuliers, les dispositions diverses et transitoires et enfin, les dispositions particulières relatives à Mayotte et aux îles de Wallis et Futuna. Le décret d'application qui est composé de 107 articles est constitué de la même manière que l'ordonnance.

Malgré des textes récents (ordonnance de 2004 et décret d'application de 2006), il y a toujours peu de dispositions qui concernent les associations syndicales libres. Cette constatation est tout à fait en accord avec le principe de souplesse voulu pour les statuts des ASL. Le décret a pour vocation d'apporter des précisions sur les modalités de mise en conformité mais pas sur le contenu des statuts et le régime de fonctionnement de l'association. Parallèlement, l'ordonnance et le décret sont bien plus rigoureux concernant les associations syndicales autorisées.

Il existe trois types d'Associations Syndicales de Propriétaires : les Associations Syndicales Libres (ASL) qui sont des personnes morales de droit privé, les Associations Syndicales Autorisées (ASA) et enfin les Associations Syndicales Constituées d'Office (ASCO). Ces deux dernières personnes morales de droit public sont créées par la volonté de l'administration, ce sont des établissements publics à caractère administratif<sup>4</sup>. En 2007, le nombre d'ASL sur le territoire français était estimé à 27 000<sup>5</sup>.

Les ASP existent à l'égard de leurs membres dès leur constitution. En revanche, elles doivent respecter les formalités de publicité, propres à chaque type d'association, prévues par l'ordonnance pour être dotées de la personnalité juridique et donc être opposables aux tiers.

Les ASL sont, en pratique, une organisation issue du regroupement volontaire de propriétaires pour l'intérêt général. C'est cette caractéristique qui fait des ASL une ASP à part.

L'objectif majeur des ASL est de mettre en valeur le patrimoine bâti via l'entretien, la gestion et la prévention contre les risques, l'aménagement et l'entretien des réseaux.

Selon l'article 1 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004, l'objet d'une « *association syndicale de propriétaires est la construction, l'entretien ou la gestion d'ouvrages ou la réalisation de travaux, ainsi que les actions d'intérêt commun* ». Ces dernières sont au nombre de quatre et recouvrent les domaines de : « *la prévention contre les risques naturels ou sanitaires, les pollutions ou les nuisances; la préservation, la restauration et l'exploitation de ressources naturelles ; l'aménagement et*

---

<sup>4</sup> Article 2 de l'ordonnance n°2004-632, du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

<sup>5</sup> Circulaire du 11 juillet 2007, Fiche thématique n°1, Ministère de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités

*l'entretien des cours d'eau, lacs ou plans d'eau, voies et réseaux divers et la mise en valeur des propriétés* ». Outre la construction, l'entretien d'ouvrages ou la réalisation de travaux, les attributions des associations ont été étendues à des actes de gestion<sup>6</sup>.

Les quatre actions inscrites dans l'ordonnance sont directement inspirées, et simplifiées, de la loi de 1865. Comme de nombreux textes rédigés à l'époque et parce que les ASL ont une origine rurale, les références étaient très clairement basées sur le monde rural et l'agriculture :

*« Peuvent être l'objet d'une association syndicale entre propriétaires intéressés l'exécution et l'entretien des travaux :*

*1° De défense contre la mer, les fleuves, les torrents et rivières navigables et non navigables, les incendies dans les forêts, landes boisées et landes nues, les avalanches, les chutes de rochers ou de blocs, les glissements de terrains, les manifestations volcaniques ;*

*1° bis Destinées à prévenir la pollution des eaux ;*

*1° ter Destinées à la réalimentation de nappes d'eau souterraines ;*

*1° quater De défense et de lutte contre les termites ;*

*2° De curage, approfondissement, redressement et régularisation des canaux et cours d'eau non navigables ni flottables et des canaux de dessèchement et d'irrigation ;*

*3° De dessèchement des marais ;*

*4° Des étiers et ouvrages nécessaires à l'exploitation des marais salants ;*

*5° D'assainissement des terres humides et insalubres ;*

*6° D'assainissement dans les villes et faubourgs, bourgs, villages et hameaux ;*

*7° D'ouverture, d'élargissement, de prolongement et de pavage des voies publiques, et de toute amélioration ayant un caractère d'intérêt public, dans les villes et faubourgs, bourgs, villages ou hameaux ;*

*8° D'irrigation et de colmatage ;*

*9° De drainage ;*

*9° bis D'aménagement des sols après exploitation de carrières et en vue de l'exploitation coordonnée des carrières telle qu'elle est prévue à l'article L. 109-1 du code minier.*

*10° De chemins d'exploitation, notamment forestiers ;*

*11° De toute autre amélioration agricole d'intérêt collectif, notamment d'amenée d'eau pour les besoins domestiques, de dessalage des terres, d'emploi d'eaux usées, de reboisements ;*

*12° De construction de voies mères d'embranchements particuliers, d'installation de câbles porteurs et autres moyens de transport, d'utilisation de l'énergie électrique ;*

*13° De défense et de lutte contre la grêle et la gelée ;*

*14° D'assainissement destiné à la suppression des gîtes à moustiques ;*

*15° De protection des peuplements forestiers contre les dégâts de gibier. Dans ce cas, les statuts de l'association syndicale prévoient les modalités selon lesquelles celle-ci représente ses adhérents auprès de l'autorité administrative compétente en matière d'attribution du plan de chasse ainsi qu'auprès des fédérations départementales des chasseurs. »<sup>7</sup>*

Tout comme une ASL, une AFUL est une personne morale de droit privé, constituée à partir d'une initiative privée<sup>8</sup> et volontaire, avec le consentement unanime et écrit de tous les propriétaires. La qualité de membre de l'association se transmet de plein droit avec celle de propriétaire de l'immeuble. Tout propriétaire étant une personne morale ou physique soumis au droit privé ou public peut être membre d'une ASL ou d'une AFUL. Aucune intervention, concertation, ou autorisation de l'administration n'est nécessaire<sup>9</sup>, sauf si l'opération de remembrement est envisagée en vue de procéder à la création d'un lotissement. C'est uniquement dans ce cas qu'il est nécessaire d'avoir recours à une autorisation de lotir émanant de l'administration. Les ASL et les AFUL sont constituées sur un périmètre sans enclaves qui peut être composé de plusieurs unités foncières. La création d'une

---

<sup>6</sup> Circulaire du 11 juillet 2007, Fiche thématique n°1, Ministère de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités

<sup>7</sup> Article 1<sup>er</sup> de la loi du 21 juin 1865 (abrogée avec l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004)

<sup>8</sup> JEANNIN P., *Les associations foncières urbaines*, Revue Géomètre, mars 2006, n°2024, p. 33 et suivantes

<sup>9</sup> Fiche loi ALUR, *les AFUP*, ministère du Logement et de l'Égalité des Territoires

ASL ou d'une AFUL doit être compatible avec les documents d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Tout comme les ASL, les AFUL sont « *administrées par un syndicat élu parmi les membres de l'association ou leur représentant* »<sup>10</sup>. Toutes les règles en matière de gestion syndicale (assemblée générale, syndicat, ...) s'appliquent aux AFUL et aux ASL.

Les ASL et les AFUL s'organisent à partir de leurs statuts et de l'objet pour lequel elles ont été créées. La rédaction des statuts est soumise aux dispositions inscrites dans l'ordonnance de 2004. Étant donné la souplesse du régime, le rédacteur bénéficie d'une certaine liberté dans l'écriture des objets de l'association et la répartition des charges.

Comme dans le cas des ASL, ce ne sont pas les syndicats de copropriétaires qui sont membres de l'AFUL mais chaque copropriétaire individuellement.

L'AFUL est utilisée dans deux cas majeurs : lors de remembrements afin de modifier le parcellaire et lors de regroupements de parcelles pour effacer celui-ci. Comme l'ASL, l'AFUL est une procédure qui permet le regroupement volontaire de propriétaires en vue d'une urbanisation future lorsque le parcellaire est complexe et/ou une distribution peu rationnelle. La création d'une AFUL résulte de la réunion des parcelles de propriétaires de terrains d'un seul tenant et qui sont enclavées, mal desservies et inconstructibles de par leur situation et leur configuration.

Le but final est de valoriser le(s) terrain(s) qu'un propriétaire a en sa possession avec une viabilisation des terres et de réaliser une plus-value de son prix. Les travaux à effectuer portent sur l'assainissement, la voirie et la création d'équipements collectifs.

Toutefois, il existe quelques disparités entre les AFUL et les ASL. En effet, l'objet des AFUL est urbain alors que les ASL sont d'origine rurale. Aussi, la loi ALUR a permis d'officialiser les représentations des copropriétés lors des assemblées générales avec la possibilité de désigner un mandataire ou le syndic afin de les représenter lors de l'assemblée générale des propriétaires de l'association. Car auparavant, il était indiqué dans la loi qu'une règle « *accorde aux syndicats de copropriété le "monopole" de la représentation de tous les copropriétaires à l'assemblée d'une AFUL* ». Ce principe pouvait conduire à des situations conflictuelles et à un sentiment d'exclusion pour les copropriétaires. De plus, le président de l'AFUL voit sa fonction définie comme étant la même que le président d'une ASA alors que l'AFUL n'est pas soumise au contrôle de l'administration. Enfin, dans le cadre de la constitution d'une AFUL, les propriétaires peuvent bénéficier d'un droit de délaissement de leur(s) parcelle(s) s'ils ne désirent pas être inclus dans le périmètre et dans l'organisation de l'association. En définitive, c'est l'organisation collective qui prime dans le cas d'une AFUL ou d'une ASL.

Les AFUL étaient auparavant préférées aux ASL car ces dernières ne présentaient pas de garanties financières assez fiables. Cependant, l'ordonnance de 2004 est venue pallier à ce manque et le mode de gestion des ensembles bâtis par ASL tend à se diffuser. Il est important de noter que les AFUL ne sont pas des associations syndicales bien que leur fonctionnement soit maintenant très similaire. D'un point de vue de vocabulaire, les membres d'une ASL sont appelés des « adhérents », alors que, dans le cadre d'un lotissement au sens de l'article L442-1 du code de l'urbanisme ses membres seront appelés « colotis ».

Le qualificatif « libre » qui apparaît dans la dénomination des Associations Syndicales Libres (ASL) et Associations Foncières Urbaines Libres (AFUL) tient du fait que celles-ci sont conçues, depuis leurs origines, à partir du consentement volontaire de ses membres. La relative souplesse de leurs régimes les rend adaptables à de nombreuses situations. Étant donné la proximité de fonctionnement avec le régime des AFUL il ne sera abordé, dans ce mémoire, que les ASL dont le régime est relatif à la gestion et à l'entretien des équipements communs. Ce travail est, aussi, concentré sur les ASL car leur apparition dans le paysage législatif est très ancienne. De plus,

---

<sup>10</sup> Article 9 de l'ordonnance n°2004-632, du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

aujourd'hui, ce sont les ASL encore sous l'ancien régime qui posent de nombreux problèmes pour mettre leurs statuts en conformité.

En l'espèce, il existe à Paris de nombreuses voies privées de lotissements, datant de la fin XIX<sup>ème</sup>/du début du XX<sup>ème</sup> siècle, qui sont gérées sous le régime des ASL. Néanmoins, certaines ASL n'ont pas évolué depuis cette époque et sont toujours constituées conformément à la loi du 21 juin 1865. Dans certains cas, les habitants et les propriétaires ont oublié leur fonctionnement ou payent des charges sans savoir réellement pourquoi.

Bien qu'ayant connu des évolutions, de nombreuses ASL ne sont plus en conformité avec la législation en vigueur et ont perdu leur personnalité juridique et particulièrement leur capacité d'ester en justice et de contracter.

Pourtant, les statuts de ces ASL auraient dû être mis en conformité avant le 5 mai 2008. L'ordonnance de 2004 prévoyait un délai de deux ans pour la mise en conformité des statuts suite à la publication du décret d'application.

Ainsi aujourd'hui, de nombreuses associations (notamment à Paris) sont concernées par cette problématique de mise en conformité de leurs statuts.

Aussi, ces statuts établissent une répartition des charges toujours en vigueur depuis la création de l'ASL. Mais aujourd'hui, ces répartitions n'ont plus de sens au regard des modifications d'usages des voies privées et des évolutions des constructions sur les parcelles cadastrales attenantes à celles-ci.

C'est pourquoi il paraît essentiel de s'interroger sur les difficultés et les enjeux relatifs à la mise en conformité des statuts des ASL avec l'ordonnance de 2004, ainsi que, sur les propositions qui peuvent être faites.

Ce travail est illustré par les propositions de nouveaux statuts pour les deux cas étudiés car ceux appliqués à ce jour ne sont pas en conformité avec l'ordonnance de 2004. À travers ces propositions, il a été soumis de nouvelles répartitions des charges pour que celles-ci soient en adéquation avec les modes d'utilisation actuels des ASL.

Afin de comprendre au mieux quelles sont les difficultés et les enjeux inhérents à la mise en conformité des statuts des ASL avec l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004, il convient, tout d'abord, de définir et de présenter le régime de l'association syndicale libre. Pour démontrer sa souplesse, il sera comparé avec le régime de la copropriété qui est, quant à lui, beaucoup plus règlementé et pointilleux. Il sera important de préciser que la liberté conférée par le statut d'ASL pour la gestion des équipements reste pourtant mal connue du public. Car, dans certains cas, les sociétaires ne savent même pas que leur bien est compris dans le périmètre d'une l'ASL et ignorent donc la présence de statuts et d'une éventuelle répartition de charges.

Dans le but de comprendre cet immobilisme, il est nécessaire tout d'abord de saisir le contexte de création de l'ASL : pourquoi, comment, ... à travers la recherche de documents effectuée directement auprès des propriétaires ou syndics de copropriété et dans différents services de la ville de Paris.

Dans un second temps, il se pose la question de la mise en conformité des statuts des ASL, encore sous le régime des lois antérieures, avec l'ordonnance de 2004. Il est, alors, primordial de déterminer les enjeux de la mise en conformité des statuts des ASL et les évolutions nécessaires à mettre en place pour y parvenir.

Enfin il convient d'étudier les propositions à apporter aux ASL qui ne sont pas en conformité avec la législation et les alternatives possibles au régime de l'ASL.

## I – L'ASL, un mode de gestion des équipements communs

Afin de comprendre au mieux les enjeux de l'adoption de l'ordonnance de 2004, il est nécessaire d'étudier le régime des ASL. Dans le cas d'un ensemble immobilier, la constitution d'un organe de gestion est obligatoire pour créer et gérer les équipements collectifs.

Depuis l'adoption de l'ordonnance de 2004, l'ASL devient un mode de gestion privilégié pour les équipements communs (Section 1). Pourtant même faisant partie intégrante de la législation, l'ASL reste un mode de gestion parfois méconnue de ses propres sociétaires (Section 2).

### I.1 – Des modes de gestion différents

Dans cette première partie, il convient de définir le régime de l'ASL. Volontairement et depuis le premier texte de référence de 1865 dans le domaine, la législation a créé un mode de gestion souple pour les ASL (I). Pourtant, bien qu'il semble que l'objectif de gestion des équipements communs des ASL soit assez similaire à celui de la copropriété, il existe de nombreuses différences (II) qui en font un régime distinct.

#### I.1.1 – L'ASL, un mode de gestion souple et privilégié

Il apparait que le système des ASL est un régime loin des prérogatives des autres types d'associations syndicales de propriétaires. En effet, le régime des ASL, avec ses propres caractéristiques (¶ A) et sa situation juridique particulière (¶ B), bénéficie d'une grande souplesse issue des textes en vigueur.

##### I.1.1.1 – Caractéristiques

###### I.1.1.1.1 – L'objet

- Une volonté commune

L'Association Syndicale Libre est un groupement de propriétaires. Celui-ci est constitué en vue de pourvoir à l'entretien et à la gestion d'ouvrage ou à la réalisation de travaux réalisés à frais communs d'équipements communs pour l'intérêt général. Aussi, l'ASL peut être propriétaire des biens et équipements dont elle a la gestion. Il est à noter que les ASL n'ont pas pour objet la fourniture de services.

Les objets et actions pour lesquels il est possible de créer des associations syndicales libres sont inscrits dans l'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance de 2004.

L'énumération des actions qui entrent dans le champ d'application de l'ordonnance est assez succincte par rapport à la liste détaillée de la loi du 21 juin 1865.

Depuis 2004, une association syndicale de propriétaires peut avoir comme objet « *la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrage ou la réalisation de travaux ainsi que les actions d'intérêt commun, en vue de :*

- a) *prévenir les risques naturels ou sanitaires, les pollutions et les nuisances ;*
- b) *de prévenir, de restaurer ou exploiter des ressources naturelles ;*
- c) *d'aménager ou d'entretenir des cours d'eau, voies ou réseaux divers ;*
- d) *et de mettre en valeur des propriétés »*<sup>11</sup>.

Ces quatre actions sont directement inspirées, et simplifiées, de la loi de 1865<sup>12</sup>. Elles offrent une certaine souplesse quant à l'objet même des statuts. Il est alors aisé de faire modifier ces missions facilement pour satisfaire de quelconques besoins<sup>13</sup>.

---

<sup>11</sup> Article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance n°2004-632, du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

<sup>12</sup> Article 1<sup>er</sup> loi du 21 juin 1865 (abrogée avec l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004)

<sup>13</sup> LIET-VEAUX G., *Statuts d'associations syndicales libres de lotissement ou d'ensemble immobilier*, Construction Urbanisme n° 2, Février 2012, form. 2

C'est « [le consentement unanime des propriétaires intéressés] qui forme l'association syndicale libre »<sup>14</sup>. Ce principe émane directement de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 7 de l'ordonnance de 2004 : « *Les associations syndicales libres se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit* ».

L'adhésion à une association syndicale libre résulte d'une démarche volontaire. Cependant, lors de la création d'un lotissement, la formation de l'ASL et son adhésion y sont finalement obligatoire pour la gestion des équipements communs. Mais, ce type d'adhésion va à l'encontre du principe du consentement volontaire et unanime pourtant exposé à l'article 7.

L'acquisition d'un lot suffit pour être la preuve du consentement de l'adhésion à une association. Dans un arrêt du 12 septembre 2007, la Cour de cassation a admis que « *l'A.S.L. avait pris naissance à partir de la première vente de lots pour être valablement formée entre le lotisseur et le premier acquéreur* »<sup>15</sup>. Outre le consentement par écrit sur un document unique prévu à cet effet, l'appartenance à une ASL peut résulter de la signature du cahier des charges du lotissement, de la signature de l'acte d'acquisition du lot auquel il est annexé (*cf. infra*).

Afin de pouvoir jouir de ses dites capacités, il est nécessaire de réunir le consentement écrit de la part des propriétaires<sup>16</sup>. La Cour de cassation a rendu différents arrêts qui vont dans ce sens. L'adhésion à une ASL peut donc être implicite et indirecte et/ou unanime.

Le premier arrêt de 1972<sup>17</sup> énonce que le consentement unanime par écrit des propriétaires est recueilli dès la formation de l'acte d'acquisition. Avec la formation de celui-ci, les propriétaires s'engagent à respecter le cahier des charges et donc à former une ASL, bien que, l'unanimité ne soit pas indispensable pour l'adoption de statuts qui n'auraient pas été écrits et publiés auparavant. Pratiquement vingt ans plus tard, le 18 décembre 1991<sup>18</sup>, un nouvel arrêt de la Cour de cassation va dans le sens de l'arrêt précédent. Cette fois, il est invoqué que l'adhésion est implicite à l'association dès lors que l'arrêté préfectoral, qui comporte l'obligation de créer une ASL, est présent en annexe de l'acte d'acquisition. De même, il ressort d'un arrêt du 28 avril 1993<sup>19</sup>, que des propriétaires ne peuvent pas prétendre de ne pas avoir donné leur accord à la constitution de l'ASL, du fait qu'ils n'ont pas signé expressément un acte.

Enfin dernièrement, le 18 février 2015<sup>20</sup>, la Cour de cassation a jugé que le consentement des propriétaires d'immeubles appartenant à un lotissement, dont le cahier des charges prévoit la constitution d'une association syndicale, résulte de leur engagement dans l'acte d'acquisition de respecter les clauses de ce document. Pour les modifications postérieures des statuts, il n'est pas nécessairement obligatoire de recueillir l'accord de tous les adhérents (à la majorité qui est déterminée dans les statuts). Cette décision de « *la troisième chambre civile [qui] rappelle que ce consentement peut résulter de la seule signature de l'acte de vente* »<sup>21</sup> fait suite aux précédentes jurisprudences qui vont dans ce sens.

Néanmoins, il est recevable de se poser la question de la légitimité de l'appartenance du bien à l'ASL dans le cas où les statuts ne sont pas mentionnés dans l'acte mais uniquement dans le cahier des charges<sup>22</sup>. Par exemple, si un bien est acquis à la suite d'un héritage, il n'est pas aisé de retrouver la preuve de l'adhésion du bien hérité à l'ASL. De même, pour déclarer que le bien acquis par héritage

---

<sup>14</sup> ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, 7<sup>ème</sup> édition, collection : Point de droit, édition : Edilaix, janvier 2014, p.127

<sup>15</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 12 septembre 2007, pourvoi n°06-15.820, bull. 2007, III, n°140 et ATIAS C., *Copropriété*, Defrénois, 30 avril 2008 n° 8, p.884

<sup>16</sup> Article 7 de l'ordonnance n°2004-632, du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

<sup>17</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 28 novembre 1972, pourvoi n°71-11.903, bull., n°635, p.468

<sup>18</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 18 décembre 1991, pourvoi n°90-11.048, bull. 1991, III, n°320, p.188 et *Lotissement, Association syndicale des propriétaires, Adhésion implicite, Acquisition d'un lot, Conditions, Annexion à l'acte de vente de l'arrêté préfectoral prescrivait la création d'une association syndicale*, AJDI 1993, p.29

<sup>19</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 28 avril 1993, pourvoi n°90-18.182, bull. 1993, III, n°57, p.36

<sup>20</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 18 février 2015, pourvoi n°13-25.122

<sup>21</sup> CAYOL A., *Association Syndicale Libre : Constitution*, Dalloz Actualité, 13 mars 2015

<sup>22</sup> ATIAS C., *Association Syndicale*, Defrénois, 30 mai 2009 n° 10, p.1054

est contenu ou non dans le périmètre de l'ASL, il faut mener une recherche sur la volonté du propriétaire d'appartenir à l'ASL dès sa constitution ou à la signature de l'acte d'achat<sup>23</sup>. Pourtant, la Cour de cassation<sup>24</sup> a cassé une décision émanant des juges du fond à ce sujet. En effet, ils n'avaient pas effectué les recherches nécessaires pour connaître le consentement volontaire ou non d'adhérer à l'ASL des parents d'une héritière dont ledit bien est inscrit dans le périmètre.

Le consentement unanime des propriétaires en vue de concourir à l'intérêt collectif est nécessaire pour une association syndicale, mais, il ne faut pas perdre de vue que l'autre intérêt de l'ASL est d'avoir un périmètre qui soit stable dans le temps. Le groupement de propriétaires a pour mission la mise en valeur du patrimoine bâti.

- Un caractère réel

L'ASL a un caractère réel car le droit auquel elle se rapporte porte sur les droits et obligations attachés aux biens. Ce droit lui est reconnu car l'ASL est attachée aux biens donc aux immeubles situés dans le périmètre de l'ASL et non aux personnes (aux propriétaires ou locataires)<sup>25</sup>. De ces principes découlent deux possibilités : tout propriétaire qui possède un bien dans le périmètre de l'ASL est membre de celle-ci et les droits et obligations attachés au bien se transmettent de plein droit aux acquéreurs consécutifs du bien. L'article 3 de l'ordonnance de 2004 est très clair à ce niveau « *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* ». Au regard de cet article, il est impossible de démissionner d'une ASL. L'adhésion à une ASL devient obligatoire pour tous les propriétaires de biens qui se trouvent dans le périmètre de celle-ci, s'ils désirent ou s'ils seront amenés à utiliser les équipements communs. Tout propriétaire peut être adhérent à une ASL, il n'y a pas de restriction! Ainsi, un propriétaire peut être une personne physique ou morale, privée ou publique. La qualité du propriétaire importe donc peu par rapport au titre de propriété. Dans le cas où une personne publique est adhérente à l'ASL, il est nécessaire d'avoir une délibération de l'organe délibérant<sup>26</sup> pour toute décision s'y rapportant.

L'emprise de l'ASL doit être représentée sur un plan définissant son périmètre. Ce plan est indispensable et doit être fourni pour la création de l'association.

Lors de la mutation d'un bien faisant parti du périmètre de l'association, le vendeur doit informer l'acquéreur de l'existence et surtout de son adhésion d'office à l'ASL. De même, les locataires de biens situés dans le périmètre de l'ASL doivent être tenus informés de l'existence et de l'appartenance dudit bien à celle-ci.

- La durée de vie d'une ASL

La durée de vie d'une ASL est le plus souvent illimitée, mais, sa mention doit être évoquée dans les statuts. Dans le cas où un propriétaire désire sortir de l'ASL, il ne suffit pas d'en faire la demande ou de poser sa démission, il faut demander une réduction du périmètre. Le but est de sortir le bien du périmètre de l'ASL et donc ne plus en être adhérent de celle-ci.

Dans certains cas particuliers, comme lors de rétrocession à la collectivité, la durée de vie de l'ASL est limitée. C'est à la suite de celle-ci que la collectivité prend le relais pour l'entretien et la gestion des équipements communs (type réseaux, voirie ...). Le Code de l'urbanisme, dans son article R442-8, permet de prévoir les cas de transferts à la commune des équipements collectifs. Ainsi, « *si le lotisseur*

---

<sup>23</sup> FOREST G., *Transmission successorale et adhésion à une ASL*, Dalloz Actualité, 20 octobre 2008

<sup>24</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 8 octobre 2008, pourvoi n°07-16.084, bull. 2008, III, n°147 et note BOUYEURE J.-R., Administrer, février 2009, n°418, p.51

<sup>25</sup> DALBIN J.-F., *Association foncière urbaine libre et association syndicale libre*, janvier 2006, n°2022, p. 44

<sup>26</sup> Article 1er du décret n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

*justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine des voies et espaces communs une fois les travaux achevés* »<sup>27</sup>, dans ce cas la constitution d'une association syndicale n'est pas indispensable car l'objet sera amené à disparaître. Cette solution est en pratique rare, car les communes souhaitent que les équipements subissent une période d'essai avant d'en prendre la charge<sup>28</sup>.

L'ASL peut disparaître de différentes manières. Elle peut être transformée en ASA<sup>29</sup> ou être dissoute. La transformation ne donne droit à aucune indemnisation, taxe, salaire ou honoraire. Les contrats passés dans le cadre de l'ASL perdurent lorsque celle-ci devient une ASA et reste donc la même personne morale. Le transfert de statuts peut être effectué dans un délai d'un an à compter de l'accomplissement de la formalité décrite à l'alinéa 2 de l'article 8 de l'ordonnance de 2004 et suivant une délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité décrites à l'article 14 de l'ordonnance. Les associations syndicales peuvent en faire la demande à l'autorité compétente dans le département où se situe le siège de l'association. Dans ce cas, les procédures à mettre en place sont décrites aux articles 12, 13 et 15 de l'ordonnance et correspondent à la procédure de création d'une ASA.

Les modalités à mettre en place pour dissoudre une ASL ne sont pas évoquées clairement dans les textes, mais, doivent obligatoirement être prévues dans les statuts. Les articles 40, 41 et 42 de l'ordonnance prévoient les cas et les actes à accomplir pour mettre fin à une association syndicale autorisée. Il est à supposer qu'il est possible d'adapter ces conditions pour les statuts des ASL. Dans ce cas, il doit être indiqué : qui peut en faire la demande, avec quelle majorité, la règle de délibération, la répartition du passif et de l'actif ...

Enfin, l'ASL peut être dissoute d'elle-même lorsque l'objet de ses statuts n'existe plus (exemple : les réseaux assainissement et les voiries qui sont transférés dans le domaine public communal).

La publication de la dissolution au Journal Officiel est gratuite. Son prix est inclus dans le tarif réglé au moment de la déclaration.

#### I.1.1.1.2 – Les moyens

Les Associations Syndicales Libres ont des pouvoirs qui lui permettent de répondre et de réaliser les objets inscrits dans ses statuts.

Pour satisfaire à ces objets, il est inscrit dans l'ordonnance que les associations syndicales de propriétaires bénéficient de la personnalité morale de droit privé<sup>30</sup>. Grâce à cette caractéristique, les ASL ont la possibilité d'ester en justice, de vendre, signer des contrats<sup>31</sup>, ... afin d'accomplir les décisions prises valablement par l'assemblée des adhérents. Ceci est une évolution par rapport à la loi de 1865, car, la personnalité morale de l'ASL n'était pas explicitée et elle était représentée par son syndic dans ses actions.

##### o Droit de vote, représentation et majorités

Comme déjà évoqué auparavant, tous les propriétaires de biens situés dans le périmètre de l'ASL deviennent membre de plein droit de celle-ci. Tous ces propriétaires bénéficient d'un droit de vote qui leur permet d'avoir un impact lors des prises de décisions.

---

<sup>27</sup> MAS J.-P. et CALMELS L., *L'association syndicale en lotissement analyse comparée des modes de gestion des parties communes dans la division foncière*, AJDI 2007, p.625

<sup>28</sup> MAS J.-P. et CALMELS L., *L'association syndicale en lotissement analyse comparée des modes de gestion des parties communes dans la division foncière*, AJDI 2007, p.625

<sup>29</sup> Article 10 de l'ordonnance n°2004-632, du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

<sup>30</sup> Article 2 de l'ordonnance n°2004-632, du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

<sup>31</sup> Article 5 de l'ordonnance n°2004-632, du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

L'adoption de la loi ALUR a officialisé la représentation des copropriétaires par un mandataire dit « ad hoc »<sup>32</sup>.

Pour les ASL, il n'existe pas de textes ou d'articles qui font référence aux majorités à adopter pour telle ou telle décision. En revanche, le seul type de majorité qui est indiqué dans l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004, à l'article 14, est 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 majorité concerne, au départ, la proportion de propriétaires qu'il est nécessaire de réunir en vue de créer une association syndicale autorisée, puis elle est utilisée pour les ASCO et les cas d'union et de fusion. Cependant, avec le régime statutaire de l'ASL, il est tout de même possible d'inscrire un autre type de majorité dans les statuts afin de protéger l'ensemble immobilier.

#### ○ Répartition et paiement des charges

Comme le note Christian ATIAS<sup>33</sup>, les dispositions impératives déterminant la base de la répartition des charges ne sont pas évoquées au travers de la loi du 21 juin 1865 et de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004. Ce silence donne une importance avérée aux statuts régissant les cotisations dues à l'association syndicale. Les statuts constituent le fondement exclusif de la répartition des charges entre adhérents. Néanmoins, s'il existe des clauses statutaires contradictoires ou imprécises, le juge doit les interpréter sur la base de l'article 1156 du Code civil. De même, le juge peut intervenir en annulation si les charges semblent déséquilibrées, bien qu'aucun critère légal ne soit indiqué dans l'ordonnance. Toujours pour le même auteur, et commentant un arrêt rendu par la Cour de cassation du 13 février 2008<sup>34</sup>, l'appréciation de la répartition des charges, la préoccupation générale d'un équilibre raisonnable passe par la prise en considération de l'utilité des prestations fournies par l'association et de l'intérêt qu'elles présentent pour chacun des membres.

Pour effectuer une modification de la répartition des charges et donc de leur paiement, il faut procéder à un vote en assemblée générale à la majorité qui est convenue dans les statuts<sup>35</sup>. S'il persiste des situations de blocage, notamment dans les procédures liées aux votes, une modification par convention est nécessaire. En revanche, si aucune clause relative à la majorité requise pour les modifications de répartitions de charges n'est indiquée dans les statuts, l'unanimité peut être demandée comme le fait ressortir une décision de la Cour de cassation du 21 septembre 2011<sup>36</sup>. A défaut de convention établissant les modalités de répartition des charges, chaque adhérent devrait supporter sa part de dépenses « proportionnellement à ses droits ». Aujourd'hui, le critère qui semble souvent utilisé pour attribuer une part des charges est la superficie des terrains<sup>37</sup>.

Le délai d'action est de cinq années comme pour toute décision concernant l'assemblée générale (*cf infra*, note n°103).

Le patrimoine de l'ASL est constitué des fonds et cotisations versés chaque année par les membres de l'ASL. D'ailleurs, il ne peut y avoir de remboursement pour un propriétaire qui serait amené à vendre un bien dans le courant de l'année.

En cas de mutation d'un bien, l'association doit en être avertie, suivant les dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965<sup>38</sup>. L'ASL peut faire opposition sur la vente tant que le paiement

---

<sup>32</sup> Article 57 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « loi ALUR » modifiant l'article L 322-9-1 du Code de l'urbanisme concernant les AFU

<sup>33</sup> ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, 7<sup>ème</sup> édition, collection : Point de droit, édition : Edilaix, janvier 2014, p.253

<sup>34</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 13 février 2008, pourvoi n°07-11.007, inédit

<sup>35</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 24 janvier 2001, pourvoi n°99-13.942, inédit

<sup>36</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 21 septembre 2011, pourvoi n°10-18.788, bull., III, n°151

<sup>37</sup> ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, 7<sup>ème</sup> édition, collection : Point de droit, édition : Edilaix, janvier 2014, p.253

<sup>38</sup> Article 3 de l'ordonnance n°2004-632, du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

des charges antérieures n'a pas été acquitté. C'est une procédure de sauvegarde qui doit permettre d'obtenir les sommes dues par les anciens propriétaires et de purger les dettes le cas échéant.

Les ASL voient leurs créances, à l'encontre d'un membre, être « *garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association* » et dans « *les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque [qui] sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965* »<sup>39</sup>.

S'agissant de créances, la Cour de cassation a affirmé que « *l'action en paiement d'un créancier d'une association syndicale libre formée à l'encontre de ses membres est irrecevable* », en effet car, « *l'association constitue une personne morale de droit privé dont le patrimoine est distinct de celui de ses membres, ceux-ci ne sont pas responsables à l'égard des tiers du passif de la personne morale* »<sup>40</sup>. Il apparaît, aussi, que lors de la défaillance du groupement la protection des créanciers n'est pas assurée. Les adhérents actuels d'une ASL ne sont pas tenus de répondre des créances passées<sup>41</sup>.

À ce jour, toute association syndicale de propriétaires bénéficie, en garantie du recouvrement des créances sur ses adhérents, d'une hypothèque légale<sup>42</sup> sur les immeubles inclus dans son périmètre (conformément à l'article 6 de l'ordonnance) et d'un mécanisme de recouvrement au moment des ventes (conformément à l'article 3 de l'ordonnance) par avis de mutation et par droit d'opposition<sup>43</sup>.

S'il n'existe pas de certitude sur le fait que ledit bien appartienne à l'ASL, il ne peut être réclamé des arriérés de charges<sup>44</sup>. Il faut procéder à des investigations pour vérifier l'existence de traces de signatures qui en fait mention dans l'acte constitutif ou par une adhésion ultérieure faisant référence au cahier des charges. Donc s'il n'existe pas de marques d'adhésion à l'association, il n'y a pas de paiement de charges.

Cependant, la Cour de cassation dans sa décision du 11 mai 2011<sup>45</sup> « *souligne que la demande devait être formulée par chacun des propriétaires* ». Cet arrêt rend impossible pour une association syndicale de réclamer une indemnisation pour la perte de la valeur des habitations d'une copropriété, la perte de la jouissance d'un canal ainsi que les emplacements privés créés et réservés dans le cadre de l'aménagement du port de Cergy. Dans la mesure où, l'association ne possède pas les qualités requises exigées la réparation du préjudice ou au moins en demander l'indemnisation, « *la demande [est] irrecevable faute de qualité de l'ASL pour solliciter l'indemnisation de ces préjudices* »<sup>46</sup>.

#### o Les statuts

Les statuts des ASL, contrairement aux autres associations syndicales, sont assez souples dans leur contenu obligatoire. L'ordonnance, dans son article 7 alinéa 2, indique que les statuts doivent comprendre : l'objet, le siège et le mode de fonctionnement de l'association. Ils doivent aussi indiquer les modalités de paiement des charges (financement et recouvrement). Pour réduire au maximum les risques de contentieux, il est impératif d'effectuer la rédaction des statuts avec soin.

Les statuts doivent être précis tout en prévoyant le maximum de possibilité et/ou situation, notamment pour les mesures à mettre en œuvre en cas de dysfonctionnement.

---

<sup>39</sup> Article 6 de l'ordonnance n°2004-632, du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

<sup>40</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 12 juin 2002, pourvoi n°00-19.207, bull. 2002, III, n°134, p.116

<sup>41</sup> LEMEE J., *L'autonomie patrimoniale des Associations Syndicales*, Recueil Dalloz 2003 p.1288

<sup>42</sup> Précision à l'article L322-9 du Code de l'urbanisme et THAVELLE R., *Révision des associations syndicales de propriétaires*, septembre 2004, n°2007, p. 46 et s.

<sup>43</sup> MAS J.-P. et CALMELS L., *L'association syndicale en lotissement analyse comparée des modes de gestion des parties communes dans la division foncière*, AJDI 2007, p.625

<sup>44</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 8 octobre 2008, pourvoi n°07-16.084, bull. 2008, III, n°147

<sup>45</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 11 mai 2011, pourvoi n°10-13.782, bull. 2011, III, n°71

<sup>46</sup> VIGNERON G., *Compétence en cas de dommages*, Loyers et Copropriété n° 7, Juillet 2011, commentaire n°222

Les statuts des ASL doivent être composés de sept mentions obligatoires<sup>47</sup> : le nom, l'objet, le siège, les règles de fonctionnement, la liste des immeubles dans le périmètre de l'ASL, les modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations. Sa mission doit entrer dans l'une des quatre inscrites à l'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance. Les trois dernières mentions précitées ont d'ailleurs été inscrites afin d'assurer plus de transparence et un meilleur fonctionnement des ASL.

Le siège de l'association peut être dans ou hors du périmètre de l'ASL. Si le siège est domicilié chez le président de l'association, lorsque celui-ci changera il faudra procéder à une modification des statuts et donc payer des frais supplémentaires.

Les règles de fonctionnement peuvent être inspirées des ASA, mais en aucun cas ne doivent faire référence aux prérogatives des ASA (recouvrement, suivi par un comptable public, ...).

Les modifications statutaires peuvent et doivent être effectuées dans les conditions édictées par les statuts eux-mêmes (qui le demande ?, à quelle majorité ?, ...). Ces modifications statutaires font l'objet d'une publication au Journal Officiel comme lors de la création d'une ASL et dans un délai de trois mois après leur acceptation.

Dans le cas où une ASL a réalisé ses devoirs de publication pour sa création mais qui n'a ensuite pas effectué les démarches nécessaires pour rendre compte des changements, ceux-ci ne seront pas opposables aux tiers. Par conséquent, sont opposables, uniquement, les derniers statuts publiés.

En cas de présence d'une copropriété dans le périmètre de l'ASL, l'autonomie et la souplesse des statuts permettent lors de la constitution d'un ensemble immobilier, « *de faire échapper le régime des travaux des associations syndicales, à l'ordre public de protection des copropriétaires en matière d'information préalable, de mise en concurrence, de majorité qualifiée, d'emprunt et de répartition des charges* »<sup>48</sup>.

Enfin, un plan de situation permettant le repérage du périmètre de l'ASL doit être indiqué dans les statuts ou/et y être annexé. Cependant, rien n'est indiqué précisément en matière d'organe et de fonctionnement, de dispositions financières, des modifications des dispositions initiales et la dissolution de l'association.

### I.1.1.2 – Situation juridique

#### I.1.1.2.1 – Régime juridique

Le régime des ASL est léger et souple car les contraintes sont peu nombreuses au regard des autres types d'associations syndicales. Les statuts en vigueur, le cahier des charges et le règlement intérieur s'imposent aux adhérents de l'association syndicale, ils ne peuvent donc y déroger. Outre l'ordonnance de 2004 et son décret d'application, il est possible de s'appuyer sur le Code civil bien qu'il n'y ait pas de dispositions qui concernent directement les ASL. L'article 1134 du Code civil tient lieu, très souvent, de justification pour les décisions juridictionnelles. Le droit des biens et le droit des contrats peuvent être aussi utilisés dans le cadre de procédures.

#### ○ La résolution des conflits

Le lien qui existe entre une ASL et ses membres peut être assimilé à un contrat, car, les quatre conditions cumulatives relatives à la formation du contrat sont réunies. En effet, l'adhésion à une ASL résulte : du consentement des propriétaires, de leur capacité à contracter, de la licéité de la cause et de la détermination de l'objet. Ainsi, une ASL est contractuellement liée envers ses membres afin de réaliser l'exécution des travaux entrant dans son objet. C'est pourquoi ce qui fait partie de la mission statutaire de l'association syndicale conformément à la loi de 1865, peut faire l'objet d'un recours par

---

<sup>47</sup> Article 7 de l'ordonnance n°2004-632, du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

<sup>48</sup> TALAU J.-M., *Les copropriétaires et l'association syndicale libre de propriétaires*, Loyers et Copropriété n° 2, Février 2009, étude 2

un membre pour le défaut d'entretien de ces ouvrages<sup>49</sup>, par exemple. A l'inverse, l'association dispose d'un droit de recours. Elle peut donc exiger l'exécution des obligations d'un lotisseur par exemple. Les actions des ASL doivent être prévues dans les statuts via son objet. Devant le juge, il n'est possible d'effectuer que des recours contre les prescriptions inscrites dans l'objet des statuts et les prescriptions du cahier des charges pour les équipements communs. Il est donc impossible dans ce cas de figure que les statuts servent à régler les problèmes entre adhérents de l'ASL. L'acheteur peut effectuer un recours envers le vendeur s'il estime ne pas avoir été informé de l'existence de l'ASL<sup>50</sup>. Cela est envisageable dès lors que le vendeur n'a pas respecté son obligation de renseignements.

Comme toute personne morale ou physique, l'association peut engager sa responsabilité, en cas de carence dans la réalisation de l'objet de ses statuts ou d'inexécution de l'obligation contractuelle. La Cour de cassation a statué sur cette éventualité en 1987<sup>51</sup> et en a retenu que « *l'entretien d'une voie privée et d'un réseau d'assainissement entre dans la mission statutaire de l'association syndicale [et] ne viole pas les dispositions de la loi du 21 juin 1865 en imputant à cette association la responsabilité du défaut d'entretien de ces ouvrages* ».

Grâce à la qualification de contrat de la relation entre l'ASL et ses membres, il est possible d'invoquer en cas de conflit la responsabilité contractuelle et la responsabilité délictuelle. En cas de faute délictuelle, le fondement de la demande en réparation et/ou indemnisation par les tiers victimes s'effectue sur l'article 1382 du code civil. La demande doit être effectuée par les tiers eux-mêmes. La faute doit être distincte de l'inobservation des obligations contractuelles, mais souvent, celles-ci sont confondues, « *le tiers à un contrat peut invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui a causé un dommage* »<sup>52</sup>. L'association est tenue de réparer les préjudices causés par sa faute ou en qualité de gardien, elle engage donc sa responsabilité<sup>53</sup>. Mais elle ne peut être condamnée à faire cesser des troubles s'ils impliquent « *une intervention sur les parties privatives de lots* »<sup>54</sup>. Les adhérents peuvent agir pour inexécution des obligations contractuelles afin que soient procédés des travaux d'entretien qui ne sont pas exécutés<sup>55</sup>. L'ASL peut être jugée responsable des fautes commises dans l'exécution de sa mission<sup>56</sup>, comme la surveillance normale des entreprises auxquelles elle s'adresse pour intervenir sur les équipements communs. De plus, l'ASL peut être jugée responsable des dommages causés par un aménagement réalisé à son initiative sur une voie commune et occasionnant des nuisances sonores sans même qu'il soit fait référence à ne pas causer un dommage anormal de voisinage<sup>57</sup>. La faute délictuelle peut être invoquée par les victimes de dommages sur la base de l'article 1382 du Code civil alors que l'article 1384, dans son alinéa 1<sup>er</sup>, régit les dommages causés par les choses dont l'association a la garde. Au regard de l'alinéa 5 de ce même article, l'association est aussi responsable des dommages causés par le fait de ces préposés.

#### o Le financement

---

s. Civ 3<sup>ème</sup>, 8 avril 1987, pourvoi n°85-15.825, bull. 1987, III, n°79, p.47

<sup>50</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 9 février 1982, pourvoi n°80-12.101, bull. 1992, III, n°39

<sup>51</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 8 avril 1987, pourvoi n°85-15.825, bull. 1987, III, n°79, p.47

<sup>52</sup> Ass. Plénière, 6 octobre 2006, pourvoi n°05-13.255

<sup>53</sup> ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, 7<sup>ème</sup> édition, collection : Point de droit, édition : Edilaix, janvier 2014, p.232

<sup>54</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 10 juin 2009, pourvoi n°08-17.489, inédit

<sup>55</sup> ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, 7<sup>ème</sup> édition, collection : Point de droit, édition : Edilaix, janvier 2014, p.232

<sup>56</sup> ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, 7<sup>ème</sup> édition, collection : Point de droit, édition : Edilaix, janvier 2014, p.233

<sup>57</sup> ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, 7<sup>ème</sup> édition, collection : Point de droit, édition : Edilaix, janvier 2014, p.233

Pour le financement de la gestion des équipements communs, il est nécessaire de mettre en place un système qui permet de distinguer les charges qui incombent à chaque adhérent. Dans certains cas, il est possible d'établir d'autres répartitions des charges dans la mesure des besoins et/ou de l'utilisation des équipements (ascenseurs, parkings, ...). Ce mode de répartition est comparable au système de calcul des charges en copropriété en retenant l'entretien des parties communes et une répartition basée sur l'utilité pour les charges d'équipement. L'application de ce type de calcul permet une répartition des charges qui semble être plus équitable pour tous les propriétaires.

Les dispositions à suivre pour le financement de l'ASL doivent être indiquées dans les statuts. Dans le fascicule relatif à la comptabilité et à la gestion financière des syndicats des copropriétaires, les statuts peuvent : « *prévoir que les comptes soient tenus conformément aux règles comptables propres aux syndicats de copropriétaires excepté les associations assujetties de plein droit au règlement qui s'appliquent de plein droit au règlement n° 99-01 du comité de la réglementation comptable qui sont en règle générale étrangères au domaine de la copropriété* »<sup>58</sup>. Dans le cas d'un bien mis en location, le propriétaire peut répercuter le montant des charges en partie ou entièrement dans le prix du loyer mensuel, sur le même principe que les charges de copropriétés.

#### I.1.1.2.2 – Nature juridique

##### ○ Une structure autonome

Une ASL est une structure autonome grâce à son statut de personne morale de droit privé. L'ASL peut être amenée à conduire des procédures et des contrats, car, elle a la capacité *d'ester en justice, d'acquérir, vendre, échanger des biens, ainsi que de consentir à emprunter et hypothéquer*<sup>59</sup>. Les capacités de l'ASL sont limitées avec l'objet de ses statuts et de sa vocation. Il est possible pour les membres de l'association de contester les décisions même si elles ont été prises au cours d'une assemblée générale et déjà mises en pratique. Cette décision peut être déclarée nulle si l'objet de celle-ci ne fait pas partie des objets<sup>60</sup> inscrits dans les statuts.

En revanche il n'est pas possible de remettre en cause les conséquences des décisions valablement prises au préalable par l'assemblée. Avec la décision de l'arrêt du 17 juin 2009<sup>61</sup>, les juges confirment le principe d'autonomie des associations syndicales. L'action en annulation d'une décision peut être intentée par un adhérent face à l'association s'il existe un fondement. En l'espèce, ce jugement est fondé sur l'attendu suivant : « *les colotis fondés à invoquer les clauses d'un cahier des charges du lotissement pour s'opposer à l'exécution de mesures contraires à ces dispositions ou pour obtenir la remise en état des lieux sans avoir à justifier d'un préjudice, n'ayant pas qualité pour agir en annulation d'un acte juridique auquel ils n'ont pas été parties et qui ne peut leur être opposé en ce qu'il est contraire aux clauses du cahier des charges* ».

##### ○ Opposition avec la loi des associations loi 1901

Il est impossible de confondre les ASL avec les associations loi 1901. Ces dernières naissent d'une convention commune entre personnes afin de mettre en commun leurs connaissances et/ou activités. Dans les faits, il est impossible que l'une se substitue à l'autre<sup>62</sup>. Elle n'a pas non plus « *le pouvoir de police pour faire respecter le cahier des charges* » et « *n'a pas la qualité pour exercer les actions réservées à [l'ASL] ou aux colotis* »<sup>63</sup>. Comme il l'a déjà été évoqué auparavant, il n'est pas

---

<sup>58</sup> LAPORTE J., *Comptabilité et gestion financière des syndicats des copropriétaires*, JurisClasseur Géomètre expert - foncier, dernière mise à jour 18 juillet 2014

<sup>59</sup> Article 5 de l'ordonnance n°2004-632, du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

<sup>60</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 8 avril 2008, pourvoi n°07-11.024, inédit

<sup>61</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 17 juin 2009, pourvoi n°08-14.792, inédit

<sup>62</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 11 mars 2009, pourvoi n°07-19.173, inédit

<sup>63</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 12 septembre 2007, pourvoi n°06-14.460, bull. 2007, III, n°141

possible de sortir d'une ASL sans en démissionner et en réduire le périmètre, contrairement à une association de type 1901 où la sortie ne nécessite aucune formalité légale.

La situation conflictuelle qui existe entre une association loi 1901 et une association syndicale est très bien illustrée dans un conflit dont la décision a été rendue le 1<sup>er</sup> décembre 1999<sup>64</sup>. La Cour de cassation a retenu le fait qu'il est possible de démissionner d'une association de type 1901 et surtout que nul ne peut être contraint d'y adhérer ou d'en rester membre sauf dispositions légales contraires. Cette dernière disposition est issue de l'article 4 de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901 : « *tout membre d'une association qui n'est pas formée pour un temps déterminé peut s'en retirer après paiement des cotisations échues et de l'année courante, nonobstant toute clause contraire* ». La précision indiquée par la Cour de cassation montre l'empreinte du caractère d'ordre public de la faculté de retrait<sup>65</sup>.

#### ○ Contrôle de l'administration

L'association syndicale libre de propriétaires est une personne morale de droit privé qui se forme sans l'intervention de l'administration. Chaque propriétaire est membre de celle-ci de plein droit dès que les formalités de publication sont effectuées.

Les ASL ne sont pas soumises au contrôle du Préfet<sup>66</sup>. Car, d'un point de vue administratif, le rôle du Préfet est très limité dans le cadre des ASL par rapport aux ASA et ASCO. Pour les ASL, il n'exerce pas un contrôle sur la légalité des statuts de l'association. La seule intervention qui peut être invoquée par le Préfet est un dossier incomplet par rapport à ce qu'exigent l'ordonnance et le décret. Même si un dossier est complet et que certaines dispositions statutaires sont manquantes, celui-ci ne peut être refusé par les services préfectoraux. Ces derniers peuvent, dans ce cas, faire une lettre contenant des observations mais dont les associations ne sont pas obligées de tenir compte. En conséquence, la déclaration d'acceptation des statuts ne garantit en rien leur légalité.

Tous les éléments cités précédemment font du régime de l'ASL un régime à part dans la gestion des ensembles immobiliers. Pour mieux comprendre l'aspect souple de la gestion des équipements communs par le régime de l'ASL, il est nécessaire de le comparer à celui de la copropriété.

### I.1.2 – La copropriété, un mode de gestion contraignant (loi n°65-557 du 10 juillet 1965)

En vue de comprendre les enjeux et les différences de modes de gestion des équipements communs entre ASL et copropriété, il convient de comparer l'organisation du modèle de la copropriété par rapport à celui de l'ASL (§ A), de comparer les répartitions de charges et garanties financières (§ B). Et enfin, il est important d'étudier les majorités requises lors des votes d'assemblées générales dans le cadre d'une copropriété et d'une ASL (§ C).

#### I.1.2.1 – Organisation

##### I.1.2.1.1 – Définition de la notion de copropriété

Le régime de la copropriété est régi par une loi et un décret qui lui sont consacrés. Dans un premier temps, la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 a été adoptée puis a été suivie par son décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967. L'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965 définit ce qu'est la copropriété : « *La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et*

---

<sup>64</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 1<sup>er</sup> décembre 1999, pourvoi n° 97-17.496, inédit

<sup>65</sup> GIVERDON C., *Coexistence dans un ensemble immobilier d'une association syndicale (loi du 21 juin 1865) et d'une association (loi du 1er juillet 1901)*, Recueil Dalloz 2002, p.1522

<sup>66</sup> Circulaire du 11 juillet 2007, Fiche thématique n°1, Ministère de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités

*une quote-part de parties communes.* ». Si les trois caractéristiques de l'article 1<sup>er</sup> sont respectées (un immeuble bâti dont la propriété de l'immeuble doit être répartie entre plusieurs personnes et dont cette propriété est divisée en partie privative et en quote-part de parties communes) c'est le statut de la copropriété qui s'applique car l'alinéa 1<sup>er</sup> devient impératif.

Cependant, à l'alinéa 2 de ce même article, il est évoqué la possibilité que tous les ensembles immobiliers ne relèvent pas du régime de la copropriété et qu'en contrepartie ils doivent relever d'un autre système de gestion : « *A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs.* ».

Dans ce sens, l'ASL peut être considérée comme une « *organisation différente* » et une alternative à la copropriété.

Un lot de copropriété « *exprime l'assiette des droits de chaque copropriétaire et son identification doit être très précise* »<sup>67</sup>. Il est donc constitué d'une partie privative et d'une quote-part indivise des parties communes. Les éléments qui constituent les parties privatives sont listés à l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965 et elles sont constituées des parties de bâtiments et de terrains uniquement réservées à « *l'usage exclusif de chaque propriétaire* ». Les parties communes sont définies à l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 et elles sont constituées des « *parties de bâtiments et terrains qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires* ». Ces deux articles, qui ne sont pas d'ordre public, permettent d'identifier la nature privative ou commune de chaque élément constituant la propriété dans le silence ou la contradiction des titres.

Inversement, dans le cadre de l'association syndicale, chaque propriétaire est propriétaire de son bien et est propriétaire indivisément des équipements collectifs.

#### I.1.2.1.2 – Les relations ASL et copropriété

La loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est étrangère au fonctionnement des associations syndicales, encore régies par la loi modifiée du 21 juin 1865<sup>68</sup>. Il est naturel de penser que la loi relative à la copropriété ne s'applique toujours pas aux associations syndicales de propriétaires, car « *la Cour de cassation a dû rappeler à maintes reprises que la loi n° 65-557 ne régit pas les associations syndicales de propriétaires* »<sup>69</sup>.

Les relations entre les associations syndicales et les syndicats de copropriétaires sont assez confuses<sup>70</sup>. En effet, souvent les difficultés résultent de la différence de régime qu'il existe entre les deux modes d'organisation. Un arrêt de 2013 évoque l'autonomie des ASL face au statut de la copropriété « *la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est étrangère au fonctionnement des associations syndicales libres de propriétaires, régies par l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 (...)* »<sup>71</sup>

Afin d'éviter la requalification juridique d'une ASL en copropriété, quelques précautions doivent être prises, notamment pour recueillir l'adhésion individuelle de tout nouvel acquéreur<sup>72</sup>. « *Eu égard à l'insuffisance des informations dont ils disposaient, les acquéreurs de lots n'ont pu donner valablement leur consentement pour adhérer à cette association ; que cette convention dont les effets se trouvent ainsi anéantis alors qu'elle avait pour vocation d'assurer la gestion de leurs intérêts communs avec les titulaires des autres volumes, prive à son tour de tout effet la division en volumes*

<sup>67</sup> Brochure « *la copropriété* », Commission Immobilière de l'Ordre des géomètres-experts, édition 2012

<sup>68</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 17 janvier 1996, pourvoi n°93-15.456, bull. 1996, III, n°14, p.9

<sup>69</sup> ATIAS C., *Défaut de personnalité ou de capacité de l'association syndicale libre de propriétaires*, Recueil Dalloz 2008, p.2989

<sup>70</sup> VIGNERON G., *Répartition des dépenses de l'association*, Loyers et Copropriété n° 2, Février 2011, commentaire n°55

<sup>71</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 17 septembre 2013, pourvoi n°12-23.027, inédit et VIGNERON G., *Autonomie de l'ASL à l'égard du statut de la copropriété*, Loyers et Copropriété n° 11, Novembre 2013, commentaire n°317

<sup>72</sup> LEBATTEUX-SIMON A., *Les alternatives à la copropriété*, Loyers et Copropriété n° 1, Janvier 2015, étude

*opérée le 19 décembre 1996 dont elle constitue l'élément essentiel aux termes des énonciations figurant page 16 de l'état descriptif de division. Cette situation a donc pour effet d'invalider la division en volumes et d'entraîner par voie de conséquence l'application du statut de la copropriété en raison notamment de l'émergence de parties communes gérées jusque-là par l'association syndicale »<sup>73</sup>.*

#### I.1.2.1.3 – La qualité de membre

Les copropriétaires sont eux-mêmes membres d'une ASL et non la copropriété. De ce fait, le « *syndicat des copropriétaires « allée d'Andrézieux » représentait les copropriétaires à l'assemblée générale de l'ASL, il n'était pas pour autant membre de cette association, cette qualité n'appartenant qu'aux copropriétaires eux-mêmes* »<sup>74</sup>.

De même pour le recouvrement des charges, il faut uniquement faire appel aux copropriétaires individuellement et non à une collectivité comme un syndicat.

Les syndicats d'immeubles ne peuvent être membres de l'ASL sous prétexte qu'ils sont les représentants d'une copropriété<sup>75</sup>.

#### I.1.2.1.4 – Le syndic

Dans le cadre des ASL, le syndic n'est pas obligatoire inversement à la copropriété où il fait partie intégrante du système. Mais il est possible d'inclure dans les statuts une mention indiquant l'intervention d'un syndic afin d'aider le syndicat dans la gestion de l'ASL. Le syndic peut alors être comme dans le cas de la copropriété bénévole ou non, il suffit pour cela que tout soit précisé dans les statuts. Par convention tacite et non réglementaire, les syndicats de copropriétaires représentaient souvent leur copropriété lors des assemblées générales d'ASL. Si l'assemblée générale du syndicat d'une copropriété a voté une résolution dans ce sens, le syndic peut représenter la copropriété. Toutefois, celui-ci ne peut prendre part qu'aux décisions pour lesquelles il a été mandaté.

Le fait que seuls les copropriétaires sont membres de plein droit de l'association syndicale et que le syndic occupe uniquement la place de représentant des copropriétaires a été l'objet de la réponse du ministère du Logement et de la Ville<sup>76</sup> à l'occasion d'une question posée à l'assemblée nationale.

#### I.1.2.1.5 – Contestation

À partir du moment où les statuts d'une association foncière urbaine libre prévoient que sont membres de celle-ci : les propriétaires de lots dans un immeuble en copropriété inclus dans son périmètre et qu'ils sont représentés lors de l'assemblée générale par le syndic, les propriétaires ont la qualité pour agir en contestation des décisions prises par l'assemblée générale de cette association<sup>77</sup>.

Le fait que le syndic ou syndicat ait uniquement une fonction de représentation de propriétaires a été jugée par la Cour de cassation<sup>78</sup>. Effectivement, dans le cadre d'une assemblée générale d'ASL, le syndicat des copropriétaires d'une copropriété représentant les copropriétaires n'est pas, pour autant, membre de l'association.<sup>79</sup>

---

<sup>73</sup> TGI Paris, 15 mai 2003, n° 8317 dans DALBIN J.-F., LEVESQUE C. et ROULLEAU G., *Division en volumes : une technique contractuelle*, Revue Géomètre, janvier 2006, n° 2022, p. 43

<sup>74</sup> GIVERDON C., *A qui appartient la qualité de membre d'une association syndicale ?* Recueil Dalloz 2000 p.133

<sup>75</sup> BOUYEURE J.-R., GIVERDON C. et LAFOND J., *Statut de la copropriété et fonctionnement des associations syndicales libres régies par la loi du 21 juin 1865*, Recueil Dalloz 1991 p. 75.

<sup>76</sup> Réponse du ministère du Logement et de la Ville : JO Sénat Q, 25 mai 2008, p. 1065

<sup>77</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 13 février 2008, pourvoi n°07-10.098, bull. 2008, III, n°25

<sup>78</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 9 décembre 1998, pourvoi n°97-12.163, bull. 1998, III, n°238, p.158

<sup>79</sup> CAPOULADE P. *Fonctionnement et composition de l'assemblée générale d'une association syndicale libre, chargée de la gestion d'un ensemble immobilier*, RDI 1999, p. 143

### I.1.2.1.6 – Règlement de copropriété

Dans le cadre du régime de la copropriété, il n'y a pas de cahier des charges, pas de statuts et pas de règlement intérieur. Mais il existe un règlement de copropriété.

La composition du règlement de copropriété est définie à l'article 8 de la loi comme : « *Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.* »

De plus, dans le cas des lotissements, « *Le règlement de copropriété doit être compatible avec les documents du lotissement et notamment en ce qui concerne la destination des parties privatives des immeubles implantés dans le lotissement.* »<sup>80</sup>. Les règles à appliquer pour les voies et espaces communs doivent être inscrites au sein des statuts de l'association syndicale si celle-ci existe.

### I.1.2.2 – Répartition des charges / Garanties financières

#### I.1.2.2.1 – Les évolutions liées à la loi ALUR

Les dispositions financières relevant du régime de la copropriété sont encadrées par la loi du 10 juillet 1965 et complétées par son décret d'application du 17 mars 1967. L'adoption somme toute encore récente de la loi ALUR<sup>81</sup> doit permettre de faire évoluer le régime de la copropriété et le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Les nouvelles dispositions et les évolutions coexistent avec les anciens dispositifs. Les dispositions qui sont énumérées ci-après et qui sont relatives au régime de la copropriété ne reprennent que les nouveaux dispositifs. La loi ALUR a permis, entre autre, la révision de la comptabilité des syndicats de copropriété. Plusieurs actions sont devenues obligatoires, comme : l'immatriculation des syndicats (article 711-1 et suivants du CCH), la tenue du registre par un établissement public et la création d'une fiche synthétique d'information pour protéger l'acquéreur.

Dorénavant, il est obligatoire de recourir à la mise en concurrence des syndics. La rémunération du syndic doit être prévue dans le contrat (la rémunération forfaitaire et supplémentaire) qui le lie avec la copropriété.

Afin de ne plus avoir de syndics défaillants qui ne satisfassent plus leur fonctions et laissent les comptes dans un état déplorable, il est dorénavant obligatoire pour les syndics qui gèrent plusieurs copropriétés de créer au nom de chaque syndicat un compte bancaire séparé (article 18 II modifié de la loi de 1965). Enfin, pour les nouveaux immeubles qui doivent avoir le statut de la copropriété et dont le but est de pourvoir à la constitution d'un fonds pour travaux, il est obligatoire de créer ce fonds dans les 5 ans suivant la réception de l'immeuble. Celui-ci doit être à destination totale ou partielle d'habitation (article 14-2 modifié de la loi de 1965). Ce fonds est constitué par les cotisations annuelles des copropriétaires. Les modalités sont fixées en assemblée générale, à la majorité de l'article 25 et le montant devra être supérieur à 5% du budget prévisionnel. Cependant la constitution de fonds n'est pas obligatoire pour les copropriétés inférieures à dix lots à usage à usage de bureaux, de logements ou de commerces.

L'article 14-3 de la loi de 1965 précise que le contenu des comptes du syndicat doit intégrer « *le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie ainsi que les annexes au budget prévisionnel* ». Les comptes doivent être en conformité avec les règles comptables

---

<sup>80</sup> MAS J.-P. et CALMELS L., *L'association syndicale en lotissement analyse comparée des modes de gestion des parties communes dans la division foncière*, AJDI 2007, p.625

<sup>81</sup> Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi « ALUR »

spécifiques fixées par le décret n°2005-240 du 14 mars 2005 et de son arrêté comptable de la même date<sup>82</sup> relatifs aux comptes des syndicats des copropriétaires.

#### I.1.2.2.2 – Présence de copropriétés dans le périmètre d'une ASL

Dans une observation, qui fait suite à un arrêt datant du 3 mars 2014<sup>83</sup>, Guy VIGNERON, ancien adjoint au Directeur juridique de la SNCF, fait ressortir que « *le syndicat des copropriétaires, qui se voit réclamer des sommes par le président de l'association syndicale au titre des charges communes de chauffage collectif et de distribution d'eau chaude consommés par les copropriétaires, est légitime et fondé, conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et du règlement de copropriété, à appeler ces charges et les faire figurer dans les comptes des exercices de la copropriété.* »<sup>84</sup>

Lorsque qu'une copropriété est incluse dans le périmètre d'une ASL, les copropriétaires sont membres à la foi du syndicat des copropriétaires et de l'ASL. Dans ce cas, les propriétaires seront concernés par deux budgets prévisionnels.

#### I.1.2.2.3 – La répartition des charges

Dans le domaine de la copropriété, le calcul des quote-part de parties communes est établi à partir de « *la quote-part des parties communes, afférente à chaque lot, est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation* »<sup>85</sup>.

Dans le cadre des ASL, pour calculer la répartition des charges, des critères différents peuvent être pris en compte comme : la superficie des terrains, la linéaire de façade et la surface de plancher ou autres critères pour les ASL anciennes.

Souvent l'ASL a peu de liquidités et les créanciers essaient de faire verser des cotisations par les membres ou à agir à la place de l'association contre les créanciers. Mais la Cour de cassation n'est pas d'accord... parce que l'association « *constitue une personne morale de droit privé dont le patrimoine est distinct de celui de ses membres, lesquels ne sont pas responsables à l'égard des tiers du passif de la personne morale* »<sup>86</sup>.

#### I.1.2.2.4 – Les modes de recouvrement des charges

Outre le fait que le syndicat des copropriétaires et donc le syndic d'une copropriété représentant les copropriétaires ne soit pas, pour autant, membre de l'association, « *la demande en paiement de charges dirigée contre le syndicat des copropriétaires était irrecevable* »<sup>87</sup>. Le recouvrement des sommes dues par chacun des copropriétaires doit être fait individuellement. Dans ce cas un appel à la cotisation individuelle par appartement est lancé. En 2006<sup>88</sup>, il avait toutefois été jugé que « *Les cotisations annuelles régulièrement appelées par une association foncière*

---

<sup>82</sup> LAPORTE J., *Comptabilité et gestion financière des syndicats des copropriétaires*, JurisClasseur Géomètre expert - foncier, dernière mise à jour 18 juillet 2014

<sup>83</sup> CA Versailles, 3 mars 2014, n° 12/05005, M. c/ Synd. Résidence Square des Bruyères : JurisData n° 2014-005548

<sup>84</sup> VIGNERON G., *Association syndicale libre : paiement des charges, Loyers et Copropriété* n° 7-8, Juillet 2014, commentaire n°224

<sup>85</sup> Article 5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>86</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 12 juin 2002, pourvoi n°00-19.207, bull. 2002, III, n°134, p.116

<sup>87</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 9 décembre 1998, pourvoi n°97-12.163, bull. 1998, III, n°238, p.158

<sup>88</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 29 mars 2006, pourvoi n°05-10.296, bull. 2006, III, n°83, p.69

*urbaine libre font partie du patrimoine de l'association et ne sont pas sujettes à remboursement partiel à celui de ses membres qui vend son immeuble en cours d'année ».*

Les articles 19 et 20 de la loi de 1965, relative à la copropriété, indiquent les modes de recouvrement des créances et des charges. Dans l'ordonnance de 2004, un renvoi à l'article 19 est indiqué à l'article 6 pour ce qui concerne les conditions d'inscriptions d'hypothèques pour couvrir les créances de l'ASL. Le patrimoine de l'ASL est constitué des fonds et cotisations versés chaque année par les membres de l'ASL. D'ailleurs, il ne peut y avoir de remboursement pour un propriétaire qui serait amené à vendre un bien dans le courant de l'année. Les statuts peuvent prévoir que les comptes soient tenus conformément aux règles comptables propres aux syndicats des copropriétaires

En conséquence, le syndicat des copropriétaires reste finalement étranger à la comptabilité de l'association syndicale<sup>89</sup>. C'est effectivement ce qui ressort d'une décision prise par la Cour de cassation<sup>90</sup>, où celle-ci « *relève que seuls les copropriétaires étaient redevables de ces charges et que le syndicat des copropriétaires est dépourvu du droit d'agir pour défaut de qualité et d'intérêt [dans la mesure où] l'action en répétition de l'indu appartient à celui qui a effectué le paiement, à ses cessionnaires ou subrogés ou encore à celui pour le compte et au nom duquel il a été fait »*

### I.1.3 – Majorités requises

Dans le cadre des assemblées générales de copropriété, les délibérations sont adoptées suivant quatre types de majorités. A chaque majorité correspond un type de décision afin de représenter au mieux l'ensemble des copropriétaires et de préserver les intérêts de ces derniers. Si ces règles de majorité ne sont pas appliquées, les délibérations qui auraient été votées à la mauvaise majorité peuvent faire l'objet d'attaque voire même d'annulation pour cause de nullité.

Les quatre majorités sont les suivantes : la majorité simple, la majorité absolue, la double majorité des 2/3 des voix représentant 50% des copropriétaires, et l'unanimité. Le régime de la copropriété étant assez complexe, les règles et les décisions qui doivent être adoptées avec une majorité précise sont inscrites dans la loi du 10 juillet 1965 aux articles 24, 25, et 26. L'adoption de la loi ALUR a contribué à assouplir quelque peu les règles de majorité.

Contrairement aux ASL, le régime de la copropriété ne bénéficie pas d'une totale liberté pour la définition des majorités à inscrire dans ses statuts.

#### I.1.3.1 – La majorité simple

La majorité simple est définie à l'article 24, alinéa 1 : « *Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.* ». Cet article n'exige aucun quorum. Les exceptions à ce principe doivent être interprétées de manière restrictive.

Elle nécessite d'interpréter de manière stricte les limites et les dérogations de l'article 24 afin de ne pas adopter de décisions à la mauvaise majorité. Sont adoptées à la majorité simple les décisions qui relèvent de la gestion courante de l'immeuble comme les travaux de menues réparations, le remplacement de ce qui a été détérioré ou de ce qui est trop usagé, et l'entretien courant des parties communes. Certaines modifications du règlement de copropriété sont possibles comme l'adaptation du règlement et la modification de charges suite à la division d'un lot. Pour le syndic, le vote à la majorité simple est pour l'approbation du contrat, du quitus de gestion et de la convention entre le syndic et le syndicat. En termes de gestion, sont votés à la majorité simple : l'emploi d'un salarié, la désignation d'un architecte, autorisation au syndic d'agir en justice, la décision de louer un espace publicitaire et la suppression d'un service non prévu au règlement de copropriété.

---

<sup>89</sup> LAPORTE J., *Comptabilité et gestion financière des syndicats des copropriétaires*, JurisClasseur Géomètre expert - foncier, dernière mise à jour 18 juillet 2014

<sup>90</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 25 janvier 2012, pourvoi n°10-25.475, bull. 2012, III, n°15

### I.1.3.2 – La majorité absolue

La majorité absolue est la majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat définie à l'article 25 : « *ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires* ». Dans ce cas de majorité, on se projette dans l'avenir de l'immeuble. Parmi la liste des décisions à adopter à la majorité de l'article 25, se retrouve pour la partie travaux : l'autorisation que l'on donne à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, ou encore l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires. Pour le règlement de copropriété, sont votées à la majorité absolue les modifications de charges à la suite de changement d'usage de parties privatives. Concernant la gestion de la copropriété, ce sont les marchés avec mise en concurrence et les délégations de pouvoir. La majorité absolue est nécessaire pour les décisions concernant l'élection ou la révocation de membres du conseil syndical et pour prendre des décisions d'ordre institutionnel pour la copropriété. De même, cette majorité est utilisée pour l'élection ou la révocation du syndic. Enfin, sont votées à cette majorité la renonciation au compte bancaire séparé et à la provision pour de nouveaux travaux. Cependant, il est à noter que la liste des votes de l'article 25 n'est pas exhaustive.

Aussi, il existe un cas particulier, prévu à l'article 25-1, alinéa 1. Le premier alinéa de ce dernier permet de donner une seconde chance pour les décisions qui n'ont pas pu être prises à la majorité absolue, on parle dans ce cas de majorité subsidiaire. Cette décision ne peut être votée que si au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires ont été recueillies au premier tour. C'est uniquement dans ce cas qu'un second vote pourra être organisé immédiatement, à la majorité simple de l'article 24, afin d'éviter la paralysie des copropriétés. Le recours à cette majorité subsidiaire est valable pour toutes les décisions qui sont citées à l'article 25, excepté pour la désignation du syndic. Le second alinéa de l'article 25-1 évoque le cas de votes qui n'ont pas recueilli le tiers des voix des copropriétaires. Pour faire adopter cette décision, il est possible de convoquer une nouvelle assemblée générale dans les 3 mois, qui procédera au vote de celle-ci à la majorité simple.

### I.1.3.3 – La double majorité

La double majorité est définie à l'article 26 « *sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix* ». Dans ce cas, il faut les 2/3 des voix (représentant les tantièmes de copropriétaires), et la majorité des copropriétaires. Cette majorité est très difficile à obtenir en pratique. Ce sont ici des décisions lourdes de conséquences pour la copropriété, qui restent du pouvoir majoritaire et non pas de l'unanimité des propriétaires. Nous avons affaire à des décisions qui ont un coût important, mais qui ne sont pas indispensables en tant que tel pour la copropriété, par exemple les acquisitions immobilières. Ainsi, les décisions adoptées à la double majorité concernant la gestion sont : les modalités d'ouverture de portes d'immeubles, la suppression du poste de gardiennage. Enfin, les modifications du règlement de copropriété, ici concernées, sont : l'établissement d'un règlement en cas d'absence, les modifications du règlement quand cela touche les parties communes (jouissance, usage ou administration) et l'insertion de clauses d'aggravation des charges. Comme pour l'article 25, la liste de l'article 26 n'est pas exhaustive.

### I.1.3.4 – L'unanimité

Enfin, la dernière majorité est l'unanimité. Pour cette majorité, il n'existe pas d'article spécifique, c'est à travers diverses dispositions de la loi que celle-ci se retrouve. Par exemple, l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 indique qu'il faut l'unanimité des copropriétaires pour modifier la répartition des charges. Autre exemple, l'article 35 alinéa 1<sup>er</sup> de la même loi, indique que la surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage d'habitation, donc privatif, ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres. Toutes décisions concernant la destination de l'immeuble ne peuvent être prises qu'à l'unanimité des copropriétaires tout comme la dissolution de la copropriété.

### I.1.3.5 – Les délais de recours

Les abus de majorités et les vices de procédures peuvent faire l'objet de recours. Un point commun existe entre la copropriété et l'ASL : il faut bénéficier de la qualité de propriétaire pour pouvoir intenter un éventuel recours. Cependant, dans le cas d'une copropriété, pour effectuer un recours il est nécessaire d'avoir la qualité de propriétaire défaillant (absent le jour du vote) ou opposant (ne pas avoir voté en faveur de la décision sujette du recours lors de l'assemblée générale). Au regard de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires bénéficient d'un délai de deux mois si tout en est ordre (majorité, procès-verbal, ...) et d'un délai de 10 ans pour effectuer un recours s'il existe une erreur dans la procédure.

En revanche, pour les ASL avant 2012 aucun délai de recours n'était prévu au travers des textes. N'étant pas soumises aux statuts de la copropriété, les ASL ne peuvent, donc, pas être soumises à la prescription de droit commun : la prescription trentenaire. En 2010, la Cour<sup>91</sup> a apporté les premières précisions sur la question de la prescription. Suite à cet arrêt, une note de Guy VIGNERON<sup>92</sup> permet de saisir les éléments qui permettent de comprendre ce qui s'applique ou non lors d'une action en contestation :

« - d'une part, que cette action est soumise à la prescription de droit commun puisque la prescription décennale de l'article 42 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 ne peut s'appliquer ;  
- d'autre part, que l'imprescriptibilité de l'action en nullité prévue à l'article 43 de la même loi ne saurait davantage être invoquée. »

A la suite d'une décision de la Cour de cassation du 14 novembre 2012<sup>93</sup>, le délai de recours une ASL est de cinq années, soit une prescription quinquennale.

Le mode de gestion souple des ASL est totalement différent de celui de la copropriété où tout y est règlementé. Dans les faits, l'ASL semble être à privilégier dans certaines circonstances face au régime de la copropriété. Mais, parallèlement à la copropriété, l'ASL est parfois mal connue ou totalement méconnue de la population.

## I.2 – L'ASL : une structure parfois méconnue de ses propres sociétaires

Les ASL sont un mode de gestion des équipements communs très ancien puisque le premier texte de référence en la matière date du 21 juin 1865<sup>94</sup>. Cette ancienneté peut sembler être une explication au fait que certains sociétaires d'ASL ont oublié leur fonctionnement et même jusqu'à l'existence de celle-ci (I). Aussi, ces oublis amènent à se questionner sur ce que prévoyaient les anciens statuts (II).

### I.2.1 – Un fonctionnement et/ou une existence oubliée

Dans le but de comprendre au mieux les enjeux d'une telle organisation, il convient de comprendre quel est le mode de fonctionnement des ASL (§ A) et quels sont les ayants droit de celles-ci (§ B).

---

<sup>91</sup> CA Paris, 4e pôle, 2e ch., 6 oct. 2010, JurisData n° 2010-020377

<sup>92</sup> VIGNERON G., *Répartition des dépenses de l'association*, Loyers et Copropriété n° 2, Février 2011, commentaire n°55

<sup>93</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 14 novembre 2012, pourvoi n°11-23.808, bull. 2012, III, n°167

<sup>94</sup> FLAMENT L., *Les associations syndicales libres : évolutions et pratiques*, Petites affiches, 01 mars 2012 n° 44, p.6

### I.2.1.1 – Un mode de fonctionnement propre

La constitution d'une ASL est le résultat de la volonté commune de propriétaires en vue de parvenir à une harmonie et à un cadre de vie agréable.

Le fonctionnement des ASL est basé sur la répartition des charges qui doit lui permettre de satisfaire à ces objets. Ces derniers relèvent le plus souvent de l'entretien et de la bonne tenue des équipements communs.

Le financement est assuré par le paiement des charges par les adhérents de l'ASL. Mais, au fil du temps, parfois il arrive que la mention des ASL disparaisse au fil des titres de propriété et des règlements de copropriété. C'est dans ce type de cas qu'il est délicat de suivre et de demander la participation des « adhérents » puisqu'ils ne connaissent pas l'existence de cette structure. Pour avoir la confirmation de l'existence et de la participation à l'ASL, il faut remonter l'historique des titres de propriété et actes qui ont été passés sur les parcelles. En remontant les actes (ventes, divisions, échanges), il est possible de retrouver une mention dans ceux-ci, voir même des informations relatives aux formalités de publication de l'acte au service de la publicité foncière (anciennement service des hypothèques). Grâce à cette information, il est donc possible d'effectuer une demande au service de la publicité foncière pour obtenir une copie de l'acte créant l'ASL ou au syndicat qui aura la charge de gérer l'ASL. L'objectif de ce type de recherche est de retrouver toutes les propriétés qui étaient adhérentes à l'association lors de sa création et le mode de répartition des voix et charges.

Ces recherches peuvent paraître fastidieuses mais elles sont nécessaires afin de pouvoir retrouver tous les ayants-droits susceptibles d'avoir des droits sur les équipements. Cependant, s'il s'avère que le périmètre a été modifié depuis, il faut retrouver les textes relatifs à ce changement. Aussi, il ne faut pas oublier que les statuts à prendre en compte sont ceux qui ont été publiés le plus récemment.

Parfois, les statuts anciens font références au mode de financement des travaux que ce soit pour la fin de ceux-ci ou pour l'entretien des équipements collectifs. Toutes les modalités sont prévues à travers l'objet des statuts.

Généralement, les modes de calculs de répartition des charges sont effectués au prorata du linéaire de façade de bâtiments qui sont inclus dans le périmètre de l'ASL. D'autres types de calculs peuvent être adoptés, au bon vouloir des parties en présence, lors de la création ou en cas de modification des statuts. Le paiement des charges peut servir au paiement des actes juridiques auxquels l'ASL peut être confrontée, comme une action en réparation de justice par exemple.

Dans le but d'illustrer les propos, les démarches effectuées et les propositions qui vont être présentées ci-après, deux dossiers seront pris en tant qu'exemple. Le cabinet a pour mission de mettre en conformité les statuts de deux ASL situées à Paris.

Le premier dossier traité est relatif à la voie privée du Square THIERS qui se situe dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement. La voie privée et l'ASL ont été créées suite à la construction de huit immeubles bordant le Square THIERS. L'ASL est formée par un acte de 1910, dont il a été donné une copie. Depuis cette date, le parcellaire et les immeubles n'ont pas connus de modifications. Les immeubles ont été construits en bordure de la voie sur le principe d'un lotissement. La voie permet la desserte des immeubles. Ceux-ci sont de type Haussmannien et ont été conçus par le même architecte afin de créer une unité architecturale avec des bâtiments composés d'un rez-de-chaussée et de six étages.

Pour ce dossier, il n'y a pas d'oubli de fonctionnement de l'ASL car elle est bien établie, connue et acceptée de tous les propriétaires. En effet, la mention de l'ASL est reprise dans les actes relatifs aux immeubles qui bordent le Square. De même les répartitions de charges et des voix par lots sont connues de tous les propriétaires et syndics de copropriété. Le problème de mise en conformité des statuts et surtout l'incapacité d'ester en justice inquiète les propriétaires vis-à-vis du poste de gardien. Pour régler les problèmes de stationnement, d'entretien et de nettoyage du Square l'emploi d'un gardien par l'ASL existe depuis de nombreuses années. Avec l'adoption de l'ordonnance de 2004 et surtout de son décret d'application, la non mise en conformité des statuts de l'ASL ne lui permet plus notamment d'ester en justice et donc d'effectuer d'éventuels recours envers le gardien ou d'autres personnes (physiques ou morales).

Le second dossier que le cabinet est amené à résoudre est celui de l'ASL de la Villa de Saxe, situé dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement à proximité de l'Ecole Militaire. Le cadre de ce dossier est totalement

différent du précédent. La Villa de Saxe a été construite au début du 19<sup>ème</sup> siècle<sup>95</sup>. Ce nom de Villa de Saxe date du début des années 1900, car, elle était auparavant nommée Impasse de Saxe. Ici, les immeubles et le parcellaire ont subi de nombreuses évolutions par rapport à la configuration initiale de l'ASL. La répartition des charges indiquée dans les statuts les plus récents reprend les linéaires de façade. Les parcelles ayant connues des divisions et des reconstructions diverses ne ressemblent plus aux parcelles d'origine en termes de linéaire ou de nombres de bâtiments construits et d'habitants. C'est pourquoi, l'existence et le mode de fonctionnement de cette ASL sont inconnus de nombreux propriétaires et invisibles sur certains actes et documents relatifs aux différentes copropriétés. Pourtant, au départ l'association est née parce qu'il était nécessaire de mettre en place une structure qui puisse en plus de l'entretien général de la voie effectuer l'entretien d'un réseau d'assainissement. Il est à noter que l'ancienne répartition des charges ne prend pas en compte l'augmentation du trafic de véhicules due aux constructions récentes et qui font augmenter les frais liés à l'entretien de la voirie. Outre ce manque d'informations, il réside un problème majeur au bout de la voie au numéro 13, parcelle cadastrée BN 30. La parcelle est une propriété indivise entre deux propriétaires de parcelles attenantes mais n'ayant pas d'accès sur la Villa à ce jour, autre que celui d'une largeur équivalente au passage d'un véhicule. En réalité cette petite parcelle permet un accès à deux grandes parcelles situées derrière, qui appartiennent aux Petites Sœurs des Pauvres et à la société Michelin. Cette dernière parcelle se situe en bordure de la Villa de Ségur et est celle qui inquiète le plus les riverains de la Villa de Saxe. En effet, un programme immobilier avec la création de nombreux logements est en projet. Si celui-ci est réalisé, un accès pour les véhicules pourrait être créé et permettrait dans le même temps de relier la Villa de Saxe à la Villa de Ségur. C'est pourquoi il est important pour les habitants riverains de la voie de comprendre son mode de fonctionnement et surtout le calcul de la répartition des charges. Car l'augmentation du trafic de véhicules est synonyme d'augmentation des dégradations et donc de frais d'entretiens supplémentaires que les propriétaires riverains de la Villa de Saxe ne veulent pas avoir à leur charge.

#### I.2.1.2 – Des ayants droit

Les ayants droit sont des personnes qui sont titulaires d'un droit sur une chose. En l'espèce, une personne est titulaire de droit en fonction de sa situation financière, juridique et du lien qu'elle a avec une chose, soit une ASL, dans notre cas. Ainsi, les rapports seront différents en fonction de la qualité de propriétaire ou de locataire ou encore de bailleur. Dans le cadre des ASL, tout propriétaire peut être adhérent à une ASL. Il n'y a pas de restriction ! La personne peut être physique, morale, et soumise au droit privé ou public. La qualité du propriétaire importe donc peu par rapport à la propriété/qualité de propriétaire. S'il existe un ou plusieurs syndicats de copropriétaires dans le périmètre de l'ASL, ce n'est pas celui-ci qui est adhérent à l'association mais chaque copropriétaire individuellement du fait de son droit de propriété.

Le droit de propriété, exercé par une personne sur un bien lui appartenant, résulte de deux aspects s'il est démembré.

D'une part, il est constitué de la nue-propriété pour le propriétaire. Cette dernière consiste à disposer et d'user, pour un propriétaire, de son bien il le souhaite et il peut même le modifier ou le détruire à sa guise. Attention, toutefois, dans le cadre d'une vente viagère, les acquéreurs de la nue-propriété deviennent juridiquement possesseurs du bien à la signature de l'acte<sup>96</sup>.

D'autre part, le droit de propriété est constitué de l'usufruit. Cela constitue, pour l'usufruitier, le droit d'utiliser un bien ou d'en percevoir les fruits ou encore d'en assurer la conservation. L'exemple le plus parlant est : dans le cas d'un immeuble où l'usufruitier perçoit les fruits du bien soit les loyers et dans le cas où l'usufruit est sur des obligations, il peut en percevoir les intérêts et des dividendes. De plus,

---

<sup>95</sup> Ville de PARIS, *Nomenclature officielle des voies publiques et privées*, 6<sup>ème</sup> édition, édition Deshayes, Paris, 1928

<sup>96</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 3 juin 1997, pourvoi n°95-16.484, bull. 1997, III, n°189, p.127

l'usufruitier est tenu d'effectuer les réparations nécessaires pour le bon entretien du bien. Dans certaines mesures, c'est le propriétaire qui est en charge des grosses réparations et non l'usufruitier. C'est cette distinction entre le nu-propriétaire et l'usufruitier qui est importante en cas de démembrement de la propriété.

Aussi, sauf convention contraire conclue avec l'usufruitier, le « *seul membre de l'association* »<sup>97</sup> est le nu-propriétaire. Il sera le seul habilité à être présent lors de l'assemblée générale. Toutefois, l'article 3 de l'ordonnance donne la possibilité au nu-propriétaire de transférer la qualité de membres de l'ASL à l'usufruitier. Dans cette situation, ce dernier doit tenir informé le nu-propriétaire des décisions prises par l'association.

Plus concrètement, le statut de propriétaire d'un bien dans le périmètre d'une ASL permet d'avoir accès à tous les équipements collectifs, mais uniquement, dans la mesure où il règle les charges qui y sont affiliées. Dans ce sens, le cas des locataires est plus délicat, car, si le propriétaire ne paye pas, il ne devrait pas pouvoir prétendre avoir accès aux équipements collectifs, mais cela ne relève pas de sa faute. Afin d'éviter ce type de conflit, le propriétaire pourrait décider de répercuter le montant des charges dans le loyer du bien loué. Il est à prendre en compte dans l'organisation et la bonne tenue de l'association syndicale que les clauses du contrat de location qui lient le propriétaire au locataire ne sont pas opposables à l'ASL<sup>98</sup>.

## I.2.2 – Les mesures prévues par les anciens statuts

Même si les statuts initiaux ne sont pas encore en conformité avec l'ordonnance de 2004, ceux-ci doivent tout de même prévoir les mesures et procédures qui permettent de les modifier (§ A). Aussi, les statuts doivent envisager les modalités à exécuter afin de parvenir à la modification de la répartition des charges (§ B).

### I.2.2.1 – Les dispositions prévoyant les modifications de statuts

L'ordonnance de 2004 a obligé toutes les ASL à revoir leurs statuts. Mais nombreuses d'entre elles ne l'ont pas fait car elles ne sont pas forcément attentives aux innovations imposées par le droit. Concernant les modifications de statuts, tout est normalement prévu dans les statuts. Toutefois si aucune mention n'est inscrite à ce sujet, il est impossible de demander l'unanimité des voix des propriétaires. Dans l'arrêt du 18 février 2015, il est précisé que la preuve du consentement des propriétaires résulte de la signature de l'acte d'acquisition et de leur engagement à respecter le cahier des charges qui prévoyait la création d'une association syndicale. Le consentement unanime et écrit est donc constaté et partit de ce moment-là. Ainsi, l'accord de tous les propriétaires n'est pas obligatoire pour adopter les statuts. En effet, rien n'est prévu légalement, puisque le régime des ASL se veut souple et adaptable afin de pouvoir être appliqué à de nombreux cas.

L'assemblée générale a le pouvoir de modifier les statuts dans la limite où il n'y a pas d'atteinte au droit de propriété des adhérents de l'ASL.

Bien que quelques modifications aient été apportées aux statuts de l'ASL du Square THIERS, les statuts toujours en vigueur aujourd'hui sont datés du 5 décembre 1910. La seule majorité qui est indiquée dans l'acte de création du syndicat est la majorité des voix. Celle-ci est composée de « la moitié plus une des voix ».

Dans ces statuts, il est indiqué une répartition des voix par immeuble. Ainsi, chaque immeuble possède une part des 12.250 tantièmes calculée au prorata de son linéaire de façade bordant le square, Cette

---

<sup>97</sup> Article 3 alinéa 2 de l'ordonnance n°2004-632, du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

<sup>98</sup> ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, 7<sup>ème</sup> édition, collection : Point de droit, édition : Edilaix, janvier 2014, p.252

répartition qui semble pourtant satisfaire le plus grand nombre n'était, jusqu'à aujourd'hui, pas remise en question par les propriétaires.

Toutefois, dans les statuts datant de 1910 de l'ASL du Square THIERS, il existe une autre répartition des voix, dans le même tableau mais qui n'est plus appliquée. En effet, un immeuble était un lot et représentait une voix en assemblée générale. Mais un propriétaire ne pouvait représenter qu'un seul lot, soit un immeuble, et ne pouvait pas cumuler la représentation pour plus de trois lots en assemblée. Aujourd'hui, cette répartition par voix n'est plus utilisée et un lot n'est plus la propriété d'une seule personne (physique ou morale). En effet, l'histoire du Square à commencer par l'achat d'une parcelle de terrain constructible par une personne, qu'elle a ensuite divisé pour les revendre. La création de la voie a entraîné celle de l'ASL. Dans l'article 1<sup>er</sup> des statuts, l'ASL a été créée afin de « *pourvoir à l'entretien de la dite voie, (...), à l'entretien des canalisations diverses passant sous le sol de la dite voie et enfin de prendre les mesures nécessaires pour que la dite rue conserve son bon aspect et réponde toujours au besoin de la circulation et à pourvoir aussi au bon entretien du motif décoratif qui ornera le fond de la dite voie* »

Inversement, pour le cas de la Villa de Saxe, malgré les recherches entreprises, il a été impossible de remonter aux premiers statuts de l'ASL. Malgré tout, les plus anciens statuts retrouvés et les derniers en vigueur, bien que non mis en conformité avec l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004, datent du 13 juillet 1967. Ces statuts sont signés d'une partie des propriétaires seulement et il est difficile de les distinguer les uns des autres et donc de les certifier. À travers ceux-ci, il n'existe qu'un seul type de majorité : la majorité des voix. Dans ces statuts, il est aussi indiqué une répartition des voix par immeubles. Celle-ci est, aussi, établie au prorata des linéaires de façade des parcelles cadastrales rapporté sur la base de millièmes.

Dans ce cas de figure, il est à envisager que la modification des statuts peut être effectuée lors d'une assemblée générale ou extraordinaire à la majorité simple. En revanche, il est indiqué dans les statuts que toutes dispositions concernant des dépenses somptuaires doivent être votées à l'unanimité pour chacune d'elles.

Aussi, les recherches effectuées auprès des archives de la ville de Paris ont permis de découvrir que les statuts de 1967, à ce jour utilisés, ont été adoptés suite à un arrêté du Préfet du 10 avril 1967. Celui-ci mettait en demeure les propriétaires riverains de la Villa de Saxe de mettre en place une ASL pour parvenir au financement de la remise en état des revêtements de la chaussée et des trottoirs, ainsi que l'entretien et la gestion de la voie. Ici, il n'est pas fait directement mention d'un autre objet pour lequel l'ASL a été créée : le réseau d'assainissement. Car la réalisation et l'entretien de celui-ci est nécessaire au regard de la configuration du terrain (plus de trois mètres de différence entre le point haut au niveau de l'avenue de Saxe et le point bas au bout de l'impasse) et d'un rapport de la direction des affaires sociales de la Seine, daté de 1955.

#### I.2.2.2 – Les dispositions permettant de modifier la répartition des charges

La modification de la répartition des charges doit être effectuée à la majorité qui est indiquée dans les statuts<sup>99</sup>. Si rien n'est indiqué dans les statuts ou par une dérogation du régime de droit commun, il faut appliquer l'alinéa 2 de l'article 1134 du code civil. C'est-à-dire qu'il n'y a que l'unanimité des propriétaires qui peut conduire à la modification de la répartition des charges<sup>100</sup>.

L'obligation de contribution financière pour les adhérents de l'ASL doit être justifiée. Mais inversement, il est impossible d'exonérer de charges un propriétaire adhérent de l'ASL sans justifications de la nature ou spécificités des biens par rapport aux charges que payent les autres adhérents<sup>101</sup>.

---

<sup>99</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 24 janvier 2001, pourvoi n°99-13.942, inédit

<sup>100</sup> ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, 7<sup>ème</sup> édition, collection : Point de droit, édition : Edilaix, janvier 2014, p.253

<sup>101</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 23 janvier 1975, pourvoi n°73-12.746, bull. 1975, n°29, p.22

Dans les deux dossiers qui servent ici d'exemple, la modification de la répartition des charges doit être adoptée à la même majorité que celle de la modification des statuts. Car dans les statuts qui sont encore en vigueur aujourd'hui, bien que non mis en conformité, toutes dispositions prises par l'assemblée générale doivent être adoptées à « la majorité plus une des voix » des propriétaires.

Cependant pour les deux exemples, la répartition des charges est établie de la même manière que pour la modification des statuts. Bien que les répartitions de charges soient de même nature pour les deux ASL (répartition au prorata du linéaire de façade), elles ne sont pas affectées pour les mêmes postes de dépenses.

Pour le Square THIERS, les charges payées par les membres de l'ASL permettent de subvenir à l'entretien de la dite voie et surtout aux dépenses liées aux frais de gardiennage et d'entretien du parking. Mais, le Square bénéficie de la présence de 33 emplacements de parking. L'attribution des 33 places et des 50 émetteurs permettant l'accès ne suivent pas la logique de la répartition du prorata de linéaire de façade. Le règlement de stationnement de la voie privée de 1965 a adopté la répartition suivante : les émetteurs sont attribués aux copropriétaires d'appartements bordant le Square dont la surface est supérieure à 150m<sup>2</sup>. Aussi, le poste de dépenses relatif au salaire et aux charges du gardien représente environ 83% du budget totale de l'ASL. Pourtant, il n'existe pas, à ce jour, de charges spécifiques pour les titulaires d'émetteurs sur le Square. Au regard de ces éléments, une certaine inégalité apparaît entre les propriétaires membres de l'ASL puisque même ceux qui n'ont pas de place de parking paient, au même titre que les autres, une quote-part des charges d'entretien car les statuts indiquent que « *les dépenses nécessitées par la remise en état, l'entretien du square et tous les frais (...) seront supportés par l'ensemble des propriétaires* ».

Concernant la Villa de Saxe, il n'existe pas de soucis des emplacements de stationnement et frais s'y rapportant car elle est si étroite que seul le passage de véhicules est possible. Bien que certains membres de l'ASL bénéficient du réseau d'assainissement entretenu aux frais de celle-ci, d'autres sont raccordés directement au réseau sur l'avenue de Saxe, les statuts indiquent que « *les frais et charges de l'association syndicale sont répartis entre tous les syndicaux dans la proportion du nombre de voix dont ils disposent* ». Finalement, les statuts des deux ASL ne font donc aucune distinction entre les membres qui utilisent ou non les services qu'elles proposent.

Outre les calculs par le prorata de linéaire de façade, il peut exister encore d'autres méthodes qui permettent d'effectuer une répartition des charges. Comme déjà évoqué, la souplesse du régime permettait de laisser libre court à l'imagination du rédacteur des statuts pour proposer et faire adopter divers types de répartitions de charges.

Pourtant, le régime de l'ASL reste parfois méconnu de ses propres membres. Tout l'enjeu de l'adoption de l'ordonnance de 2004 consiste à donner un nouvel élan aux régimes des associations syndicales.

## II – La mise en conformité des statuts des ASL

Le décret d'application du 3 mai 2006, et l'adoption, somme toute récente, de la loi ALUR du 24 mars 2014 donnent des pistes ou marches à suivre pour que les associations syndicales de propriétaires puissent mettre en conformité leurs statuts avec l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004. Il convient d'observer les enjeux de l'adoption de l'ordonnance de 2004 sur les statuts des ASL qui ne sont pas encore en conformité avec celle-ci (Section 1). Il sera, aussi, intéressant de s'interroger sur les propositions qui peuvent être effectuées auprès des associations qui ne sont pas en conformité avec la législation et les alternatives au régime de l'ASL pour la gestion d'équipements communs (Section 2).

### II.1 – Les enjeux de l'adoption de l'ordonnance de 2004

L'ordonnance de 2004 oblige les associations syndicales à mettre leurs statuts en conformité avec celle-ci. Pourtant cette mise en conformité n'est pas naturelle pour ces structures qui peuvent être portées par des membres bénévoles. L'ordonnance impose une certaine professionnalisation des structures (I). Dans ce contexte, il apparaît que cette ordonnance n'est pas appliquée par toutes les associations syndicales et donc cela aboutit depuis dix ans maintenant à des situations complexes à traiter (II).

#### II.1.1 – Une gestion règlementaire de l'ASL

Les différentes évolutions législatives obligent les associations syndicales à avoir des organes de plus en plus organisés et avec des fonctions précises (§ A). Pourtant afin de parvenir à l'exécution de l'objet des statuts de l'ASL et à un fonctionnement optimal de l'ASL, il convient d'adopter d'autres documents (§ B).

##### II.1.1.1 – Une professionnalisation des organes permettant le fonctionnement des ASL

Les ASL fonctionnaient et fonctionnent grâce à différents organes<sup>102</sup> : l'assemblée générale, le syndicat et le président. Ces organes sont régis par l'ordonnance, complétés par le décret d'application de celle-ci et définis dans les statuts de l'ASL.

L'ordonnance et le décret sont peu explicites sur le fonctionnement des organes délibérants des ASL. Seules, les modalités de création et de fonctionnement des organes dans le cadre des ASA sont mentionnées.

Les organes de gestion des ASL ne sont pas nommés expressément dans l'ordonnance ou dans le décret, mais ils sont évoqués au sein des articles. L'assemblée générale, le syndicat et le président sont nommés dans différents articles, respectivement aux articles 10, 9 et 4 de l'ordonnance). Pour le bon fonctionnement de l'ASL, il est possible d'introduire un secrétaire, un trésorier, des adjoints dans le bureau.

Dans le cadre des ASL, il est préférable d'utiliser le vocabulaire destiné à l'ASL car des confusions risqueraient d'intervenir entre les adhérents et les copropriétaires alors que le régime juridique des ASL diffère de celui de la copropriété édicté au travers de la loi de 1965.

##### II.1.1.1.1 – L'assemblée générale

Dans cette partie, de nombreux éléments sont issus du livre de Christian ATIAS<sup>103</sup>.

---

<sup>102</sup> DURAND-PASQUIER G., *Associations syndicales libres : le délai de mise en conformité des statuts expire le 5 mai prochain*, Construction - Urbanisme n° 4, Avril 2008, alerte 17

C'est l'organe de gestion de l'ASL le plus haut hiérarchiquement sauf si un écrit émanant des propriétaires stipule une autre organisation. Pour les ASL, l'assemblée générale n'est pas réellement évoquée au sein de l'ordonnance. La seule évocation qui est faite est dans l'accord que celle-ci doit donner pour que l'ASL puisse être transformée en ASA. La procédure est inscrite à l'article 10 de l'ordonnance de 2004 avec un renvoi à l'article 14 concernant la règle de majorité. Cette dernière est initialement prévue pour les ASA mais peut aussi être appliquée aux ASL.

Chaque propriétaire est membre de droit de l'assemblée générale. Ses attributions sont organisées en suivant les règles édictées prévues par les statuts ou par les dispositions de droit commun.

L'assemblée générale des adhérents regroupe tous les adhérents de l'ASL sans exceptions. En cas de présence de copropriété dans le périmètre de l'ASL, ce sont tous les copropriétaires qui sont convoqués à y participer<sup>104</sup>. En cas de présence d'une personne publique, il est nécessaire d'avoir une délibération de l'organe délibérant<sup>105</sup>.

Au final, les décisions s'imposent aux propriétaires sauf en cas de stipulations contraires. Elles sont opposables aux acquéreurs ultérieurs et aux tiers même si ceux-ci n'ont pas donné leur consentement unanime et écrit. Les décisions ne sont pas obligatoirement à publier à l'exception du fait qu'elles portent sur la modification des statuts ou propriété de l'association.

L'assemblée générale doit respecter différents critères que ce soit en amont ou lors de la tenue de celle-ci et des actions qui en découlent.

Le premier point essentiel est une convocation obligatoire de tous les propriétaires<sup>106</sup>. Dans ce sens, seul un propriétaire qui n'aurait pas été convoqué ou convoqué irrégulièrement (les convocations sont nominatives) pourrait obtenir l'annulation de l'assemblée générale<sup>107</sup>. De même, l'association syndicale doit toujours adresser de manière nominative les demandes de paiement de charges même si lors de l'assemblée générale les propriétaires sont représentés par un syndic. Ainsi, ce sont les copropriétaires qui ont qualité pour contester les décisions prises par celle-ci et pas le syndic lui-même.

Pour la réception de la convocation à l'assemblée générale, un délai de quinze jours peut être appliqué. Ce délai n'est pas d'ordre public, mais il peut être indiqué dans les statuts. Parallèlement, le décret relatif à l'application de la loi de 1965, impose par son article 9 que la « convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion »<sup>108</sup>

Si cela est prévu dans les statuts, il est possible de faire la distinction entre les membres de l'association et les membres de l'assemblée générale. Dans un arrêt du 6 février 2002<sup>109</sup>, la Cour de cassation a rendu une décision dont il ressort que si le propriétaire d'un lot est une copropriété c'est celle-ci qui sera membre de l'association.

De plus, la convocation doit comprendre l'ordre du jour. L'assemblée générale ne doit statuer que sur les questions et réflexions inscrites à l'ordre du jour. Cependant, les règles strictes qui s'appliquent au régime de la copropriété ne peuvent être appliquées dans le cas des ASL.

Préalablement à la tenue de l'assemblée générale, les membres de l'ASL doivent être informés des comptes de l'exercice précédent et du budget de la période à venir.

La tenue d'une assemblée générale suit les exigences indiquées dans les statuts. Une feuille de présence doit être signée par les membres de l'ASL présents ou représentés lors de l'assemblée générale.

---

<sup>103</sup> ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, 7<sup>ème</sup> édition, collection : Point de droit, édition : Edilaix, janvier 2014, p.156 et suivantes

<sup>104</sup> CAPOULADE P. *Fonctionnement et composition de l'assemblée générale d'une association syndicale libre, chargée de la gestion d'un ensemble immobilier*, RDI 1999, p. 143 et Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 9 décembre 1998, pourvoi n° 97-12.163

<sup>105</sup> Article 1<sup>er</sup> du décret n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

<sup>106</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 14 novembre 2012, pourvoi n°11-23.808, bull. 2012, III, n°167

<sup>107</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 14 novembre 2007, pourvoi n°06-16.392, bull. 2007, III, n°210

<sup>108</sup> Article 9 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>109</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 6 février 2002, pourvoi n°00-18.472, inédit

Il est obligatoire de désigner un président de séance et un bureau surtout un secrétaire afin de prendre note des réflexions et des décisions prises au cours des débats qui seront repris dans le procès-verbal. Lors des votes, la procédure à suivre ne peut être issue que des statuts ou des dispositions de droit commun. En revanche, si rien n'est inscrit dans les statuts, il est à craindre que l'unanimité devienne la règle à force d'interprétation judiciaire<sup>110</sup>, notamment pour la modification de la répartition des charges (4<sup>ème</sup> moyen de cassation, voir note 145). Effectivement, il est plus prudent de soumettre à l'unanimité les votes qui ont une décision d'importance majeure pour la vie de l'association. Enfin, le procès-verbal est adressé à tous les propriétaires adhérents, en revanche, pour cause de défaut de procès-verbal, l'annulation de l'assemblée générale ne peut être demandée. Les décisions prises au cours de l'assemblée générale s'imposent à tous les membres.

Les membres de l'ASL peuvent contester les décisions prises lors des assemblées générales sur la base de différents motifs : anomalies résultant de la convocation, de l'auteur de la convocation, le défaut d'information préalable, l'absence d'une question à l'ordre du jour de la convocation, des erreurs sur la tenue de l'assemblée et les votes, l'égalité des membres et augmentation de leurs engagements, la méconnaissance de l'objet de l'association, la méconnaissance des statuts de l'association, les erreurs du procès-verbal de l'assemblée générale, le refus de statuer de l'assemblée générale, l'abus de majorité, et enfin le caractère obligatoire des statuts. Il est à noter que ce sont les membres de l'assemblée donc les membres de l'ASL qui ont la qualité pour agir en demande d'annulation<sup>111</sup>. Dans ce sens, les copropriétaires convoqués à une assemblée générale et représentés par leur syndic ont la qualité pour agir en contestation de décisions prises lors de celle-ci<sup>112</sup>.

#### II.1.1.1.2 – Le syndicat

L'association syndicale est administrée par un syndicat<sup>113</sup>. Ce dernier est composé de représentants élus parmi les membres de l'ASL à la majorité et pour une durée prévue par les statuts.

Le syndicat a pour mission d'organiser le fonctionnement de l'ASL et de statuer par délibérations sur toutes les décisions relatives à l'association. Les missions et les pouvoirs sont les plus étendus afin de répondre et de satisfaire à l'objet des statuts de l'ASL.

#### II.1.1.1.3 – Le président

L'ASL est représentée à l'égard des tiers par le président de son syndicat, qui est élu parmi ses membres. Une décision de l'assemblée générale est requise pour statuer sur ses attributions et les éventuelles conditions de rémunérations.

Aussi, pour pallier à tous problèmes, les conditions de révocation du président doivent être indiquées dans les statuts.

Les attributions du président sont prévues par l'ordonnance et le décret. Les modalités d'élection doivent être inscrites dans les statuts. En cas de vacance du président il est possible, via les statuts, de prévoir un suppléant qui prendra la suite.

Le président du syndicat a pour mission de représenter l'ASL dans les actes de la vie civile.

La responsabilité et la mission du président consiste à tenir à jour la liste des propriétaires de biens inclus dans le périmètre de l'ASL ainsi que le plan de ce dernier. Cette liste des propriétaires de biens permet un suivi aisé du paiement des charges exécuté par chacun.

---

<sup>110</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 21 septembre 2011, pourvoi n°10-18.788, bull. 2011, III, n°151

<sup>111</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 13 février 2008, pourvoi n°07-10.098, bull. 2008, III, n°25

<sup>112</sup> FOREST G., *Association foncière urbaine libre : contestation des décisions*, Recueil Dalloz 2008 p. 615

<sup>113</sup> Article 9 de l'ordonnance n°2004-632, du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

#### II.1.1.1.4 – Le syndic

Afin de gérer au mieux un ensemble immobilier il est possible de faire appel à un organe de gestion. Celui-ci peut être appelé syndic, comme dans le régime de la copropriété, car, il a une activité de gestion totalement similaire à cette dernière et doit être conforme aux dispositions statutaires. L'inexécution des obligations peut être une cause de condamnation du président.

#### II.1.1.2 – Autres documents essentiels au fonctionnement des ASL

« Une ASL est régie par ses statuts »<sup>114</sup>, mais afin de contribuer à l'application de ses statuts, l'ASL peut mettre en place un cahier des charges et peut instaurer un règlement intérieur. Dans ce sens, les statuts ne peuvent être confondus avec le cahier des charges car celui-ci est soumis à son propre régime<sup>115</sup>. Le cahier des charges et le règlement intérieur sont tous deux des documents différents avec des fonctions différentes.

##### II.1.1.2.1 – Le cahier des charges

Tout d'abord, le cahier des charges doit être créé précédemment ou en même temps que l'ASL. Une fois créé, il forme la loi entre les adhérents de l'ASL<sup>116</sup>. Il représente une convention à caractère perpétuel à partir du moment où les propriétaires y ont adhéré dès l'acquisition de leur bien inclus dans le périmètre de l'ASL. En effet, il permet d'instaurer les obligations imposées par le maître d'ouvrage à l'origine de l'opération, les obligations réciproques entre les membres de l'ASL et les obligations envers le lotisseur<sup>117</sup>. Le programme d'aménagement introduit dans le cahier des charges n'a pas de valeur contractuelle<sup>118</sup>. Pourtant la Cour de cassation a jugé que « le cahier des charges d'une ASL, de caractère non contractuel établi avant les statuts conventionnels qui établissent la loi des parties, ne peut déroger aux stipulations de ces statuts »<sup>119</sup>.

De plus, il a été jugé que « les colotis [sont] fondés à invoquer les clauses d'un cahier des charges du lotissement pour s'opposer à l'exécution de mesures contraires à ces dispositions ou pour obtenir la remise en état des lieux sans avoir à justifier d'un préjudice »<sup>120</sup>

Les statuts ou le cahier des charges ne peuvent pas être l'objet de modifications lors de l'assemblée générale dans la mesure où celles-ci viseraient à favoriser un seul membre de l'ASL<sup>121</sup>. Toutefois, pour apporter des modifications au cahier des charges, il faut introduire dans les dispositions statutaires une clause permettant à l'assemblée générale de procéder à celles-ci<sup>122</sup>. Il est impossible pour l'assemblée générale de prendre une décision qui serait contraire au cahier des charges sans que celui-ci ne fasse l'objet de modifications dans les conditions prévues légalement<sup>123</sup>. En l'espèce, un arrêt de la Cour de cassation du 16 décembre 2008<sup>124</sup>, a rendu, par son 5<sup>ème</sup> moyen, une décision par laquelle l'unanimité est exigée pour modifier le cahier des charges.

Le cahier des charges a plus de force que le permis de construire dans la mesure où il a été jugé que même si une construction respecte bien les dispositions du permis de construire celle-ci peut faire

---

<sup>114</sup> Aix en Provence, 4<sup>ème</sup> ch. D. 22 novembre 2006, n°2006/430, cité dans ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, 7<sup>ème</sup> édition, collection : Point de droit, édition : Edilaix, janvier 2014

<sup>115</sup> Conseil d'État, 2 novembre 1973, n°83.536, rec. 613

<sup>116</sup> ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, 7<sup>ème</sup> édition, collection : Point de droit, édition : Edilaix, janvier 2014, p.37

<sup>117</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 22 février 1977, pourvoi n°75-11.932, bull. 1997, III, n°88, p.69

<sup>118</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 11 juillet 2007, pourvoi n°06-14.270, inédit

<sup>119</sup> Aix-en-Provence, 4<sup>ème</sup> ch. A, 12 mars 2010, n°2010/81

<sup>120</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 17 juin 2009, pourvoi n°08-14.792, inédit

<sup>121</sup> Aix en Provence, 4<sup>ème</sup> ch. A. 16 octobre 2009, n°2009/340

<sup>122</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 22 novembre 2006, pourvoi n°06-10.486, inédit

<sup>123</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 4 février 2004, pourvoi n°02-11.409, bull. 2004, III, n°22, p.22

<sup>124</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 16 décembre 2008, pourvoi n°07-14.307, inédit

l'objet d'une démolition si elle ne respecte pas le cahier des charges<sup>125</sup>. C'est l'ASL qui doit invoquer le cahier des charges dans le but de s'opposer à l'initiative de l'un de ses membres de le contourner<sup>126</sup>.

Dans le cas de lotissements anciens, il n'était pas rare que les modifications du cahier des charges, si ces documents sont approuvés, soient soumises aux exigences du Code de l'urbanisme et de son article L442-10 et ne peuvent être demandées que par les adhérents<sup>127</sup>.

Toute modification doit résulter d'une demande ou d'une acceptation d'un nombre suffisant de propriétaires (la majorité des deux tiers des propriétaires détenant les trois quart au moins de la superficie ou les trois quart des propriétaires qui détiennent les deux tiers au moins de la superficie) et est soumise au droit des tiers. Dans ce sens, il « *est possible d'avoir des prises de position individuelles* »<sup>128</sup> qui ne résultent pas nécessairement d'une décision d'assemblée générale<sup>129</sup>.

La publication de l'arrêté de mise en concordance du cahier des charges avec le plan d'urbanisme rend cet acte modifié opposable à tous les colotis<sup>130</sup>. Le caractère contractuel du cahier des charges diminue devant le régime administratif. Afin de ne pas être contraint par les règles d'urbanisme, le cahier des charges peut totalement les éviter. Il est à noter que le cahier des charges est soumis au droit des tiers.

L'ASL a le pouvoir de contrôler le cahier des charges, à condition que cela soit inscrit dans l'objet des statuts. Le cahier des charges est une convention propre et qui a son propre régime<sup>131</sup>. Il porte sur les biens, leurs caractéristiques, les conditions d'utilisation et d'aménagement. C'est la charte contractuelle du lotissement, selon deux arrêts commentés : « *Le cahier des charges constitue la charte contractuelle du lotissement et s'impose au lotisseur ainsi qu'à tout acquéreur de lots et cette convention du droit privé est indépendante du règlement du lotissement*<sup>132</sup> » et « *Le cahier des charges du lotissement constitue le titre commun des parties et autorise le coloti, en cas d'infraction commise par un autre coloti, à requérir le respect de ce titre contractuel et à exiger la destruction de ce qui a été réalisé en contravention* »<sup>133</sup>.

Le cahier des charges a une valeur « perpétuelle », il instaure la loi entre les colotis<sup>134</sup>, il ne sera donc jamais caduc. Il engage les colotis et le lotisseur. De même, un propriétaire qui enfreint les stipulations d'un cahier des charges peut se retrouver condamné à la remise en état de son bien même si les travaux sont conformes au permis de construire<sup>135</sup>. Ce dernier étant délivré sous réserve du droit de tiers.

Le cahier des charges s'impose, également, aux locataires<sup>136</sup> et aux bailleurs. Avec sa nature réglementaire, le cahier des charges s'impose aux tiers, ils ne peuvent donc pas faire valoir sa méconnaissance. En conséquence, le cahier des charges s'applique à tous.

De même, un règlement de copropriété ne peut déroger au cahier des charges.

Enfin, il est nécessaire de prévoir une clause dans les statuts pour permettre d'effectuer des modifications aux dispositions du cahier des charges.

---

<sup>125</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 4 juin 1997, pourvoi n°95-18.042, bull. 1997, III, n°128, p.86

<sup>126</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 29 novembre 2011, pourvoi n°10-26.798, inédit

<sup>127</sup> Aix en Provence, 4<sup>ème</sup> ch. B. 20 novembre 2006, n°2006/535, cité dans ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, 7<sup>ème</sup> édition, collection : Point de droit, édition : Edilaix, janvier 2014

<sup>128</sup> ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, 7<sup>ème</sup> édition, collection : Point de droit, édition : Edilaix, janvier 2014, p.43

<sup>129</sup> Conseil d'État 23 décembre 1970, n°79.657

<sup>130</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 11 mai 2006, pourvoi n°05-19.972, bull. 2006, III, n°122, p.102

<sup>131</sup> Conseil d'État, 2 novembre 1973, n°83.536, rec. 613

<sup>132</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 2 octobre 1984, pourvoi n°83-11.651, bull. 1984, III, n°159

<sup>133</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 27 mars 1991, pourvoi n°89-19.667, bull. 1991, III, n°106, p.61

<sup>134</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 22 mai 2012, pourvoi n°10-25.227, inédit

<sup>135</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 4 juin 1997, pourvoi n°95-18.042, bull. 1997, III, n°128, p.86

<sup>136</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 22 janvier 1985, pourvoi n°83-13.886, bull. 1985, III, n°14, p.10

Aussi lorsqu'un immeuble soumis au régime de la copropriété est présent dans le périmètre de l'ASL, son règlement de copropriété doit respecter le cahier des charges de l'association dont il dépend<sup>137</sup>.

### II.1.1.2.2 – Le règlement intérieur

Le contenu du règlement intérieur est proche de celui des statuts. Par nature le contenu du règlement intérieur se rapproche des statuts<sup>138</sup> et il doit être approuvé par l'assemblée générale. Il est souvent assimilé à un contrat qui lie les parties (les adhérents de l'ASL et l'ASL). C'est pourquoi il est sensible d'établir une distinction entre les statuts et le règlement intérieur. En conséquence, le refus d'adhérer au règlement peut être perçu comme un refus d'adhérer à l'association<sup>139</sup> dans la mesure où il ressort que l'adhésion est volontaire.

Cependant, l'annulation de la décision de l'assemblée générale qui a établi le règlement intérieur<sup>140</sup> ne peut être considérée comme un prétexte systématique. Dès lors que le règlement intérieur a fait l'objet d'une adoption par décision de l'assemblée générale, une construction peut être démolie si celle-ci a été construite dans l'ignorance des règles du règlement intérieur<sup>141</sup>.

La professionnalisation des structures est observable dans les domaines où le bénévolat et le consentement sont demandés dès l'adhésion à l'association. Toutefois, le passage à une nouvelle organisation et l'adoption de nouveaux documents peut parfois prendre du temps.

## II.1.2 – Un retour de la personnalité juridique pouvant prendre du temps

### II.1.2.1 – La perte de la personnalité juridique

Avant l'adoption de l'ordonnance de 2004, les ASL sous le régime de la loi du 21 juin 1865 pouvaient ne pas acquérir ou perdre leur personnalité juridique. Selon les articles 3 et 7 de la loi du 21 juin 1865, « *les associations syndicales libres (ASL) peuvent ester en justice par leurs syndics, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer* » mais « *à défaut de publication dans un journal d'annonces légales, l'association ne jouira pas du bénéfice de ces dispositions* ».

Dans un arrêt du 31 mai 2000<sup>142</sup>, la Cour de cassation a retenu « *[qu'il n'a pas été] justifié de la publicité de l'acte d'association dans un journal d'annonces légales* ». Donc l'absence de personnalité morale relève du défaut de publication des statuts dont fait référence l'article 7 de la loi de juin 1865 précédemment cité. Cette jurisprudence ne fait pas référence à l'ordonnance de 2004, car le jugement est antérieur. Mais la décision qui résulte de cet arrêt peut toujours être utilisée dans la mesure où les formalités de publication des statuts, décrites à l'article 6 de la loi de 1865 et repris dans l'article 8 de l'ordonnance de 2004, conduisent à la perte de la personnalité juridique et donc de la capacité d'ester en justice pour les ASL.

La perte de personnalité morale pour cause de défaut de publication des statuts est définie par Monsieur le conseiller Pierre CAPOULADE comme « *l'absence de personnalité civile n'est pas attachée (...) à l'omission de transmission au préfet d'un extrait de l'acte d'association et de son insertion au recueil des actes administratifs, mais au défaut de publication dans un journal d'annonces légales* »<sup>143</sup>.

---

<sup>137</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 26 octobre 1988, pourvoi n°87-12.649, inédit

<sup>138</sup> ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, 7<sup>ème</sup> édition, collection : Point de droit, édition : Edilaix, janvier 2014, p.50

<sup>139</sup> Cas. Civ. 1<sup>ère</sup>, 21 juin 2005, pourvoi n°02-11.940, bull. 2005, I, n°269, p.224

<sup>140</sup> Cass. Com. 18 mai 2010, n°09-14.855, bull. 2010, IV, n°93

<sup>141</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 25 septembre 2012, pourvoi n°11-22.084, inédit

<sup>142</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 31 mai 2000, pourvoi n°98-19.142, bull. 2000, III, n°116, p. 78

<sup>143</sup> CAPOULADE P., *Copropriété, organisation différente, association syndicale, constitution, capacité*, RDI 2000 p. 384

Suite à l'adoption de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 et de son décret d'application du 3 mai 2006, le 13 février 2008<sup>144</sup>, la Cour de cassation a rendu un arrêt stipulant qu'une ASL ne peut agir en justice si elle n'a pas accompli ces formalités de publication. De même, elle ne peut prétendre parvenir au paiement des indus des adhérents. Dans un commentaire de jurisprudence, Christian ATIAS précise qu'« *A défaut de publicité, l'association syndicale n'est pas dépourvue de la personnalité juridique. Elle est seulement privée de la capacité d'ester en justice ; elle est frappée d'une incapacité d'exercice* »<sup>145</sup>.

Cette décision est en réalité basée sur deux arrêts rendus précédemment. Tout d'abord, le 15 décembre 2004<sup>146</sup>, une action intentée par une association syndicale qui n'a pas accompli ses formalités de publicité privant celle-ci de sa personnalité morale, n'est pas recevable. Une déclaration de créance est nulle si elle est effectuée par une association dont l'extrait d'acte n'a pas été publié<sup>147</sup>.

Et le 10 mai 2005<sup>148</sup>, la Cour de cassation annonce qu'il est possible d'invoquer l'irrégularité sur le fond, pour ce type de cas ou pour le non accomplissement des formalités de publications des statuts.

Mais, la Cour de cassation a tranché dans ce cas et il est possible de régulariser les formalités en cours de procédure<sup>149</sup>.

N'ayant pas justifié de l'accomplissement des formalités de publication nécessaires à la constitution de l'ASL afin d'attester de la conformité des statuts, écrits par le lotisseur, une ASL se trouve dépourvue de la personnalité juridique et de la capacité d'ester en justice<sup>150</sup>. En l'espèce, la Cour de cassation a donc donné, en 2009, raison aux propriétaires de lot compris dans une ASL. Cette dernière, n'ayant pas accompli les formalités de mise en conformité de ses statuts, ne peut agir en justice afin de demander le paiement d'arriérés de charges aux propriétaires de lots. Dans le cas présent, l'ASL « *est seulement privée de la plus grande part de son intérêt et de son efficacité* »<sup>151</sup>.

La décision rendue par la Cour de cassation rappelle les modalités constitutives d'une association syndicale libre nécessaires pour bénéficier de la personnalité morale et de la capacité d'ester en justice pour une ASL<sup>152</sup>.

Lorsqu'aucune justification de l'accomplissement de la publicité des statuts effectués pas le lotisseur n'est possible, l'ASL est dépourvue de la personnalité morale et de la possibilité d'ester en justice. L'arrêt du 5 juillet 2011<sup>153</sup> est important dans le domaine. En effet, la décision de la Cour de cassation confirme qu'une association sous le régime initial de la loi de 1865 qui n'a pas mis ses statuts en conformité avec l'ordonnance de 2004 avant le 5 mai 2008, perd sa capacité d'agir en justice. Un délai de deux années avait, pourtant, été instauré pour que les associations syndicales aient le temps de se mettre en conformité. Ainsi, une action intentée en vue d'obtenir le paiement d'arriérés de charges par une AFUL, dont les statuts ne sont pas conformes avec l'ordonnance, n'est pas recevable. Dans ce cas, l'ASL n'a alors plus les capacités listées à l'article 5 de l'ordonnance. Mais l'existence de l'ASL n'est, *a priori*, pas remise en cause<sup>154</sup> ! En conséquence, suite à cette décision de la Cour de cassation,

---

<sup>144</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 13 février 2008, pourvoi n°07-11.007, inédit

<sup>145</sup> ATIAS C., *Défaut de personnalité ou de capacité de l'association syndicale libre de propriétaires*, Recueil Dalloz 2008, p.2989

<sup>146</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 15 décembre 2004, pourvoi n°03-16.434, bull. 2004, III, n°238, p.213

<sup>147</sup> *Nullité d'une déclaration de créance effectuée par une association dont l'extrait d'acte n'a pas été publiée*, AJDI 2005, p.152

<sup>148</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 10 mai 2005, pourvoi n°02-19.904, inédit

<sup>149</sup> *Défaut de capacité d'agir en justice de l'ASL dont la publicité des statuts n'a pas été assurée préalablement à l'assignation*, AJDI 2005 p. 669

<sup>150</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 20 mai 2009, pourvoi n°08-16.216, bull. 2009, III, n°112

<sup>151</sup> ATIAS C., *La constitution des associations syndicales libres de propriétaires*, Defrénois, 15 octobre 2009 n° 17, p.1830

<sup>152</sup> VINCENT A., *Association syndicale de propriétaires libres et capacité d'ester en justice*, Dalloz Actualité, 3 juin 2009

<sup>153</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 5 juillet 2011, pourvoi n°10-15.374, bull. 2011, III, n°120

<sup>154</sup> DREVEAU C., *Perte de la capacité à agir des associations syndicales à défaut de publication de leurs statuts*, Dalloz actualité 22 juillet 2011

il est impossible pour les ASL qui n'ont pas mis leurs statuts en conformité de retrouver leur personnalité juridique et donc de pouvoir ester en justice<sup>155</sup>.

Lors du jugement du 11 septembre 2013<sup>156</sup>, la Cour de cassation n'a pas remis en cause l'existence légale d'une ASL même si ses statuts ne sont pas mis en conformité. « *L'absence de mise en conformité avec l'ordonnance de 2004 des statuts de l'association syndicale libre (ASL) ne remet pas en cause l'existence légale de cette association laquelle résulte du consentement unanime de ses membres constaté par écrit. Les formalités de publication sont nécessaires pour acquérir la capacité d'ester en justice, sans que cette carence ne puisse être opposée aux tiers.* »<sup>157</sup>. La non mise en conformité des statuts ne veut pas dire que l'ASL n'existe plus ! En effet, son existence est toujours légale car elle émane de l'accord unanime des propriétaires, mais elle la prive seulement de sa capacité d'agir en justice<sup>158</sup>.

Comme dans le précédent arrêt de 2008, ici, la Cour de cassation imposait l'incapacité d'exercice et abandonne sa position sur la perte de la personnalité morale<sup>159</sup>.

Aussi, le 5 novembre 2014<sup>160</sup>, la Cour de cassation a jugé qu'une ASL n'avait pas la capacité d'ester en justice bien qu'ayant une existence légale. De ce fait, il n'est pas recevable que l'ASL mette en conformité ses statuts en dehors du délai légal de régularisation et après son assignation. L'ASL qui a perdu son droit d'agir en justice n'est pas privée d'existence légale<sup>161</sup>. « *L'absence de mise en conformité de ses statuts privait l'ASL de sa capacité d'agir en justice mais ne remettait pas en cause son existence légale* »<sup>162</sup>.

Dernièrement<sup>163</sup>, la Cour de cassation a sanctionné la mise en conformité des statuts d'une ASL. En effet, les formalités de publicité que ladite ASL avait exécutée antérieurement en 2006 donc à l'adoption du décret d'application de l'ordonnance. Il était alors impossible de déposer des statuts en préfecture et de les dire conformes à l'ordonnance alors que le décret d'application n'était pas encore en vigueur. À juste titre, la Cour de cassation qu' « *il apparaît radicalement impossible que l'association ait pu mettre ses statuts en conformité avec l'ordonnance du 1er juillet 2004 avant la parution de son décret d'application, paru le 3 mai 2006 (...); que, à la date à laquelle elle prétend avoir accompli ses formalités (décembre 2004 et avril 2005), elle était en effet dans l'ignorance complète de la teneur des nombreuses modalités d'application définies par ce décret* ». Plus précisément, dans les faits la Cour de cassation a aussi précisé « *L'accusé de réception des statuts de l'association délivré par la préfecture le 27 décembre 2004 était insuffisant à justifier qu'il s'agissait bien des statuts mis en conformité avec la nouvelle réglementation* »<sup>164</sup>.

Il était alors impossible de parvenir à la régularisation des statuts parce que le décret d'application n'avait pas encore été adopté. Ainsi l'ASL a perdu son droit d'agir en justice depuis le 5 mai 2008. « *L'accusé de réception des statuts de l'association* » délivré par la préfecture était insuffisant pour justifier qu'il s'agissait bien des statuts mis en conformité avec la nouvelle réglementation<sup>165</sup>. « *Mais, en l'espèce, les juges du fond (approuvés d'avoir considéré que le droit d'agir s'appréciait tout au long*

---

<sup>155</sup> FRANCESHI, *Incapacité d'ester en justice pour les Associations Syndicales de propriétaires*, AJDI 2012, p.41

<sup>156</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 11 septembre 2013, pourvoi n°12-22.351, bull. 2013, III, n°104

<sup>157</sup> DREVEAU C., *Association syndicale libre : sanction du défaut de mise en conformité*, Dalloz Actualité, 5 nov. 2013

<sup>158</sup> JCPN n°39, 27 septembre 2013, actualité n°942

<sup>159</sup> ATIAS C., *Défaut de personnalité ou de capacité de l'association syndicale libre de propriétaires*, Recueil Dalloz 2008, p.2989

<sup>160</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 5 novembre 2014, pourvoi n°13-21.014

<sup>161</sup> JCPN n°47, 21 novembre 2014, actualité n°1187

<sup>162</sup> ROUQUET Y., *Portée de la mise en conformité des statuts d'une ASL hors délai*, Dalloz Actualité, 13 nov.14

<sup>163</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 12 novembre 2014, pourvoi n°13-25.547

<sup>164</sup> JCPN n°48, 28 novembre 2014, actualité n°1218

<sup>165</sup> LE RUDULIER N., *Appréciation de la mise en conformité des statuts des ASL*, Dalloz Actualité, 28 nov. 14

de la procédure) ont relevé que les statuts déposés par l'ASL le 3 octobre 2011 n'étaient toujours pas conformes aux textes réglementaires. »

Le juge a retenu qu'il était irrecevable, à partir du 5 mai 2008, qu'une ASL puisse intenter une action en paiement de charges envers d'un de ses membres même si elle a tardivement mis en conformité ses statuts avec l'ordonnance de 2004. Maître Patrice CORNILLE, avocat au barreau de Bordeaux, a pu donc en déduire « qu'en l'espèce l'association a perdu son droit d'agir en justice à compter du 6 mai 2008 et que son action en recouvrement des charges par l'association contre un de ses membres est irrecevable »<sup>166</sup>.

Les propriétaires d'un bien situé dans le périmètre d'une ASL ne peuvent remettre en cause l'existence de celle-ci, même, si ses statuts ne sont pas en conformité avec l'ordonnance<sup>167</sup>. La décision ne peut, non plus, conduire à l'annulation des délibérations prises par les assemblées antérieures.

La non mise en conformité des statuts avec l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 fait perdre aux ASL leur personnalité juridique et donc leur possibilité d'ester en justice. Cependant, cette perte de la possibilité de mener des actions en justice ne signifie pas que l'ASL soit privée d'existence. L'article 60 de l'ordonnance prévoyait un délai de deux années après l'adoption du décret pour que les statuts des associations soient mis en conformité avec celle-ci. La loi ALUR a modifié ledit article en ajoutant le fait que même si les statuts de l'ASL n'étaient pas mis en conformité la structure existait toujours. Ainsi, l'ASL retrouverait sa personnalité juridique au jour de la mise en conformité de ses statuts en appliquant les formalités de publicité prévues à l'article 8 de l'ordonnance.

Depuis quelques années, la Cour de cassation confirme le fait que l'absence de mise en conformité des statuts sanctionne les ASL dans leurs actions en justice. De même dernièrement<sup>168</sup>, la Cour de cassation a retenu qu'il était impossible pour une AFUL d'attaquer un propriétaire de biens qui l'a constituée si les modalités de mise en conformité n'ont pas été effectuées.

## II.1.2.2 – 2 périodes à distinguer (avant et après le 5 mai 2008)

### II.1.2.2.1 – Avant le 5 mai 2008

Les statuts des ASL ont connu une « révolution » avec l'adoption de l'Ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004. En effet, la précédente loi en vigueur qui régissait les associations syndicales de propriétaires datait du 21 juin 1865 et complétée par son décret d'application du 19 décembre 1927. Il aura donc fallu attendre 140 ans pour adopter un nouveau texte de référence pour les associations syndicales de propriétaires.

L'ordonnance de 2004 n'est que la date du texte faisant référence légalement. L'article 60 de cette dernière prévoit un délai de deux années à compter de la publication du décret d'application pour que les associations syndicales effectuent le nécessaire pour mettre leurs statuts en conformité. Ainsi, la mise en place de l'Ordonnance ne fut effective qu'avec la promulgation du décret en Conseil d'État. Ce dernier est daté du 3 mai 2006 et publié au Journal Officiel le 5 mai de la même année.

### II.1.2.2.2 – Après le 5 mai 2008

La fin de la période de mise en conformité des statuts pour les ASL est donc le 5 mai 2008. Cette période transitoire de deux années devait permettre aux associations syndicales de propriétaires de mettre leurs statuts en conformité avec l'ordonnance et accomplir les procédures de publicité attendues. Toutefois, comme évoqué précédemment au travers de ce travail, de nombreuses d'entre-

---

<sup>166</sup> CORNILLE P., *De l'irrecevabilité pour agir des ASL aux statuts non conformes à l'ordonnance du 1er juillet 2004*, Construction - Urbanisme n° 1, Janvier 2015, commentaire n°13

<sup>167</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 10 février 2015, pourvoi n°13-25.773, inédit

<sup>168</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 24 mars 2015, pourvoi n°13-26.651, inédit

elles n'ont pas profité de ce moment pour se mettre en conformité et se retrouvent donc confrontées à l'impossibilité d'agir en justice.

La date du 5 mai 2008 est une référence dans le domaine puisqu'elle est le point de départ d'une nouvelle ère pour les associations syndicales de propriétaires, dont font partie les ASL.

En conséquence, cette date du 5 mai 2008 est l'origine de plusieurs décisions et jurisprudences. De plus, lors d'une question au Sénat en 2009, il a été répondu la chose suivante : « (...), le non-respect de cette obligation [de mise en conformité] ne remet directement en cause ni l'existence d'une ASL, ni les obligations de ses membres. (...). La capacité juridique de l'ASL n'est donc pas intégralement remise en cause mais elle peut l'être pour les décisions prises sur la base de dispositions statutaires devenues non conformes qui n'auraient pas été modifiées et publiées. »<sup>169</sup>

Tout d'abord, l'arrêt daté du 5 juillet 2011<sup>170</sup> est à retenir. Une association qui n'a pas effectué le nécessaire en vue de mettre en conformité ses statuts, « (...) a perdu sa capacité à agir en justice »<sup>171</sup>. En effet, si celle-ci « (...) n'a pas accompli les formalités de publicité de ses statuts, prévues par l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, a perdu son droit d'agir en justice et, en application de l'article 32 du Code de procédure civile, la demande émise par une personne dépourvue du droit d'agir en justice est irrecevable »<sup>172</sup>. Cet arrêt semble être une solution sévère, car, il en résulte l'impossibilité pour les ASL d'agir en justice et d'effectuer les actes précisés à l'article 5 de l'ordonnance.

Cette position paraît stricte car il n'y a pas de sanctions prévues dans l'ordonnance « en l'espèce la Cour de cassation a donc considérée que l'action en justice diligenté par l'ASL concernée n'était pas recevable »<sup>173</sup>

La position adoptée par la Cour de cassation à cette date est importante et permet de relativiser par rapport aux décisions précédentes. Cette décision de la Cour de cassation permet aux ASL qui n'ont pas mis leurs statuts en conformité de ne pas perdre leur existence mais uniquement leur capacité d'ester en justice. Dans cet arrêt il n'est pas évoqué le fait que l'association syndicale puisse ou non retrouver sa capacité d'ester en justice une fois que ses statuts seront remis en conformité.

Le 13 février 2014<sup>174</sup>, la Cour de cassation s'est prononcée sur une question restée en suspens suite à l'arrêt du 5 juillet 2011. Ce dernier ne précisait pas si une fois que l'ASL a effectué les modalités de mise en conformité légale, elle puisse ou non retrouver sa capacité d'ester en justice. La décision du 13 février 2014 est donc une référence car il précise enfin ce qui était tant attendu, à savoir que « Les associations syndicales de propriétaires constituées avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 1er juillet 2004 peuvent recouvrer leur droit d'ester en justice »<sup>175</sup>. Par cet arrêt, comme le note Maître Jean-Robert BOUYEURE, avocat honoraire à la cour et rédacteur en chef de la revue Administrer, « les associations syndicales libres ont la possibilité de recouvrer leur droit d'ester en justice en accomplissant, même après l'expiration du délai de deux ans prévu à l'article 60 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004, les mesures de publicités prévues par l'article 8 de cette ordonnance »<sup>176</sup>. Cet arrêt aurait pu relever d'une question prioritaire de constitutionnalité. En effet, la question a été évoquée lors du procès, par le demandeur, en soulevant le fait que l'article 60 de l'ordonnance est contraire aux dispositions de l'article 16 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789. Mais, « à la lumière de la précision donnée, les magistrats de la troisième chambre civile estiment que cette interrogation ne présente pas un caractère sérieux, l'article 60 ne portant pas une atteinte « substantielle » au droit des ASL à ce recours juridictionnel effectif »<sup>177</sup>. La

---

<sup>169</sup> Réponse ministérielle n°7752, JO Sénat Q, 16 avr. 2009

<sup>170</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 5 juillet 2011, pourvoi n°10-15.374, bull. 2011, III, n°120

<sup>171</sup> DREVEAU C., *Perte de la capacité à agir des associations syndicales à défaut de publication de leurs statuts*, Dalloz actualité, 22 juillet 2011

<sup>172</sup> *Associations Syndicales*, Gazette du Palais, 18 août 2011, n°230, p.18

<sup>173</sup> Note BOUYEURE J.-R., Administrer, novembre 2011, n°448, p.39

<sup>174</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 13 février 2014, pourvoi n°13-22.383, bull. 2014, III, n°22

<sup>175</sup> *Mise en conformité des statuts des associations syndicales de propriétaires*, AJDA 2014, p.890

<sup>176</sup> Note BOUYEURE J.-R., Administrer, avril 2014, n°475, p.53

question est donc rejetée et n'a pas été portée devant le Conseil Constitutionnel. Cette position de la Cour de Cassation offre l'opportunité aux ASL de retrouver leur personnalité juridique même après le délai de deux ans imposé par le décret<sup>178</sup>.

En cas de régularisation, donc de la mise en conformité des statuts, au cours d'une procédure à laquelle une ASL est soumise, il « *convient d'introduire une nouvelle instance* »<sup>179</sup>.

En refusant le renvoi de la question prioritaire de constitutionnalité (QPC) qui était soulevée, la Cour de cassation rejoint la position de l'Administration, et offre ainsi aux ASL négligentes, une chance de se rattraper.

Dernièrement, la loi ALUR<sup>180</sup> a contribué à effectuer une légère mutation de l'article 60 de l'ordonnance de 2004. Dans les faits, une ASL qui aura effectué le nécessaire pour mettre en conformité ses statuts pourra retrouver sa capacité d'agir en justice et effectuer toutes les actions précisées par l'article 5 de la même ordonnance, même pour celles qui ont conformé tardivement leurs statuts.<sup>181</sup> Dans la loi ALUR, cela se traduit par « *l'article 59-IV (...) [qui] permet [aux ASL] de recouvrer leur pleine capacité pour agir dès le 27 mars 2014 (application immédiate de la réforme) sans toutefois que puissent être remises en cause les décisions passées en force de chose jugée* ».<sup>182</sup>

L'enjeu majeur de la mise en conformité des statuts pour une ASL est de retrouver sa personnalité juridique. Dans le même temps, cela permet une révision de la répartition des charges afférentes à chaque propriétaire.

## II.2 – Des propositions et des alternatives

Après avoir abordé le régime des ASL, il convient d'étudier les procédures à mettre en place pour faire évoluer les statuts et surtout ce qui permet de les mettre en conformité avec l'ordonnance de 2004. L'adoption de celle-ci a permis une révision des statuts des ASL. Bien que ce régime se veuille adaptable, il convient d'être précis dans la manière et les majorités nécessaires à adopter afin de pouvoir effectuer toutes les modifications des dispositions statutaires (I). Dans ce cas, l'ASL est-elle toujours un mode de gestion adapté pour ce type de bien (II)?

### II.2.1 – Les procédures permettant la mise en conformité des statuts

La mise en conformité des statuts des ASL instaurée par l'ordonnance de 2004 et par le décret de 2006 n'impose aucune règle sur leur fonctionnement et laisse une grande liberté au rédacteur et une adaptation aux spécificités de l'association. Toutes décisions modificatives des statuts s'imposent « *aux membres, comme aux tiers, par elles-mêmes* »<sup>183</sup>.

La problématique des majorités à adopter est très présente pour les ASL comme dans le cadre de la copropriété. C'est pourquoi, il est primordial de savoir comment sont adoptés les nouveaux statuts et

---

<sup>177</sup> ROUQUET Y., *Association Syndicales Libres : mise en conformité des statuts*, Dalloz Actualité, 20 février 2014

<sup>178</sup> SANTONI L., *Session de rattrapage pour les associations syndicales libres*, Construction - Urbanisme n° 4, Avril 2014, commentaire 71

<sup>179</sup> Note BOUYEURE J.-R., *Administrer*, janvier 2015, n°483, p.63

<sup>180</sup> Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « loi ALUR »

<sup>181</sup> CORNILLE P., *De l'irrecevabilité pour agir des ASL aux statuts non conformes à l'ordonnance du 1er juillet 2004*, Construction - Urbanisme n° 1, Janvier 2015, commentaire n°13

<sup>182</sup> CORNILLE P., *Dispositions relatives à la copropriété de la loi ALUR concernant les constructeurs*, Construction - Urbanisme n° 5, Mai 2014

<sup>183</sup> ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, 7<sup>ème</sup> édition, collection : Point de droit, édition : Edilaix, janvier 2014, p.153

quelles sont les modalités à effectuer (§ A). La mise en place de nouveaux statuts est l'opportunité pour les ASL de pouvoir instaurer une nouvelle répartition des charges (§ B).

### II.2.1.1 – Les évolutions administratives

L'acceptation et l'adoption de nouveaux statuts ne sont pas anodines dans la vie d'une ASL. Ces changements doivent être abordés avec pédagogie envers certains propriétaires. Même si ceux-ci ne seront que peu modifiés, le changement doit être abordé avec les propriétaires. Aussi, il est à prendre en compte que l'ordonnance a été adoptée il y a plus de 10 ans maintenant et que la fin du délai imposé par le décret pour la mise en conformité est achevée. Il est, alors, nécessaire d'effectuer une mise à jour et une mise en conformité des statuts afin de respecter la législation en vigueur. Il faut noter qu'il n'y a aucune obligation légale pour tous les propriétaires d'être en accord avec les nouveaux statuts dans la mesure où le consentement unanime et écrit est constaté pour la formation de l'ASL. Récemment, le 18 février 2015, la Cour de cassation<sup>184</sup> a rendu une décision qui va dans ce sens. La constitution d'une ASL demande le consentement unanime de tous les propriétaires mais inversement cette unanimité n'est pas requise lors de l'adoption de nouveaux statuts. Dans le cadre cet arrêt, le consentement résultait de la signature de l'acte d'acquisition et du respect des clauses de celui-ci. De plus, le cahier des charges du lotissement prévoyait la constitution d'une ASL. Dans ce cas, « *l'accord unanime [des propriétaires] n'est pas requis pour l'établissement des statuts réalisés postérieurement [au constat du consentement unanime et écrit]* »<sup>185</sup>.

Pour qu'une ASL mette en conformité ses statuts et qu'ils soient opposables, il est nécessaire de respecter les obligations de publicité<sup>186</sup> définies par l'ordonnance de 2004. Celle-ci a, aussi, alourdi le processus des formalités<sup>187</sup>. Le décret de 2006 précise la présence obligatoire de certains documents<sup>188</sup>.

Là où auparavant une publication dans un journal d'annonces légales suffisait, il faut désormais accomplir plusieurs démarches. Une fois que les statuts sont adoptés par les adhérents, il faut effectuer une déclaration à la préfecture ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège, même pour les associations siégeant à Paris. A ne pas confondre avec les déclarations des associations type 1901 dont le siège est à Paris, car pour celles-ci, il faut effectuer les déclarations à la préfecture de Police. La déclaration en préfecture doit être accompagnée de deux exemplaires des statuts. Puis, il en est donné récépissé dans un délai de cinq jours. A compter de la délivrance du récépissé, dans un délai d'un mois, un des extraits des statuts doit être publié au journal officiel, attention, toutefois, à suivre les délais pour les durées de publications intermédiaires (5 jours pour obtenir un récépissé, 1 mois pour publier les statuts après réception du récépissé, ...). Les extraits de statuts contiennent l'objet, la date de déclaration, le nom et le siège de l'association. De plus, la publication dans le journal officiel doit suivre un modèle type issu d'un formulaire type qu'il est vivement conseillé de remplir afin de ne pas omettre de mentionner des données.

En cas de modifications de ses statuts et dans le cas ultime de la dissolution de l'association syndicale, celle-ci doit faire connaître dans un délai de trois mois les changements et les faire publier dans les mêmes conditions que citées précédemment. Si cette formalité de publication est omise, les statuts ne peuvent être opposables aux tiers et l'association ne possède pas la personnalité juridique. A cette fin, la Cour de cassation a précisé en 2009<sup>189</sup> qu'il est nécessaire d'effectuer les formalités constitutives d'une ASL pour lui faire bénéficier de la personnalité morale et de la personnalité juridique.

Les nouvelles modalités de publications permettent une plus large information des tiers par rapport aux obligations précédentes issues de la loi de 1865.

---

<sup>184</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 18 février 2015, pourvoi n°13-25.122

<sup>185</sup> *Constitution d'une ASL*, AJDI, Avril 2015, p.244

<sup>186</sup> Article 8 de l'ordonnance n°2004-632, du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

<sup>187</sup> Article 8 de l'ordonnance n°2004-632, du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

<sup>188</sup> Article 3 du décret n°2006-504, du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

<sup>189</sup> Cas. Civ 3<sup>ème</sup>, 20 mai 2009, pourvoi n°08-16.216, bull. 2009, III, n°112

Enfin, de nouveaux statuts ne peuvent être déclarés inopposables aux membres de l'ASL dans la mesure où ces derniers ont été invités à participer à l'assemblée générale ayant institué ceux-ci<sup>190</sup>. Au regard d'un arrêt du Conseil d'État du 2 novembre 1973<sup>191</sup>, il ne devrait pas exister d'effet rétroactif quant à la modification des statuts<sup>192</sup>. Cependant, les juges peuvent permettre, parfois, que des initiatives prises par des membres d'une association avant la modification de ses statuts ne soient pas condamnées mais régularisées avec les nouveaux statuts<sup>193</sup>.

Pour le dossier du Square THIERS, Suite à la récente décision, du 18 février 2015, de la Cour de cassation, il a été proposé une première ébauche de statuts aux représentants des copropriétés qui forment l'ASL. Certaines modifications ont été accueillies avec plus ou moins de réticences. Les statuts étant tellement anciens que pour eux ils étaient actés et ne bougeraient plus. Dans le cas présent, la mission est surtout de faire accepter la nouvelle répartition des charges car les propriétaires sont conscients qu'une mise en conformité des statuts avec la législation en vigueur devient urgente. Concernant le dossier de la Villa de Saxe, il a été fait une proposition aux représentants des copropriétés riveraines de la Villa comme pour le Square THIERS. Dans ce dossier il est primordial de faire comprendre aux propriétaires la nécessité d'appartenir et de contribuer à l'association syndicale, car, plusieurs d'entre eux en ont oublié l'existence.

Lors d'une séance de questions à l'Assemblée nationale, il a été fait état d'une interrogation au sujet de la procédure à adopter pour mettre à jour les statuts d'une ASL lorsqu'aucune indication n'est prévue par ceux-ci. A cette question, il a été répondu que « *La mise en conformité s'effectue alors selon les règles de modification définies dans leurs statuts. Dans le cas où aucune règle n'est prévue, la mise en conformité doit être approuvée, par parallélisme des formes avec la règle de création de ses structures, à l'unanimité de ses membres* »<sup>194</sup>. L'unanimité n'est pas forcément à utiliser car elle peut engendrer des situations de blocages irrémédiables.

Pour les deux dossiers cités en exemples, afin de « sécuriser » les nouveaux statuts, il a été proposé de modifier la majorité des voix nécessaires à l'évolution des statuts. Pour respecter et satisfaire la réponse ministérielle citée ci-dessus, il a été proposé de devoir adopter les modifications de statuts à la majorité des deux tiers au moins des propriétaires (présents, représentés ou non) détenant ensemble les deux tiers au moins des voix. Cette majorité des voix est conçue pour la création des ASA. C'est cette majorité qui est demandée pour transformer une ASL en ASA. Celle-ci est également utilisée dans le cadre du régime de la copropriété, c'est ce qui permet de la justifier auprès des propriétaires. Cependant, cette nouvelle majorité ne pourra être utilisée que pour les modifications de statuts qui interviendront après la mise en conformité des statuts.

Ce choix de majorité a été fait dans le but d'éviter les modifications fréquentes et intempestives de statuts. Le choix de cette répartition est issu de l'article 14 de l'ordonnance de 2004.

La modification des statuts n'est pas un acte bénin. C'est pourquoi, il est nécessaire de recueillir une majorité plus importante de propriétaires parce que la simple majorité des présents n'est pas forcément fiable.

En revanche, la majorité qui doit être adoptée lors du vote des nouveaux statuts par l'assemblée générale doit se faire à la majorité qui est indiquée dans les anciens statuts.

En l'espèce pour nos deux exemples, toute modification de statuts doit être adoptée à la majorité simple. Ainsi, les modifications proposées en vue de la mise en conformité des statuts doivent être votées par « la moitié plus une des voix » de tous les propriétaires de biens inclus dans le périmètre des ASL.

---

<sup>190</sup> Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch. A, 14 mai 2010, n°2010/204 et n°2010/205 cité dans ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*

<sup>191</sup> Conseil d'État, 2 novembre 1973, n°83.536, rec. 613

<sup>192</sup> ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, 7<sup>ème</sup> édition, collection : Point de droit, édition : Edilaix, janvier 2014, p.153

<sup>193</sup> Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch. A, 14 mai 2010, n°2010/204 et n°2010/205, cité dans ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*

<sup>194</sup> Réponse ministérielle n°78182, JOAN Q, réponse publiée le 29 juin 2010

De plus, il réside une subtilité dans le fait que pour les deux ASL, certains immeubles appartiennent au régime de la copropriété. De ce fait, pour toutes modifications statutaires, au regard des statuts encore en vigueur, chaque copropriété doit voter à la majorité simple l'adoption des nouveaux statuts. Au sein de chaque copropriété, il devra être expressément donné mandat au représentant de celle-ci. Désormais avec la loi ALUR, dans son article 57, le représentant d'une copropriété lors d'une assemblée d'association de propriétaires peut être « *un ou plusieurs [copropriétaires], un mandataire ad hoc ou le syndic de la copropriété (...). Un même syndic ne peut être mandaté par les copropriétaires de plus d'une copropriété.* ». Ce mandat va permettre de représenter la copropriété lors du vote des nouvelles dispositions statutaires avec l'ensemble des représentants des autres copropriétés. L'approbation des nouveaux statuts devra être effectuée avec la majorité simple des voix favorables aux nouveaux statuts. Dans le cas du Square THIERS, cela nécessite de recueillir plus de la moitié des 12.250 tantièmes, soit plus de 6.125 tantièmes. Une fois l'approbation effective, l'application des nouveaux statuts sera réelle dès que les formalités de publications seront effectuées comme prévues par l'article 8 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

En conséquence, après une période de latence, les ASL pourront retrouver leur personnalité juridique et pourront ester en justice en cas de conflits ou recours envers celle-ci.

### II.2.1.2 – Les procédures à mettre en place pour modifier les répartitions des charges

Pour Grégoire FOREST, « *la modification des dispositions statutaires relatives aux charges, qui aboutit à une augmentation des engagements des colotis, doit être approuvée par l'unanimité de ceux-ci* »<sup>195</sup>. Dans ce cas l'unanimité est donc qui est requise pour toute augmentation de la participation aux charges des membres de l'ASL. Ce commentaire fait suite à un arrêt rendu par la Cour de cassation en 2011<sup>196</sup>. Par cet arrêt, la Cour a prononcé la chose suivante : dès qu'une modification statutaire sera adoptée en vue d'augmenter la part d'engagement des membres de l'ASL, cette disposition devra être votée à l'unanimité. Cette majorité est obligatoire, alors même que dans les statuts, il peut être inscrit que les délibérations doivent être adoptées à la majorité des voix. Toutefois, si la répartition des charges est modifiée et que l'engagement des propriétaires ne se voit pas augmenté, le vote de cette nouvelle répartition doit être effectué à la majorité indiquée dans les statuts<sup>197</sup>. De plus, la décision ne peut émaner que de l'assemblée générale donc de tous les propriétaires et non seulement du syndicat<sup>198</sup>.

Légalement, dans le but de mettre en place une nouvelle répartition des charges, il n'existe aucune disposition qui impose de faire la distinction entre les différents types de surfaces (bâties ou non bâties par exemple).

La répartition des charges est imposée par les statuts. Souvent cette répartition était la même que celle utilisée pour la répartition des voix pour les votes à l'assemblée générale. La répartition des charges doit être équitable entre les membres de l'ASL.

En ce qui concerne l'ASL du Square THIERS, pour les nouveaux statuts, il a été proposé de mettre en place un nouveau système de répartitions des charges. En effet, jusqu'à aujourd'hui, il n'a qu'une seule répartition des charges qui est appliquée à tous les propriétaires. Cette répartition ne semble pas équitable car la charge financière la plus importante de l'ASL est liée aux frais de gardiennage et de parking alors que tous les propriétaires ne possèdent pas de place de parking dans le dit square. Pour pallier à cette répartition inégale, une nouvelle répartition a été proposée. Il existerait alors des charges générales qui seraient payées par tous les propriétaires membres de l'association syndicale et des

---

<sup>195</sup> FOREST G., *Action en nullité d'une assemblée générale d'association syndicale libre*, Dalloz Actualité, 19 octobre 2011

<sup>196</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 21 septembre 2011, pourvoi n°10-18.788, bull. 2011, III, n°151

<sup>197</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 24 janvier 2001, pourvoi n°99-13.942, inédit

<sup>198</sup> ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, 7<sup>ème</sup> édition, collection : Point de droit, édition : Edilaix, janvier 2014, p.259

charges de stationnement pour les propriétaires qui bénéficient d'un émetteur et donc d'un droit de stationnement dans le square. Cette nouvelle répartition envisagée protégerait l'ASL de tout recours pour répartition de charges déséquilibrée, mais le juge ne peut intervenir pour imposer une nouvelle répartition de charges<sup>199</sup>.

Quant à l'ASL de la Villa de Saxe, il n'y a pas le problème du personnel employé, mais une nouvelle répartition des charges est nécessaire au regard des évolutions parcellaires. L'ancienne répartition était basée sur le linéaire de façade des propriétés sur la Villa. C'est pourquoi une nouvelle répartition des charges basée sur les surfaces de plancher et les superficies des parcelles peut être envisagée. Cette proposition devrait permettre une meilleure répartition des charges et une meilleure cohérence entre les parcelles ayant l'usage de la voie. Cependant, n'ayant pas encore pu procéder au mesure des surfaces de plancher, une proposition de statuts a été faite uniquement avec les superficies cadastrales.

La liberté apportée par une législation peu contraignante pour les ASL ne permet pas de supprimer un contrôle juridique. Dans son livre Christian ATIAS<sup>200</sup> retient trois principes qui paraissent être comme impératifs. Ainsi, les modifications de répartitions des charges ne devraient pas s'effectuer à la majorité servant à décider les actes de gestion courante. La majorité à adopter devrait être calculée à partir du nombre de propriétaires membres de l'ASL. Et enfin, tout propriétaire peut s'opposer à l'augmentation des charges et si un propriétaire voit sa répartition augmenter il doit donner son accord au moment de la prise de décision. La répartition peut être inégale et un propriétaire ne peut se voir exempter de paiement de charges sans motifs dus à la situation de son lot<sup>201</sup>.

L'adoption des nouveaux statuts et d'une nouvelle répartition des charges ne sont pas des actes anodins pour l'association syndicale, mais celle-ci est-elle encore adaptée à la gestion d'immeubles bâtis non soumis au régime de la copropriété ?

## II.2.2 – L'ASL est-elle encore un mode de gestion à adopter ?

Au regard des évolutions législatives, il est légitime de se demander si l'ASL est toujours un mode de gestion adapté à ce type de biens (§ A) et quelles sont les perspectives d'évolutions pour la gestion d'ensembles immobiliers (§ B).

### II.2.2.1 – Une gestion adaptée pour ce type de biens

Les immeubles bâtis ou groupes d'immeubles bâtis qui ne sont pas soumis au régime de la copropriété au titre de la loi du 10 juillet 1965, peuvent voir la gestion de leurs équipements communs être soumis au régime de l'association syndicale libre. L'adoption de ce régime permet une certaine liberté dans la rédaction des statuts (*cf supra*) et l'association est propriétaire des éléments et équipements communs.

Pour ces biens qui ne sont pas soumis au régime de la copropriété, la répartition des charges n'est pas soumise à la législation mais à ses propres dispositions statutaires<sup>202</sup>. Le fait que le pouvoir judiciaire ne puisse pas contrôler la répartition des charges était une solution déjà avérée<sup>203</sup>. Depuis un

---

<sup>199</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 3 juillet 1991, pourvoi n°89-13.283, bull. 1991, III, n° 199

<sup>200</sup> ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, 7<sup>ème</sup> édition, collection : Point de droit, édition : Edilaix, janvier 2014, p.259-260

<sup>201</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 23 janvier 1975, pourvoi n°73-12.746, bull., n°29, p.22

<sup>202</sup> Cour d'appel de Paris, 23<sup>ème</sup> chambre B, 29 mars 2001, cité dans ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*

<sup>203</sup> ATIAS C., *Délai de prescription des actions et annulation d'assemblées d'AFUL*, Recueil Dalloz 2001, p.3069

arrêt de 1991<sup>204</sup>, il est établi que les voies et moyens pour subvenir aux dépenses de l'association sont déterminés dans les statuts de l'ASL, où issus de modifications prises lors d'assemblées générales, mais en aucun cas le juge ne peut ordonner une nouvelle répartition des charges. Comme tout est réalisable si cela est inscrit dans les statuts de l'association, il est possible d'adapter les charges en fonction des besoins et de l'utilité des services pour les adhérents.

Dans le cadre d'une division en volumes, la gestion des équipements collectifs peut être exercée par une AFUL ou par une ASL. Daniel SIZAIRE définit le rôle de ce type de gestion, dans le cadre d'une division en volumes, de la manière suivante : « *le rôle de l'association syndicale ou foncière sera d'assurer le respect et la mise en œuvre des servitudes, de gérer les équipements, de contracter une assurance globale, de réaliser les grosses réparations ou éventuellement la reconstruction des ouvrages d'intérêt collectif* »<sup>205</sup>. Comme dans le cas de la division en volumes, l'ASL peut être utile lorsque le sol possède des types d'occupation hétérogènes et des propriétaires différents (privés/publics). L'ASL peut, alors, être, créée longtemps après la construction du/des bâtiment(s).

Mais pour les immeubles bâtis soumis au régime de la copropriété, le syndicat des copropriétaires prend naissance à l'achèvement de la construction de l'infrastructure. Dans certains cas il peut être judicieux de créer un organe de gestion en amont de la livraison de l'immeuble bâti afin de régler un certain nombre de problèmes inhérents à la construction et à l'entretien des futurs équipements collectifs. De plus, si des modifications doivent être apportées sur les parties dites communes il est plus aisé de le faire quand un organe de gestion est programmé. La division en volumes permet la création de servitudes qui assureront un fonctionnement optimal de celles-ci et une meilleure gestion entre les volumes.

En conséquence, l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales et son décret d'application du 3 mai 2006 ont effectivement l'avantage d'être souple en ce qui concerne le régime des ASL. Cependant, cette souplesse connaît des limites dans la mesure où elle provoque au contraire des situations de doutes. Bien que le régime de la copropriété soit proche, il se distingue nettement avec un régime plus strict et surtout plus encadré avec la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application.

Il est vrai que trop de contraintes imposées ne feront plus de l'ASL un mode de gestion souple comme le veut la loi.

Dans le but de motiver les ASL à mettre leurs statuts en conformité et qu'elles retrouvent leur personnalité morale, un article indiquant des sanctions en cas de non mise en conformité aurait pu être ajouté. L'aspect sanction paraît strict mais obligerait les associations à se mettre en conformité avec la législation en vigueur. Dans les faits, il est observable que le non-respect de l'article 60 de l'ordonnance ne conduit pas à une sanction autre que la perte de la personnalité morale. Cette perte de personnalité n'est pas une sanction de fonds car bien que l'association ne puisse plus ester en justice, elle ne perd pas son existence.

#### II.2.2.2 – Des évolutions possibles ?

Depuis quelques années, une réflexion est menée sur les évolutions des modes de gestion d'équipements collectifs. L'Ordre des Géomètres-Experts est porteur de l'évolution de deux types de gestion : l'Union de Syndicats et l'Association Foncière Urbaine de Projet.

##### II.2.2.2.1 – L'Union de Syndicats

---

<sup>204</sup> Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 3 juillet 1991, pourvoi n°89-13.283, bull. 1991, III, n°199, p.117

<sup>205</sup> SIZAIRE D., *Division en volumes : Application et mise en œuvre*, fasc. 521, JurisClasseur Copropriété, 1<sup>er</sup> juillet 2006

Dans un premier temps, l'union de syndicats est un mode de gestion qui existe depuis l'adoption de la loi relative à la copropriété, et présente une facilité de mise en place. La composition de l'Union de syndicats est définie à l'article 29 de la loi sur la copropriété.

Suivant l'article 29 de la loi relative à la copropriété, une union de syndicats peut être constituée : « *d'un ou de plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières, de sociétés d'attribution régies par les articles L. 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres* ».

Son objet y est inscrit comme permettant « *d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun* ».

Comme pour les ASL, les Unions de syndicats bénéficient de la personnalité civile et sont régies par leurs propres statuts sauf dispositions contraires.

L'article 29 précise aussi que « *L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndics des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires qui ont adhéré à l'union. Les syndics participent à cette assemblée générale en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent. L'exécution des décisions de l'union est confiée à un président de l'union désigné par l'assemblée générale de l'union. Il est institué un conseil de l'union chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union.* ».

L'article 63 du décret d'application de la loi du 10 juillet 1965 évoque le fait que « *l'union de syndicats (...) peut être propriétaire des biens nécessaires à son objet.* », tout comme une ASL

Malgré des apparences de simplicité de mise en place, l'Union de syndicats est peu utilisée. En effet, la possibilité pour un adhérent ou plusieurs de sortir de l'union à tout moment est un frein majeur. Mais pour les copropriétés, la sortie de l'union doit être adoptée à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965 relative à la copropriété.

L'option de l'Union de syndicats peut être intéressante puisqu'elle permet de regrouper deux structures existantes. Finalement, cette alternative est synonyme d'insécurité juridique dans la gestion d'un ensemble immobilier car l'union n'a plus de sens s'il manque un syndicat ou plus.

Toutefois, lors du 41<sup>ème</sup> Congrès des Géomètres-Experts, qui s'est tenu en 2012 à La Rochelle, l'Ordre des Géomètres-Experts a fait diverses propositions<sup>206</sup>. Dans le cadre de l'Union de syndicats, l'OGE a évoqué deux propositions : l'adhésion d'office et la possibilité d'instaurer une interdiction de sortir de l'union si elle est créée dès le départ sauf si un autre mode de gestion est mis en place.

Cependant, aucune disposition législative n'a été prise en ce sens suite à ces propositions à l'exception des cas de scission de copropriété en volumes. Suite à l'adoption de la loi ALUR, il est désormais impossible de sortir de l'Union de syndicats après avoir eu recours à la scission de copropriété en volumes.

#### II.2.2.2.1 – L'Association Foncière Urbaine de Projet (AFUP)

Dans un second temps, et plus récemment, l'Ordre des Géomètres-Experts a soutenu la mise en place des Associations Foncières Urbaines de Projet (AFUP). L'adoption de la loi ALUR du 24 mars 2014 a permis la création de celles-ci via son article 163<sup>207</sup>. Les AFUP sont définies à travers 6 articles du Code de l'urbanisme, dont certains font directement référence à l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004. Bien que le décret d'application ne soit pas encore promulgué, l'AFUP est clairement définie dans l'article L322-12 du Code de l'urbanisme comme étant « (...) *une association foncière urbaine autorisée qui a pour objet de permettre la cession des terrains inclus dans son périmètre, après avoir réalisé un projet associant une opération de remembrement, au sens des 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> de l'article L.322-2, et une opération d'aménagement, au sens de l'article L.300-1. L'association foncière urbaine de projet est régie par les dispositions du présent chapitre, sous réserve des articles L.322-13 à L.322-16.* »

---

<sup>206</sup> 41<sup>ème</sup> congrès des géomètre-experts, 11-13 septembre 2012, La Rochelle, *Les propositions des Géomètres-Experts : la copropriété et ses alternatives*, Ordre des Géomètres-Experts, p.19

<sup>207</sup> ROTH V., *Redynamiser les associations foncières urbaines*, mai 2014, Revue Géomètre n°2114, p. 41

Les AFUP sont la contraction d'actions qui existent déjà au sein des AFUL et des AFUA (Association Foncière Urbaine Autorisée). Une AFUP est une déclinaison des AFU, elle est formée à l'initiative de propriétaires, autorisée par accord de l'autorité administrative et approuvée par une enquête publique. L'AFUP est soumise à autorisation de l'autorité compétente en matière d'élaboration de PLU. Il est à noter que les AFUP ont une particularité de taille : c'est une association foncière urbaine autorisée, donc un établissement public<sup>208</sup>. Les AFUP seront soumises au régime des AFUA<sup>209</sup>.

Dans le contexte actuel de lutte contre l'étalement urbain et de densification des surfaces, l'AFUP a pour objectif de valoriser autant que possible plusieurs parcelles lorsqu'elles sont regroupées en vue de parvenir à un aménagement urbain<sup>210</sup>. Cette valorisation est primordiale car les parcelles prises unes à unes ne présentent pas ou peu d'intérêt et sont parfois inexploitable (construction difficile voire même impossible) dû à leurs configurations.

Les AFUP doivent pouvoir être utilisées dans différents types de configurations territoriales. Les conditions particulières peuvent être cumulatives comme : un parcellaire morcelé, une multitude de propriétaires, et des zones qui ne sont pas viabilisées à ce jour. Dans ce sens, suite à un remembrement du parcellaire complexe il est, dorénavant, possible pour la collectivité locale d'établir des périmètres de projet en y assouplissant les conditions de mise en œuvre des décisions de retrait de certaines parcelles après aménagement.

L'objectif est, ici, de modifier le parcellaire via une opération de remembrement ou de l'effacer totalement en regroupant les parcelles. Mais, dans ce cas, ce sont les propriétaires qui prennent en charge les coûts des aménagements car en contrepartie les terrains bénéficient d'une plus-value due à la viabilisation opérée dans le cadre de l'AFU.

L'article 163 de la loi ALUR a donc permis deux choses : la possibilité pour les collectivités locales de déterminer leurs propres périmètres de projets et d'assouplir les conditions de retrait de parcelles incluses dans une AFUP<sup>211</sup>.

Tout d'abord, l'instauration d'un périmètre de projet permet aux propriétaires fonciers de se regrouper avec pour objectif de favoriser une dynamique collective et une mise en valeur des terrains.

Le fait que la collectivité instaure ce périmètre lui redonne un rôle de moteur dans le domaine de l'urbanisation et permet de rassurer les propriétaires qui ne connaissent pas les problématiques d'aménagement. Ce n'est pas la collectivité qui va procéder à l'aménagement et au remembrement mais un aménageur. Celui-ci va contribuer à mettre en contact les différents propriétaires afin de parvenir à un aménagement optimal de la zone avec un maximum de concertation plutôt que le résultat d'une action administrative. Les règles d'urbanisme à appliquer doivent être définies à l'intérieur de son document d'urbanisme (carte communale, plan local d'urbanisme, ...) et doivent permettre de suivre une continuité du projet urbain de la collectivité.

Ensuite, l'AFUP est un outil simple et opérationnel en matière de commercialisation. Les modalités de retrait de terrains aménagés de l'AFUP ce sont assouplies lorsque les promoteurs intéressés par l'achat de terrains ne le sont pas pour entrer dans l'organisation. L'acquéreur n'est, alors, pas obligé d'intégrer l'association, surtout quand il envisage d'effectuer la construction d'un bâtiment à destination d'habitats collectifs.

Cependant, les AFUP n'ont pas encore fait l'objet d'un décret d'application permettant d'apporter des précisions, comme par exemple pour le seuil des surfaces en dessous duquel le retrait d'un terrain aménagé peut être pris sans enquête publique mais à la majorité des membres de l'association.

La mise en place des AFUP renforcera, à n'en pas douter, l'usage des ASL et des AFUL. Elles présentent avec leur souplesse de fonctionnement un avenir pour la gestion des ensembles immobiliers.

---

<sup>208</sup> DAUDRE G., MENG J.-P., *Protéger, densifier et aménager*, Defrénois, 30 mai 2014, n° 10, p.582

<sup>209</sup> *Création de l'AFU de projet*, Revue Géomètre, septembre 2013, n°2106, p. 8

<sup>210</sup> VACHER A., *Retour d'expériences sur les Associations Foncières Urbaines et analyse des perspectives des AFU de Projet*, Mémoire de master, soutenu en juin 2014

<sup>211</sup> Fiche loi ALUR, *les AFUP*, ministère du Logement et de l'Egalité des Territoires



## Bibliographie

### Ouvrages :

- ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, 7<sup>ème</sup> édition, collection : Point de droit, édition : Edilaix, janvier 2014, 310 pages.
- Association des études foncières (A.D.E.F.), *les Associations Foncières, Aménager avec les propriétaires*, Paris, août 1988, 181 pages

### Mémoire et thèse universitaire :

- VACHER A., *Retour d'expériences sur les Associations Foncières Urbaines et analyse des perspectives des AFU de Projet*, Mémoire de master, soutenu en juin 2014
- F.-X. CADART, *Les wateringues, une association syndicale forcée de propriétaires*, Thèse Lille, 2004, évoqué par FLAMENT L., *Les associations syndicales libres : évolutions et pratiques*, Petites affiches, 01 mars 2012 n° 44, p.6

### Articles de revues :

- ATIAS C., *La constitution des associations syndicales libres de propriétaires*, Defrénois, 15 octobre 2009 n° 17, p.1830
- ATIAS C., *Association Syndicale*, Defrénois, 30 mai 2009 n° 10, p.1054
- ATIAS C., *Copropriété*, Defrénois, 30 avril 2008 n° 8, p.884
- BERGEL J.-L., *Les charges dans les ASL de propriétaires*, AJDI 2008, p.549
- CAPOULADE P., *Copropriété, organisation différente, association syndicale, constitution, capacité*, RDI 2000 p. 384
- CAPOULADE P. *Fonctionnement et composition de l'assemblée générale d'une association syndicale libre, chargée de la gestion d'un ensemble immobilier*, RDI 1999, p. 143
- CORNILLE P., *De l'irrecevabilité pour agir des ASL aux statuts non conformes à l'ordonnance du 1er juillet 2004*, Construction - Urbanisme n° 1, Janvier 2015, commentaire n°13
- CORNILLE P., *Dispositions relatives à la copropriété de la loi ALUR concernant les constructeurs*, Construction - Urbanisme n° 5, Mai 2014
- DALBIN J.-F., *Association foncière urbaine libre et association syndicale libre*, Revue Géomètre, janvier 2006, n°2022, p. 44 et 45
- DAUDRE G., MENG J.-P., *Protéger, densifier et aménager*, Defrénois, 30 mai 2014, n° 10, p.582
- DURAND-PASQUIER G., *Associations syndicales libres : le délai de mise en conformité des statuts expire le 5 mai prochain*, Construction - Urbanisme n° 4, Avril 2008, alerte 17
- FLAMENT L., *Les associations syndicales libres : évolutions et pratiques*, Petites affiches, 01 mars 2012 n° 44, p.6
- FRANCESHI, *Incapacité d'ester en justice pour les Associations Syndicales de propriétaires*, AJDI 2012, p.41

- JEANNIN P., *Les associations foncières urbaines*, Revue Géomètre, mars 2006, n°2024, p. 33 et suivantes
- LEBATTEUX-SIMON A., *Les alternatives à la copropriété*, Loyers et Copropriété n° 1, Janvier 2015, étude 1
- LIET-VEAUX G., *Statuts d'associations syndicales libres de lotissement ou d'ensemble immobilier*, Construction Urbanisme n° 2, Février 2012, formulaire 2
- MAS J.-P. et CALMELS L., *L'association syndicale en lotissement analyse comparée des modes de gestion des parties communes dans la division foncière*, AJDI 2007, p.625
- ROTH V., *Redynamiser les associations foncières urbaines*, mai 2014, Revue Géomètre n°2114, p. 41
- SANTONI L., *Session de rattrapage pour les associations syndicales libres*, Construction - Urbanisme n° 4, Avril 2014, commentaire 71
- TALAU J.-M., *Les copropriétaires et l'association syndicale libre de propriétaires*, Loyers et Copropriété n° 2, Février 2009, étude 2
- THAVELLE R., *Révision des associations syndicales de propriétaires*, septembre 2004, n°2007, p. 46 et s.
- VIGNERON G., *Association syndicale libre : paiement des charges*, Loyers et Copropriété n° 7-8, Juillet 2014, commentaire n°224
- VIGNERON G., *Autonomie de l'ASL à l'égard du statut de la copropriété*, Loyers et Copropriété n° 11, Novembre 2013, commentaire n°317
- VIGNERON G., *Compétence en cas de dommages*, Loyers et Copropriété n° 7, Juillet 2011, commentaire n°222
- VIGNERON G., *Répartition des dépenses de l'association*, Loyers et Copropriété n° 2, Février 2011, commentaire n°55
  
- *Constitution d'une ASL*, AJDI, Avril 2015, p.244
- *Nullité d'une déclaration de créance effectuée par une association dont l'extrait d'acte n'a pas été publiée*, AJDI 2005, p.152
- *Mise en conformité des statuts des associations syndicales de propriétaires*, AJDA 2014, p.890
- *Création de l'AFU de projet*, Revue Géomètre, septembre 2013, n°2106, p. 8
- *Associations Syndicales*, Gazette du Palais, 18 août 2011, n°230, p.18
- *Défaut de capacité d'agir en justice de l'ASL dont la publicité des statuts n'a pas été assurée préalablement à l'assignation*, AJDI 2005 p. 669
- *Lotissement. - Association syndicale des propriétaires. - Adhésion implicite. - Acquisition d'un lot. - Conditions. - Annexion à l'acte de vente de l'arrêté préfectoral prescrivant la création d'une association syndicale*, AJDI 1993, p.29

### **Commentaires de jurisprudences :**

- ATIAS C., *Défaut de personnalité ou de capacité de l'association syndicale libre de propriétaires*, Recueil Dalloz 2008, p.2989
- ATIAS C., *Délai de prescription des actions e annulation d'assemblées d'AFUL*, Recueil Dalloz 2001, p.3069
- BOUYEURE J.-R., GIVERDON C. et LAFOND J., *Statut de la copropriété et fonctionnement des associations syndicales libres régies par la loi du 21 juin 1865*, Recueil Dalloz 1991 p. 75.
- CAYOL A., *Association Syndicale Libre : Constitution*, Dalloz Actualité, 13 mars 2015

- DREVEAU C., *Association syndicale libre : sanction du défaut de mise en conformité*, Dalloz Actualité, 5 nov. 2013
- DREVEAU C., *Perte de la capacité à agir des associations syndicales à défaut de publication de leurs statuts*, Dalloz actualité 22 juillet 2011
- FOREST G., *Action en nullité d'une assemblée générale d'association syndicale libre*, Dalloz Actualité, 19 octobre 2011
- FOREST G., *Association foncière urbaine libre : contestation des décisions*, Recueil Dalloz 2008 p. 615
- FOREST G., *Transmission successorale et adhésion à une ASL*, Dalloz Actualité, 20 octobre 2008
- GIVERDON C., *Coexistence dans un ensemble immobilier d'une association syndicale (loi du 21 juin 1865) et d'une association (loi du 1er juillet 1901)*, Recueil Dalloz 2002, p.1522
- GIVERDON C., *A qui appartient la qualité de membre d'une association syndicale ?* Recueil Dalloz 2000 p.133
- LEMEE J., *L'autonomie patrimoniale des Associations Syndicales*, Recueil Dalloz 2003 p.1288
- LE RUDULIER N., *Appréciation de la mise en conformité des statuts des ASL*, Dalloz Actualité, 28 nov. 2014
- ROUQUET Y., *Portée de la mise en conformité des statuts d'une ASL hors délai*, Dalloz Actualité, 13 nov. 2014
- ROUQUET Y., *Association Syndicales Libres : mise en conformité des statuts*, Dalloz Actualité, 20 février 2014
- VINCENT A., *Association syndicale de propriétaires libres et capacité d'ester en justice*, Dalloz Actualité, 3 juin 2009
  
- Note BOUYEURE J.-R., *Administrer*, janvier 2015, n°483, p.63
- Note BOUYEURE J.-R., *Administrer*, avril 2014, n°475, p.53
- Note BOUYEURE J.-R., *Administrer*, novembre 2011, n°448, p.39
- Note BOUYEURE J.-R., *Administrer*, février 2009, n°418, p.51
- JCPN n°48, 28 novembre 2014, actualité n°1218
- JCPN n°47, 21 novembre 2014, actualité n°1187
- JCPN n°39, 27 septembre 2013, actualité n°942

### **Encyclopédie :**

- LAPORTE J., *Comptabilité et gestion financière des syndicats des copropriétaires*, JurisClasseur Géomètre expert - Foncier, dernière mise à jour 18 juillet 2014
  
- LIET-VEAUX G., *Fascicule unique : Association syndicale de propriétaires*, JurisClasseur Géomètre expert – Foncier, dernière mise à jour 3 février 2015
  
- SIZAIRE D., *Division en volume : Application et mise en œuvre*, fasc. 521, JurisClasseur Copropriété, 1<sup>er</sup> juillet 2006
  
- Ville de PARIS, *Nomenclature officielle des voies publiques et privées*, 6<sup>ème</sup> édition, édition Deshayes, Paris, 1928

### **Rapports – Etudes – Guides – Travaux :**

- Fiche loi ALUR, *les AFUP*, ministère du Logement et de l'Égalité des Territoires
- 41<sup>ème</sup> congrès des géomètre-experts, 11-13 septembre 2012, La Rochelle, *Les propositions des Géomètres-Experts : la copropriété et ses alternatives*, Ordre des Géomètres-Experts
- Brochure « *la copropriété* », Commission Immobilière de l'Ordre des géomètres-experts, édition 2012
- Circulaire du 11 juillet 2007, Fiche thématique n°1, Ministère de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités

### **Lois, ordonnances, décrets d'application:**

- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « loi ALUR »
- Ordonnance n°2004-632, du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires
- Décret n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires
- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Loi du 21 juin 1865 (abrogée avec l'ordonnance du 1er juillet 2004)

### **Codes :**

- Code civil
- Code de l'urbanisme

### **Réponses ministérielles :**

- Réponse ministérielle n°78182, JOAN Q, réponse publiée le 29 juin 2010
- Réponse ministérielle n°7752, JO Sénat Q, 16 avr. 2009
- Réponse du ministère du Logement et de la Ville : JO Sénat Q, 25 mai 2008, p. 1065

### **Références électroniques :**

- <http://www.ancf.fr/creation-d-une-asl>, dernière consultation le 20/03/2015
- <http://www.interieur.gouv.fr/A-votre-service/Mes-demarches/Associations/Secteurs-specifiques/Associations-sous-regime-legal-special/Associations-syndicales-de-proprietaires>, dernière consultation le 20/05/2015
- <http://www.droit-immo.com/?Nature-et-objet-des-ASL>, dernière consultation le 28/05/2015
- <http://vosdroits.service-public.fr/associations/F1319.xhtml>, dernière consultation le 16 mars 2015
- [http://www.v2asp.paris.fr/commun/v2asp/v2/nomenclature\\_voies/Voieactu/8496.nom.htm](http://www.v2asp.paris.fr/commun/v2asp/v2/nomenclature_voies/Voieactu/8496.nom.htm), dernière consultation 27 mai 2015

## **Jurisprudences :**

- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 24 mars 2015, pourvoi n°13-26.651, inédit
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 18 février 2015, pourvoi n°13-25.122
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 10 février 2015, pourvoi n°13-25.773, inédit
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 12 novembre 2014, pourvoi n°13-25.547
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 5 novembre 2014, pourvoi n°13-21.014
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 13 février 2014, pourvoi n°13-22.383, bull. 2014, III, n°22
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 17 septembre 2013, pourvoi n°12-23.027, inédit
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 11 septembre 2013, pourvoi n°12-22.351, bull. 2013, III, n°104
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 14 novembre 2012, pourvoi n°11-23.808, bull. 2012, III, n°167
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 25 septembre 2012, pourvoi n°11-22.084, inédit
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 22 mai 2012, pourvoi n°10-25.227, inédit
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 25 janvier 2012, pourvoi n°10-25.475, bull. 2012, III, n°15
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 29 novembre 2011, pourvoi n°10-26.798, inédit
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 21 septembre 2011, pourvoi n°10-18.788, bull. 2011, III, n°151
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 5 juillet 2011, pourvoi n°10-15.374, bull. 2011, III, n°120
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 11 mai 2011, pourvoi n°10-13.782, bull. 2011, III, n°71
- Cass. Com. 18 mai 2010, n°09-14.855, bull. 2010, IV, n°93
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 17 juin 2009, pourvoi n°08-14.792, inédit
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 10 juin 2009, pourvoi n°08-17.489, inédit
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 20 mai 2009, pourvoi n°08-16.216, bull. 2009, III, n°112
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 11 mars 2009, pourvoi n°07-19.173, inédit
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 16 décembre 2008, pourvoi n°07-14.307, inédit
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 8 octobre 2008, pourvoi n°07-16.084, bull. 2008, III, n°147
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 8 avril 2008, pourvoi n°07-11.024, inédit
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 13 février 2008, pourvoi n°07-10.098, bull. 2008, III, n°25
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 13 février 2008, pourvoi n°07-11.007, inédit
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 14 novembre 2007, pourvoi n°06-16.392, bull. 2007, III, n°210
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 12 septembre 2007, pourvoi n°06-14.460, bull. 2007, III, n°141
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 12 septembre 2007, pourvoi n°06-15.820, bull. 2007, III, n°140
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 11 juillet 2007, pourvoi n°06-14.270, inédit
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 22 novembre 2006, pourvoi n°06-10.486, inédit
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 11 mai 2006, pourvoi n°05-19.972, bull. 2006, III, n°122, p.102
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 29 mars 2006, pourvoi n°05-10.296, bull. 2006, III, n°83, p.69
- Cas. Civ. 1<sup>ère</sup>, 21 juin 2005, pourvoi n°02-11.940, bull. 2005, I, n°269, p.224
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 10 mai 2005, pourvoi n°02-19.904, inédit
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 15 décembre 2004, pourvoi n°03-16.434, bull. 2004, III, n°238, p.213
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 4 février 2004, pourvoi n°02-11.409, bull. 2004, III, n°22, p.22
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 12 juin 2002, pourvoi n°00-19.207, bull. 2002, III, n°134, p.116
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 6 février 2002, pourvoi n°00-18.472, inédit
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 24 janvier 2001, pourvoi n°99-13.942, inédit
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 31 mai 2000, pourvoi n°98-19.142, bull. 2000, III, n°116, p. 78
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 1<sup>er</sup> décembre 1999, pourvoi n° 97-17.496, inédit
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 9 décembre 1998, pourvoi n°97-12.163, bull. 1998, III, n°238, p.158
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 4 juin 1997, pourvoi n°95-18.042, bull. 1997, III, n°128, p.86

- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 3 juin 1997, pourvoi n°95-16.484, bull. 1997, III, n°189, p.127
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 28 avril 1993, pourvoi n°90-18.182, bull. 1993, III, n°57, p.36
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 17 janvier 1996, pourvoi n°93-15.456, bull. 1996, III, n°14, p.9
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 18 décembre 1991, pourvoi n°90-11.048, bull. 1991, III, n°320, p.188
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 3 juillet 1991, pourvoi n°89-13.283, bull. 1991, III, n°199, p.117
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 27 mars 1991, pourvoi n°89-19.667, bull. 1991, III, n°106, p.61
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 26 octobre 1988, pourvoi n°87-12.649, inédit
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 8 avril 1987, pourvoi n°85-15.825, bull. 1987, III, n°79, p.47
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 22 janvier 1985, pourvoi n°83-13.886, bull. 1985, III, n°14, p.10
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 2 octobre 1984, pourvoi n°83-11.651, bull. 1984, III, n°159
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 9 février 1982, pourvoi n°80-12.101, bull. 1992, III, n°39
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 22 février 1977, pourvoi n°75-11.932, bull. 1997, III, n°88, p.69
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 23 janvier 1975, pourvoi n°73-12.746, bull. 1975, n°29, p.22
- Cas. Civ. 3<sup>ème</sup>, 28 novembre 1972, pourvoi n°71-11.903, bulletin n°635, p.468
  
- Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch. A, 14 mai 2010, n°2010/204 et n°2010/205, cité dans ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*
- Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch. A, 12 mars 2010, n°2010/81 cité dans ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, 7<sup>ème</sup> édition, collection : Point de droit, édition : Edilaix, janvier 2014
- Aix en Provence, 4<sup>e</sup> ch. A. 16 octobre 2009, n°2009/340 cité dans ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, 7<sup>ème</sup> édition, collection : Point de droit, édition : Edilaix, janvier 2014
- Aix en Provence, 4<sup>e</sup> ch. D. 22 novembre 2006, n°2006/430, cité dans ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, 7<sup>ème</sup> édition, collection : Point de droit, édition : Edilaix, janvier 2014
- Aix en Provence, 4<sup>e</sup> ch. B. 20 novembre 2006, n°2006/535, cité dans ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, 7<sup>ème</sup> édition, collection : Point de droit, édition : Edilaix, janvier 2014
  
- CA Paris, 4<sup>e</sup> pôle, 2<sup>e</sup> ch., 6 oct. 2010, JurisData n° 2010-020377
- CA Versailles, 3 mars 2014, n° 12/05005, M. c/ Synd. Résidence Square des Bruyères : JurisData n° 2014-005548
  
- Conseil d'État, 2 novembre 1973, n°83.536, rec. 613
- Cour d'appel de Paris, 23<sup>ème</sup> chambre B, 29 mars 2001, cité dans ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*
- Conseil d'État, 23 décembre 1970, n°79.657
  
- TGI Paris, 15 mai 2003, n° 8317 dans DALBIN J.-F., LEVESQUE C. et ROULLEAU G., *Division en volumes : une technique contractuelle*, Revue Géomètre, janvier 2006, n° 2022, p. 43
  
- Ass. Plénière, 6 octobre 2006, pourvoi n°05-13.255