



La gestion des biens communs dans un ensemble immobilier : étude comparative entre les ASL et les unions de syndicats

Thomas Parisy

► To cite this version:

Thomas Parisy. La gestion des biens communs dans un ensemble immobilier : étude comparative entre les ASL et les unions de syndicats. Sciences de l'environnement. 2019. dumas-02184566

HAL Id: dumas-02184566

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02184566>

Submitted on 16 Jul 2019

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 DIPLÔME NATIONAL DE MASTER
« Sciences, Technologies, Santé »

Mention « Identification, Aménagement et gestion du Foncier »

par

Thomas PARISY

La gestion des biens communs dans un ensemble immobilier :
étude comparative entre les ASL et les unions de syndicats

Soutenu le 03 Juillet 2019

JURY

PRESIDENT :	Monsieur Laurent MOREL	Président de jury
	Madame Élisabeth BOTREL	Professeure référente
	Madame Marie FOURNIER	Seconde examinatrice
	Monsieur Antoine LANGLOIS	Maître de stage

Remerciements

Ce travail de fin d'études est l'aboutissement de vingt semaines de recherches bibliographiques, de consultations et d'entretiens professionnels au sein du Cabinet de Géomètres Experts Chauveau et Associés. Pour cela, je tiens à remercier toutes les personnes qui m'ont aidé et soutenu durant son élaboration, et plus particulièrement :

- Monsieur Antoine LANGLOIS, mon maître de stage, pour m'avoir accueilli au sein du cabinet. Son suivi, ses conseils et son expérience ont été bénéfiques tout au long de ce parcours ;
- L'ensemble de la SCP Chauveau et Associés pour leur confiance et leur aide pour les travaux auxquels j'ai pu participer ;
- Madame Elisabeth BOTREL, ma professeure référente, pour sa disponibilité, son suivi et ses conseils qui m'ont guidé pour ce projet ;
- Madame Christelle MANTEGARI, bibliothécaire de l'ESGT, pour son aide documentaire et les nombreuses réservations et envois d'ouvrages dont j'ai pu faire l'objet ;
- Tous les professionnels de l'immobilier que j'ai pu rencontrer. Ils ont exprimé leurs problématiques, leurs contraintes d'espèce sur des dossiers quotidiens faisant l'objet du présent mémoire ;
- Madame Elodie SISSLER et Monsieur Jean-François DELARUE, mes professeurs de BTS et de Licence Professionnelle qui me suivent et m'encouragent depuis le début.

Liste des abréviations

AFUL	Association foncière Urbaine Libre
AJDA	Actualité Juridique Droit Administratif
AJDI	Actualité Juridique Droit Immobilier
AG	Assemblée Générale
AJ Famille	Actualité Juridique Famille
Art.	Article
ASL	Association Syndicale Libre
Bull. A. P.	Bulletin d'Assemblée Plénière
Bull. civ.	Bulletin civil
CA	Cour d'Appel
CE	Conseil d'Etat
C. cass	Cour de cassation
Ch. com.	Chambre commerciale de la Cour de cassation
CNAM	Conservatoire National des Arts et Métiers
3e civ.	Troisième chambre civile de la Cour de Cassation
D.	Recueil Dalloz
DPLG	Diplômé Par Le Gouvernement
ESGT	Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes
Fasc.	Fascicule
Ibid.	Citation précédente
JCl.	JurisClasseur
JCP N	La Semaine Juridique Notariale et Immobilière
JO	Journal Officiel
N°	Numéro
OGE	Ordre des Géomètres Experts
Op. cit.	Œuvre citée
P.	Page
RDI	Revue de Droit Immobilier
Rép. Droit civil	Répertoire de Droit civil, Dalloz
Dalloz	Recueil Dalloz
RFDA	Revue Française du Droit Administratif
RSC	Revue de Science Criminelle et de droit pénal comparé
RTD Civ.	
RTD Com.	Revue Trimestrielle de Droit Civil

Table des matières

Remerciements	3
Liste des abréviations	4
Table des matières	5
Introduction	6
I LA NAISSANCE DE L'ASSOCIATION, PLUS EXIGEANTE QUE CELLE DE L'UNION DE SYNDICATS ?... 11	11
I.1 DES ENGAGEMENTS DIFFERENTS CONCERNANT L'ACTE DE CREATION.....	11
I.1.1 La notion de membre du groupement	11
I.1.2 Une naissance prématurée pour l'ASL mais à terme pour l'union de syndicats	13
I.1.2.1 Une volonté commune constatée par acte individuel	14
I.1.2.2 L'omniprésence du statut de la copropriété	16
I.2 UNE AUTONOMIE DE GESTION SOUHAITEE PAR LE LEGISLATEUR.....	18
I.2.1 Des statuts librement rédigés	18
I.2.2 Un objet divergent entre les groupements.....	22
II UNE GESTION DES BIENS COMMUNS OBSOLETE POUR L'UNION DE SYNDICATS ? 25	25
II.1 UN FONCTIONNEMENT LAISSE LIBRE PAR LES STATUTS MAIS DICTE PAR LES TEXTES	25
II.1.1 Une attache aux biens, un caractère réel	25
II.1.2 Une organisation similaire	27
II.1.2.1 Un personnage central : le président	27
II.1.2.2 Le syndicat des propriétaires, facultatif selon la structure.....	29
II.1.2.3 L'assemblée générale, l'organe législatif du groupement	30
II.1.2.4 Le conseil de l'union, nécessaire et recommandé	32
II.2 LE FINANCEMENT LAISSE AUX STATUTS : ENTRE LIBERTE ET INTERDICTION	34
II.2.1 L'héritage et le recouvrement des charges	34
II.2.1.1 La répartition des cotisations.....	34
II.2.1.2 Le recouvrement des impayés	37
II.2.2 L'évolution du patrimoine immobilier	39
II.3 L'INSECURITE JURIDIQUE, UNE FIN PREMATUREE POUR L'UNION DE SYNDICATS	41
II.3.1 L'association et l'union au cours du temps	41
II.3.2 L'ASL et son impératif de mise en conformité	43
Conclusion.....	45
Bibliographie	47
Table des annexes.....	58
Annexe 1 Statuts de l'association syndicale libre « L'Aumônerie ».....	59
Annexe 2 Statuts de l' « Union de syndicat des copropriétaires et propriétaires immobiliers ».....	75
Annexe 3 Modificatif des statuts de l' « Union de syndicat des copropriétaires et propriétaires immobiliers ».....	88
Annexe 4 Statuts de l'association syndicale libre du « Petit Saint Lazare ».....	98

Introduction

Le droit de propriété est d'une importance cruciale pour la plupart des pays. Il s'agit d'un vecteur économique important très sécurisé, tant au niveau des transactions qu'au niveau du transfert de la propriété. En France, le droit de la propriété est depuis la Révolution française « un droit inviolable et sacré [que] nul ne peut en être privé »¹, selon l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen datant de 1789. À cet égard, les études bancaires montrent l'importance que la population française accorde à leur propriété immobilière. Selon les chiffres d'une enquête privée réalisée par une banque française sur l'année 2018, 65% des propriétaires fonciers consacrent en moyenne 20% de leur revenu pour leur habitation. Cette même étude a mis en évidence que 70% des français affirment préférer investir dans un bien immobilier que dans une assurance vie².

Aujourd'hui, l'achat d'un bien immobilier requiert une multitude de documents permettant de sécuriser vendeur et acquéreur. Les premiers formulaires que nous pouvons noter sont les contrats, telle la promesse de vente pour un logement existant ou encore le contrat de réservation pour un logement en état futur d'achèvement. De surcroît, le législateur oblige le vendeur au devoir d'information envers son futur acheteur grâce à l'adoption de la loi dite « ALUR »³. Il est nécessaire désormais de renseigner la situation de l'immeuble et les éventuelles servitudes, effectuer les diagnostics techniques immobiliers⁴ etc... En définitive, tout ce qui s'attache à l'immeuble et pouvant intéresser l'acquéreur doit lui est transmis⁵.

Dans le secteur de l'immobilier, le Géomètre Expert détient une place stratégique. En effet, la loi n°46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des Géomètres Experts présente ce professionnel comme « un technicien [réalisant] les études et travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers [et définit] les droits attachés à la propriété foncière »⁶. Le Géomètre Expert est donc à même de conseiller et de garantir les propriétaires pour sécuriser et valoriser leur bien immobilier. Dans cette mission, il pourra être amené à proposer et instaurer un groupement de propriétaires. Comme bien souvent, le Géomètre Expert devra informer les intéressés sur la vocation de la structure. En effet, ces structures sont quasi-méconnues du grand public et les biens se trouvent régulièrement en indivision.

Les groupements de propriétaires sont loin d'être récents⁷. À l'origine, il s'agissait d'associations qui visaient la maîtrise de l'eau, notamment dans un but agricole⁸. À l'époque gallo-romaine, les habitants cherchaient à irriguer les cultures en cas de carence ou d'évacuation en cas d'excès d'eau. Durant le Moyen-Âge et surtout au XIIème siècle⁹, les propriétaires fonciers se sont rassemblés sous forme d'organisations afin de gérer leurs biens

¹ Art. 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen

² <https://www.credit-agricole.fr>, consulté en octobre 2018

³ Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

⁴ Art. L271-4 du Code de la construction et de l'habitation

⁵ Art. 1112-1 du Code civil

⁶ Art. 1 de la loi n°46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des Géomètres Experts

⁷ ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, Edilaix, 7^e édition, 2014, p. 8

⁸ LE STRAT A., *La mise en conformité des statuts des ASL depuis l'ordonnance du 1^{er} février 2004 : difficultés, enjeux et propositions*, Mémoire Master CNAM, ESGT, 2015, p. 7

⁹ LE STRAT A., *op. cit.*, p. 7

immobiliers¹⁰. Leur objet principal était l'assainissement des terrains¹¹. Le premier texte faisant référence à ces groupements est une ordonnance de Philippe d'Alsace en 1169¹². Mais il faudra attendre treize siècles plus tard sous le second Empire pour voir les premiers textes régissant ces groupements apparaître, le 2 juin 1865¹³. Le premier décret d'application paraît le 18 décembre 1927¹⁴ mais a pour objectif d'organiser et d'encadrer les associations syndicales libres¹⁵. Ces associations devaient permettre de reconstruire les villes sinistrées après la première guerre mondiale¹⁶. Pour les aider et avancer plus vite dans leurs démarches, d'autres textes sont venus enrichir la législation en vigueur¹⁷. Néanmoins, les groupements de propriétaires sont rarement mentionnés dans les textes. Il faut attendre les années 2000 pour que le législateur y porte de nouveau attention. Plus récemment, la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové¹⁸ est venue faire évoluer les associations syndicales de propriétaires.

Cependant, il existe aujourd'hui deux principales structures rassemblant des propriétaires pour la gestion de biens d'intérêts communs. Dans les deux cas de figures, il s'agit d'un groupement de propriétaires fonciers¹⁹, des personnes morales de droit privé²⁰ réunies en vue de l'exécution de travaux²¹. Ces derniers doivent protéger et promouvoir l'attractivité des fonds de chaque propriétaire²². Ces groupements de biens sont chargés de gérer les intérêts collectifs dans le cadre d'une mission de nature foncière²³ comme la réfection de voirie, la circulation, les frais de gardiennage, le débroussaillage des espaces verts etc... On parle de travaux privés²⁴ concernant les immeubles contigus ou voisins²⁵. Bien que le Géomètre Expert soit en présence d'une collectivité de personnes, en aucun cas il ne sera question d'appliquer la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Cette loi est mise en œuvre uniquement lors de la présence d'un groupe d'immeuble bâtis ou dans un ensemble immobilier s'il n'existe pas de convention contraire. En effet, elle est inadaptée aux caractéristiques de l'ensemble

¹⁰ BERGEL J-L., « Les charges dans les associations syndicales libres de propriétaires », AJDI, 2008, n°7, p. 549

¹¹ ATIAS C., op. cit., p. 8

¹² LE STRAT A., op. cit., p. 7

¹³ Loi du 21 juin 1865 relative aux associations syndicales

¹⁴ Décret du 18 décembre 1927 portant règlement d'administration publique pour l'exécution de la loi du 21 juin 1865 - 22 décembre 1888, modifiée par le décret du 21 décembre 1926, sur les associations syndicales

¹⁵ Art. 1 (abrogé au 5 mai 2006) du décret du 18 décembre 1927 portant règlement d'administration publique pour l'exécution de la loi du 21 juin 1865 - 22 décembre 1888, modifiée par le décret du 21 décembre 1926, sur les associations syndicales

¹⁶ DEGUEURCE A., *L'acte d'association dans les opérations d'aménagement et de construction*, Mémoire ingénieur, ESGT, 2008, p. 6

¹⁷ Loi du 22 juillet 1912 relative à l'assainissement des voiries privées et la loi n°52-335 du 25 mars 1952 relative à l'aménagement des lotissements défectueux

¹⁸ Loi n°2014-366 du 24 mars 2014, op. cit.

¹⁹ ROBLIN P., *Evolution de modes de gestion des ensembles immobiliers existants : illustration en matière commerciale*, Mémoire DPLG, ESGT, 2015, p. 21

²⁰ SABATIE C., *Copropriété*, Delmas, 22^{ème} édition, 2015, p. 403

²¹ GUINCHARD S. DEBARD T., (sous la direction de), *Lexique des termes juridiques*, Dalloz, 25^{ème} édition, 2018, p. 93

²² Ibid., p. 93

²³ CABRILLAC R., (sous la direction de), *Dictionnaire du vocabulaire juridique 2019*, LexisNexis, 10^{ème} édition, 2018, p. 48

²⁴ HUGOT J., « Associations foncières urbaines - Champ d'applications et caractéristiques », JCl. Construction Urbanisme, 2017, fasc. 20-10

²⁵ Art. 29 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

immobilier. Ce dernier présente un fonds hétérogène²⁶, c'est-à-dire un foncier éclaté²⁷. Les entités cadastrales sont indépendantes les unes des autres, les parcelles font l'objet de droits de propriété privés²⁸. Un ensemble immobilier sera donc constitué de plusieurs parcelles cadastrales indépendantes, bâties ou non, mais où subsisteront des équipements ou des services communs. Ces derniers seront donc gérés par un groupement de propriétaires. L'intérêt de mettre en place une organisation différente est double. D'une part, l'organisation va s'intéresser uniquement aux questions qui intéressent l'ensemble immobilier de façon physique comme des accès, une chaufferie ou encore des réseaux. D'autre part, les votes et les délibérations seront votés en assemblée générale uniquement par les représentants de chaque bâtiment, ou groupe de bâtiments, et non pas par tous les membres pris individuellement²⁹. En effet, l'organisation différente va permettre d'échapper aux assemblées générales auxquelles plusieurs centaines de personnes peuvent assister. De plus, il est souvent difficile de se faire entendre et de délibérer sur les questions intéressant l'ensemble des copropriétaires. Dans cette optique nous allons délimiter notre étude aux associations syndicales et aux unions de syndicats, deux groupements que le professionnel est amené à trouver dans un ensemble immobilier.

La structure connue de tous est sans doute « l'association syndicale libre », régit par l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires. Son intitulé montre l'existence de plusieurs types d'associations de biens³⁰. Par conséquent, nous trouvons trois formes d'associations syndicales de propriétaires : les associations syndicales libres (ASL), les associations syndicales autorisées (ASA) et les associations syndicales constituées d'office (ASCO)³¹. Les ASA sont des établissements publics trouvant leur origine dans un arrêté préfectoral³². Les ASCO naissent lorsqu'il existe une obligation légale pour la réalisation de certains travaux et lorsqu'une ASA n'a pu être constituée³³. Selon les chiffres de l'année 2007 fournis par le Ministère de l'intérieur, il existe 28 000 ASP réparties sur tout le territoire national³⁴. Au sein de ces associations de propriétaires, l'association syndicale libre est considérée comme la plus ancienne personne morale destinée à gérer les biens immobiliers³⁵. C'est une « collectivité »³⁶ permettant d'exécuter et entretenir, à frais communs, les travaux énumérés par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004³⁷. Comme indiqué, il s'agit d'une personne morale de droit privé³⁸ qui permet de réunir des personnes physiques ou morales, aussi bien de droit public que de droit privé³⁹. Les associations syndicales libres sont constituées sans une intervention quelconque de l'administration⁴⁰. En effet, elle naît seulement de la volonté unanime des associés⁴¹. La

²⁶ ICART A., DEBARD T., (sous la direction de), *Gestion immobilière*, Francis Lefebvre, 2017, p. 456

²⁷ GIVERDON C., op. cit., p. 133 et s.

²⁸ ICART A., DEBARD T., (sous la direction de), op. cit., p. 456

²⁹ WEISMANN M., *Copropriété*, Delmas, 19^e édition, 2006, p. 282

³⁰ GUINCHARD S. DEBARD T., (sous la direction de), op. cit., p. 93

³¹ Art. 2 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

³² ATIAS C., op. cit., p. 22

³³ ROUX J-M., « Propriété foncière - Droit de propriété - Etendue - Restriction – Modalités », JCl. Construction Urbanisme, 2017, fasc. 251-10

³⁴ Circulaire du 11 juillet 2007, fiche thématique 1, Les associations syndicales de propriétaires : principes généraux et typologie, Ministère de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités, p. 1

³⁵ BERGEL J-L., op. cit., p. 549

³⁶ Ibid., p. 549

³⁷ Art. 1 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

³⁸ Art. 2 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004, op. cit.

³⁹ BERGEL J-L., op. cit., p. 549

⁴⁰ Ibid., p. 549

⁴¹ Ibid., p. 549

particularité d'une association syndicale libre est que toute personne possédant un bien situé dans son périmètre a l'obligation d'en faire partie⁴².

En dehors des associations syndicales de propriétaires, il existe également les unions de syndicats. Ces derniers apparaissent dans la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 relatif à la copropriété des immeubles bâtis⁴³. Malgré qu'elles soient présentes sur une loi emblématique française, très peu de textes en font référence⁴⁴. L'union est destinée à faciliter la gestion des ensembles immobiliers⁴⁵, dont la création, la gestion, l'entretien d'éléments d'équipements communs et la gestion de services. Avant l'adoption de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, trois types d'unions de syndicats existaient⁴⁶ : les unions ordinaires et les unions constituées exclusivement entre syndicats coopératifs ainsi que les syndicats dont le syndic est un copropriétaire, même s'ils ne dépendent pas du même ensemble immobilier⁴⁷. L'union ordinaire était quant à elle composée de syndicats de copropriétés, de sociétés immobilières et d'autres propriétaires dont les immeubles sont situés dans le même ensemble immobilier⁴⁸. Aujourd'hui, la réglementation a uniformisé les modes de constitution dans le but de favoriser leur développement⁴⁹. Ainsi, on ne parle plus que d'unions de syndicats relevant de la loi du 10 juillet 1965 et de son décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis⁵⁰. Ces textes comportent plusieurs dispositions favorisant leur gestion⁵¹ comme la désignation d'un président, d'un conseil de l'union etc.... Malgré ces quelques précisions et une adaptation aux évolutions actuelles, il est dommage que cette structure soit encore présente au sein de la loi sur la copropriété des immeubles bâtis. Ces deux régimes juridiques sont encore trop étroitement liés et certaines personnes opèrent des rapprochements. Cette analogie va avoir lieu lors recouvrement des charges d'une propriété membre d'une union par exemple. Nous pouvons regretter que la loi ALUR de 2014, qui a grandement bouleversé les domaines de l'aménagement et du logement, ait été muette concernant les unions de syndicats.

Compte tenu de la diversité des ensembles immobiliers, d'autres formes de mode de gestions existent⁵². Il s'agit des sociétés de gestion, comme les sociétés civiles immobilières par exemple⁵³. Mais la forme la plus connue est sans doute l'Association Foncière Urbaine Libre, forme d'association syndicale libre que l'on retrouve souvent mais avec des différences⁵⁴. Le contraste entre ces deux formes tient sur deux particularités prévues par le Code de l'urbanisme⁵⁵. D'une part, il existe une relation privilégiée qui lie AFUL et

⁴² Ibid., p. 549

⁴³ Art. 29 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, op. cit.

⁴⁴ LEBATTEUX P., « Syndicats coopératifs scission de copropriété et unions de syndicats », JCP N., 2001, n°28, p. 1182 et s.

⁴⁵ Ibid., p. 1182 et s.

⁴⁶ Art. 8 de la loi n°85-1470 du 31 décembre 1985 modifiant la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

⁴⁷ VIGNERON G., « Syndicat secondaire. Union des syndicats. Union coopérative », JCl. Construction Urbanisme, 2011, fasc. 94-40

⁴⁸ Ibid., fasc. 94-40

⁴⁹ Ibid., fasc. 94-40

⁵⁰ Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

⁵¹ Art. 29 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, op. cit.

⁵² CAPOULADE P., TOMASIN D., (sous la direction de), op. cit., p. 122-61

⁵³ Art. L212-1 du Code de la construction et de l'habitation

⁵⁴ LE STRAT A., op. cit., p. 7

⁵⁵ NALET J., op. cit., n°40-2

copropriété⁵⁶. D'autre part, les actes qui constituent ou créent une AFUL doivent être publiés dans les conditions prévues à cet effet⁵⁷. Ce dernier point n'est pas applicable aux associations syndicales libres. La relation qui lie l'AFUL à la copropriété et son obligation de publication font de l'AFUL une structure privilégiée pour la gestion des ensembles immobiliers bâtis et divisés faisant suite à la propriété d'un seul tenant⁵⁸. Il faut aussi distinguer les associations de personnes, autre groupement associatif⁵⁹ mais régit par la loi du 1^{er} juillet 1901 relative au contrat d'association. Une grande différence oppose ces deux structures⁶⁰ qui est essentielle de prendre en compte⁶¹. Dans une association type 1901, la relation entre les membres est fondée sur des obligations personnelles⁶². Chacun est libre d'adhérer⁶³ ou de se retirer⁶⁴ de l'association. À l'inverse, nul ne peut se retirer d'une association de biens, sauf mesure particulière.

Malgré la mission commune de l'association syndicale libre et de l'union de syndicats, il existe des différences notables dans leur mode de fonctionnement. En effet, de leur création à leur durée de vie, le choix entrepris peut mettre en péril l'objet qui leur est adressé. Il paraît essentiel de s'interroger sur les difficultés et enjeux que représentent ces structures en apparence identiques. Le Géomètre Expert, spécialiste des études foncières et de l'aménagement du territoire, devra apprécier la structure la plus adéquate concernant l'ensemble immobilier pour lequel il est appelé. Les chiffres montrent la supériorité numérique des associations face aux unions. La question se pose de savoir si les associations présentent un avantage considérable sur les unions. C'est pourquoi, ce mémoire propose une étude comparative entre l'association syndicale libre et l'union de syndicats pour la gestion d'un ensemble immobilier. L'association syndicale libre est-elle plus pertinente pour la gestion d'un ensemble immobilier ? Peut-on mettre en place de façon identique ces deux structures ? Les règles de création et d'adhésion sont-elles similaires lorsque l'ensemble immobilier est ou va être construit ? Enfin, leur évolution au cours du temps et la résolution des conflits sont-elles appréhendées de la même manière ? Autant de questions auxquelles nous allons tenter de répondre à travers ce travail. De nombreux dossiers étudiés en entreprise vont nous permettre d'illustrer ce mémoire et ainsi, mieux comprendre la portée juridique des textes. Dans ces exemples, tantôt nous devons émettre un choix pour la mise en place de l'organisation, tantôt il fallait analyser des statuts rédigés voir les modifier.

Le choix de la structure est donc une étape primordiale pour la gestion des biens communs dans un ensemble immobilier. Cette phase va permettre aux immeubles de perdurer dans le temps ou, au contraire, porter atteintes aux propriétés du seul fait de leur délaissement. Une fois l'étude du projet et de son environnement, il va être important pour le Géomètre Expert de comprendre comment se forme une association syndicale libre et une union de syndicats (Titre I). Par la suite, nous verrons comment les éléments communs sont gérés et l'évolution même de la structure au cours du temps (Titre II).

⁵⁶ Art. L322-9-1 du Code de l'urbanisme

⁵⁷ Art. R322-2-1 du Code de l'urbanisme

⁵⁸ LE STRAT A., op. cit., p. 7

⁵⁹ LE STRAT A., op. cit., p. 20

⁶⁰ LIET-VEAUX G., « Les associations de personnes et les associations de biens », La Semaine Juridique Edition Générale, 2002, n°30

⁶¹ GIVERDON C., « Adhésion à ou retrait d'une association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 », AJDI, 2001, n°7, p. 612 et s.

⁶² LE RUDULLIER N., op. cit., fasc. 107-20

⁶³ C. cass., 1^{ère} civ., 11 mars 2014, n°13-14341, Bull. civ. I n°33, RODIGUEZ K., JurisAssociations, 2014, n°498, p. 10

⁶⁴ C. cass., 1^{ère} civ., 9 juin 2011, n°10-20206, Bull. civ. I n°107, BIGOT DE LA TOUANE S., JurisAssociations, 2011, n°443, p. 11

I La naissance de l'association, plus exigeante à réaliser que celle de l'union de syndicats ?

L'association syndicale libre et l'union de syndicats sont deux structures permettant de gérer des biens immobiliers communs entre plusieurs propriétaires. Malgré un objet similaire, elles se différencient sur plusieurs niveaux, allant de leur création à leur dissolution. Le Géomètre Expert va ainsi devoir étudier les différentes mises en place afin de faire correspondre le groupement à l'ensemble immobilier pour lequel il est appelé. Il est donc essentiel pour lui de comprendre comment l'association et l'union se forment. La première difficulté rencontrée vient des différentes formes juridiques des immeubles présents dans un ensemble immobilier. Nous pouvons trouver des pleines propriétés, des copropriétés et même des personnes morales. Ainsi et pour se constituer, l'association a besoin du consentement unanime de chacun des propriétaires, quand l'union de syndicats n'a besoin que d'une majorité dans certains cas (I.1.). Mais d'une façon ou d'une autre, toutes ces personnes vont devoir se soumettre aux mêmes règles. Ces dernières sont inscrites dans les statuts de l'association ou de l'union. Les statuts forment un contrat qui bénéficie de la liberté contractuelle voulu par le législateur (I.2.).

I.1 Des engagements différents concernant l'acte de création

Tout le monde peut prétendre adhérer à une association syndicale libre ou à une union de syndicats, que ce soit une personne physique ou morale, privée ou publique. Cette liste de personnes n'est pas limitative et peut évoluer au cours du temps (I.1.1.). En revanche, pour participer à l'une de ces communautés, il est nécessaire de constater la volonté des propriétaires par écrit. Ce consentement exigé n'est pas identique et qui de plus, est plus rigoureux quand il s'agit de l'association syndicale libre. Cette difficulté tient à être gommée du seul fait qu'il soit possible de mettre en place une association durant la phase projet d'un aménagement (I.1.2.).

I.1.1 La notion de membre du groupement

L'adhésion à une association syndicale libre ou à une union de syndicats n'est pas limitée. Toutes les personnes résidentes au sein de l'ensemble immobilier peuvent-en devenir membre. L'appartenance est liée à la propriété et non à la qualité du propriétaire⁶⁵. Cependant, la loi de 1965 est plus explicite pour l'union de syndicats⁶⁶. En effet, son article 29 précise que « les syndicats de propriétaires, de sociétés d'attribution [...] et de tous autres propriétaires » peuvent se grouper en une même communauté de propriétaires. Pourtant, il n'y a ni restriction ni différence avec l'association syndicale libre.

⁶⁵ Circulaire du 11 juillet 2007, fiche thématique 1, op. cit., p. 5

⁶⁶ Art. 29 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, op. cit.

Le propriétaire peut donc être une personne physique ou morale, publique ou privée⁶⁷. En l'occurrence, une personne publique peut adhérer à la structure que sa propriété relève du domaine public ou du domaine privé⁶⁸. Nous pouvons tout à fait imaginer qu'un chemin rural fasse partie du périmètre du groupement⁶⁹. Cette incorporation permettra à la personne publique qui en a la charge⁷⁰ de le valoriser de manière concertée dans l'ensemble immobilier. Il en va de même pour un bâtiment municipal, un centre aquatique etc... L'intérêt pour la personne publique est double. D'une part, l'intégration du bien permet de garder une harmonie architecturale et environnementale de l'ensemble immobilier qui soit débattue entre les différents riverains. D'autre part, le rapprochement public et privé permet de continuer l'effort de décentralisation instauré depuis 1981. Les collectivités territoriales sont plus proches des citoyens et sont à même d'observer les difficultés et les enjeux présents sur leur territoire. Cela permet une collaboration conjointe et efficace pour la vie d'un ensemble immobilier.

En ce qui concerne les propriétaires privés, la liste est importante et non exhaustive. Les textes législatifs ouvrent l'adhésion à tous les titulaires d'un droit réel⁷¹. Pour éviter un éventuel contentieux, les statuts peuvent reprendre cette désignation afin de montrer que la structure est ouverte à toutes les personnes. Ils peuvent aussi préciser et montrer leur indifférence face à la qualité du propriétaire⁷². En somme, nous trouvons des syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières, de société d'attribution et de tous les autres propriétaires⁷³. Par exemple, la cohabitation entre plusieurs propriétaires, un bailleur social ou une société n'est pas problématique. En revanche, chacun d'eux va devoir respecter ou faire respecter les statuts en vigueur dans l'ensemble immobilier⁷⁴.

Ces exemples permettent de constater la diversité des propriétaires. Même si les textes sont évasifs pour l'association, il n'y a aucune différence avec l'union de syndicats. Mais en ce qui concerne le cœur de l'union, il faut noter qu'il est essentiellement composé de personnes morales comme des sociétés immobilières, des sociétés d'attributions etc... En effet, le titre de la structure laisse sous-entendre la présence de plusieurs syndicats. Étant donné que l'union est présente dans la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété des immeubles bâtis, il existe une relation privilégiée entre ce groupement et le syndicat des copropriétaires. Tout d'abord, pour que la structure puisse exister, la loi laisse sous-entendre qu'il faut au moins un syndicat de copropriétaires parmi ses membres. Cette allusion permet d'empêcher qu'une union se forme entre sociétés immobilières uniquement⁷⁵. En effet, des problèmes de représentation et de vote entre associés peuvent survenir au cours du temps. Le but n'est clairement pas de laisser une seule personne décider de manière unilatérale les questions intéressant un ensemble immobilier. En plus de l'existence préalable d'un syndicat des copropriétaires, la doctrine soutient que le développement des résidences services et de loisirs est inadapté au régime de la copropriété. Même si la loi de 1965 ne régit ni l'union de

⁶⁷ LIET-VEAUX G., « Associations syndicales de propriétaires - Droit commun », JCl. Construction Urbanisme, 2011, fasc. 280

⁶⁸ Circulaire du 11 juillet 2007, fiche thématique 1, op. cit., p. 5

⁶⁹ TALAU J-M., « Associations foncières urbaines - Généralités et organisation », JCl. Collectivités territoriales, 2014, fasc. 1234-10

⁷⁰ Art. L161-5 du Code rural

⁷¹ VIGNERON G., « Statut de la copropriété - Champ d'application des statuts », JCl. Construction Urbanisme, 2011, fasc. 61

⁷² Voir art. 7 de l'annexe 1

⁷³ VIGNERON G., op. cit., fasc. 61

⁷⁴ Voir annexe 2

⁷⁵ VIGNERON G., op. cit., fasc. 94-40

syndicats ni les sociétés civiles, sa présence pose des problèmes et des rapprochements peuvent voir le jour⁷⁶. La Cour de cassation a eu l'occasion de délibérer sur une copropriété accueillant un complexe sportif, propriété d'une société civile extérieure, où l'ensemble des copropriétaires devaient participer aux frais de gestion⁷⁷. Pour affronter cette difficulté, d'autres montages juridiques voient le jour, comme donner la propriété du complexe sportif à une association ou une union. En revanche, même si l'obligation d'avoir un syndicat de copropriétaires pour constituer une union de syndicats n'est pas résolue⁷⁸, l'habitude des professionnels exprime cette nécessité. En effet, l'ancien article 29 initial de la loi sur la copropriété visait « les sociétés de construction et les syndicats qui existent »⁷⁹. En ce sens, nous devons supposer encore une fois qu'il fallait l'existence préalable d'un syndicat des copropriétaires au sens de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi que d'un immeuble existant⁸⁰. La loi du 13 décembre 2000 a quelque peu levé le voile sur la question, sans toutefois y apporter une réponse concrète. Elle évoque l'unicité ou la pluralité de syndicats, mais aussi la possibilité d'une constitution a priori ou a posteriori⁸¹. La présence d'une copropriété paraît donc inévitable pour mettre en œuvre une union de syndicats⁸². De la même façon, le régime juridique des autres propriétés peut évoluer mais au moins un immeuble est censé être soumis à la loi de 1965⁸³. Le Géomètre Expert va devoir attendre que l'ensemble immobilier soit terminé et attendre la naissance du syndicat des copropriétaires⁸⁴ pour créer une union. C'est bien là une première difficulté posée par l'union de syndicats. Sa naissance ne peut intervenir qu'après la construction d'un ensemble immobilier⁸⁵.

L'adhésion au groupement est donc ouverte à toutes les personnes dont la propriété est voisine ou contiguë à l'ensemble immobilier, objet de l'association ou de l'union. C'est après avoir réuni l'ensemble des personnes désirantes intégrer la structure qu'il va falloir recueillir le consentement par écrit des propriétaires.

I.1.2 Une naissance prématurée pour l'ASL mais à terme pour l'union de syndicats

Il existe une légère variante entre la création d'une association syndicale libre et une union de syndicats. Pour voir le groupement de propriétaires naître, la théorie nécessite de constater l'engagement écrit des propriétaires. En ce qui concerne l'acte d'association, l'unanimité de tous les propriétaires et copropriétaires est nécessaire (I.1.2.1.). En revanche, la création d'une union de syndicats permet de passer outre l'unanimité. Cette particularité intervient notamment dans le cadre d'un immeuble soumis au statut de la copropriété (I.1.2.2.). C'est une différence à prendre en compte dans le choix de la structure à mettre en place. En effet, il est fréquent pour le Géomètre Expert de se confronter à des propriétaires

⁷⁶ BEAUGENDRES S., « Services personnels en copropriété immobilière et droit des sociétés », AJDI, 2000, n°3, p. 197 et s.

⁷⁷ C. cass., 3^e civ., 8 juillet 1998, n°96-20583, Bull. civ. III n°162, CAPOULADE P., GIVERDON C., RDI, 1998, n°4, p. 679

⁷⁸ LEBATTEUX P., op. cit., p. 1182 et s.

⁷⁹ CAPOULADE P., TOMASIN D., (sous la direction de), op. cit., p. 321-274

⁸⁰ Ibid., p. 321-274

⁸¹ Art. 29 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, op. cit.

⁸² Voir art. 1 de l'annexe 2

⁸³ Voir art. 1 de l'annexe 3

⁸⁴ Art. 1-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

⁸⁵ Voir annexe 2

aux relations conflictuelles et ce pour des raisons outrepassant la gestion d'un ensemble immobilier. La première réflexion du professionnel est de se tourner vers l'union de syndicats, mais le défaut premier de la structure est sa création à postériori, c'est-à-dire après la naissance d'un syndicat de copropriétaires.

I.1.2.1 Une volonté commune constatée par acte individuelle

L'originalité d'un groupement de propriétaires réside dans sa constitution. L'acte de naissance puise son origine dans la volonté des parties⁸⁶. En effet, nous devons rappeler que l'association syndicale libre et l'union de syndicats ne répondent pas au statut concernant la copropriété des immeubles bâtis. Elles correspondent à la « convention contraire » permettant de se substituer au statut de la copropriété⁸⁷. Ces deux structures ne naissent pas de droit, c'est-à-dire de la réunion de conditions légales, d'une situation déterminée comme en copropriété⁸⁸, mais bien de l'intention des propriétaires⁸⁹. Ce point commun cache néanmoins une différence de taille pour le Géomètre Expert. En effet, l'association syndicale libre est le groupement qui peut être mis en œuvre en amont d'une opération d'aménagement.

D'une manière générale, la mise en place d'une association ou d'une union nécessite le consentement des propriétaires. L'adhésion des sociétés immobilières et des sociétés d'attribution est prévue selon les modalités instaurées dans leurs statuts⁹⁰. Pour les monopropriétés, leurs propriétaires devront aussi rédiger une constatation écrite. Cependant aucun formalisme n'est exigé sur ce point⁹¹, c'est-à-dire un acte sous signature privée peut suffire à transcrire le consentement d'un propriétaire⁹². En revanche, les statuts peuvent fixer des conditions particulières pour la formation du consentement, c'est-à-dire rendre obligatoire un certain formalisme écrit. Dans ce cas, elles doivent être respectées sous peine de nullité quant à la création de l'association syndicale libre ou de l'union de syndicats⁹³.

Il y a tout de même un avantage pour la création d'une association. Nous avons vu précédemment que la loi de 1965 sur la copropriété des immeubles bâtis suggère la présence d'au moins un syndicat des copropriétaires pour la constitution d'une union. En effet, sa création n'est rendue possible qu'après l'achèvement d'un bâtiment et la vente d'un lot de copropriété, c'est une création dite « a postériori ». Cependant, il est impossible pour un (co-)propriétaire unique, c'est-à-dire avant la mise en copropriété de l'immeuble, d'insérer une clause dans le règlement qui impose au futur syndicat d'adhérer à une union. Cette méthode peut être le cas lorsqu'un aménageur est à la tête d'un projet de construction. Mais la Cour de cassation s'est opposée à cette pratique notariale⁹⁴ et a rappelé que l'assemblée générale est seule à pouvoir décider ou non de l'adhésion de la copropriété à une union de syndicats⁹⁵.

⁸⁶ ATIAS C., « Les associations syndicales de propriétaires en lotissements », AJDI, 2004, n°10, p. 700 et s.

⁸⁷ Art. 1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, op. cit.

⁸⁸ Art. 1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, op. cit.

⁸⁹ ATIAS C., op. cit., p. 700 et s.

⁹⁰ Art. L221-6 du Code de commerce

⁹¹ NALET J., « Associations syndicales libres de propriétaires en milieu urbain - Associations syndicales libres - Associations foncières libres », JCl. Construction Urbanisme, 2018, n°281

⁹² ATIAS C., op. cit., p. 700 et s.

⁹³ C. cass., 3^e civ., 20 mai 2009, n°08-16216, Bull. civ. III n°112, JurisData n°2009-048238

⁹⁴ SALUDEN M., « Copropriété - Administration de la copropriété - Syndicats particuliers - Scission de copropriété - Union de syndicats », JCl. Code civil, 2018, fasc. 40-2

⁹⁵ C. cass., 3^e civ., 3 mars 2010, n°09-11709, Bull. civ. III n°51, D., 2010, n°13, p. 767

En revanche, une association syndicale libre peut voir le jour en amont de la réalisation de l'ensemble immobilier. Il s'agit d'une grande avancée qui permet de prévenir d'éventuels conflits entre voisins, pouvant compromettre la création d'une telle structure. C'est notamment le cas lorsque des riverains ne s'entendent pas et refusent de créer ou d'adhérer ensemble à la communauté de propriétaires. L'exemple de création le plus répandu concerne les lotissements soumis au permis d'aménager. Le lotisseur s'engage à créer une association syndicale libre⁹⁶ à défaut d'une autre organisation. Celle-ci se traduit sous deux formes. Soit les voies et espaces communs sont attribués en pleine propriété aux futurs acquéreurs, soit les voies et espaces communs sont rétrocédés à la personne publique compétente⁹⁷. De façon générale, la pleine propriété et la rétrocession de ces immeubles sont peu utilisées pour des raisons financières et la création de l'association est bien souvent le seul recours⁹⁸. L'adhésion est constatée lorsque l'acte de vente de l'immeuble mentionne son implication dans le périmètre de l'association syndicale libre⁹⁹. Cette création en amont est donc un privilège certain pour l'association. Outre le fait de minimiser les risques conflictuels entre les voisins, le professionnel pourra adapter les statuts de l'association syndicale libre tout au long des travaux et en fonction des contraintes rencontrées au fur et à mesure du projet¹⁰⁰. L'association est donc privilégiée à l'union pour sa création « a priori » d'un programme immobilier.

En revanche, ce mode d'adhésion semble aller à l'encontre de l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires qui prévoit une adhésion résultant du « consentement unanime des propriétaires intéressés ». Selon ce texte, l'aménageur doit informer le futur acquéreur d'un lot. Ce devoir passe par exemple par une stipulation écrite dans le cahier des charges¹⁰¹. Le consentement du propriétaire est donc recueilli à l'occasion de l'achat d'un lot dans l'opération d'aménagement¹⁰². De même, l'adhésion peut être rendue obligatoire lorsque l'acte de vente mentionne l'engagement de constituer une association syndicale libre¹⁰³. Il paraît important pour le Géomètre Expert de mentionner dans les statuts que la signature de l'acte de vente permet la création et l'adhésion à l'association syndicale libre¹⁰⁴. Lorsque ces mentions sont explicitement écrites, les propriétaires ne peuvent pas prétendre de ne pas avoir donné leur consentement unanime et écrit pour la constitution de l'association¹⁰⁵. Dans ces cas-là, l'adhésion à l'association syndicale libre est dite implicite. Dans un contexte encore plus poussé, la simple mention de projet de création d'une association suffit à établir le consentement des acquéreurs dans leur acte d'acquisition. De même, certaines clauses statutaires peuvent admettre l'adhésion à l'association si le propriétaire paie des cotisations¹⁰⁶. Même si ce mode de création et d'adhésion ne s'apparente pas à un consentement à proprement parler, il reste néanmoins appréciable et réalisable. Lors d'un entretien avec Monsieur Stéphane MALNOE, gestionnaire de copropriété au sein du Cabinet Lutz¹⁰⁷, et Monsieur Jean BROUIN, avocat spécialiste en

⁹⁶ Art. R442-7 du Code de l'urbanisme

⁹⁷ Art. R442-8 du Code de l'urbanisme

⁹⁸ NALET J., op. cit., n°281

⁹⁹ C. cass., 3^e civ., 12 septembre 2007, n°06-15820, Bull. civ. III n°140, D., 2007, n°34, p. 2391

¹⁰⁰ Voir annexe 2

¹⁰¹ C. cass., 3^e civ., 28 novembre 1972, n°71-11903, Bull. civ. III n°635

¹⁰² ZALEWSKI V., « Association syndicale versus union de syndicats », AJDI, 2011, n°9, p. 501 et s.

¹⁰³ C. cass., 3^e civ., 18 décembre 1991, n°90-11048, Bull. civ. III n°320, JurisData n°90-11048

¹⁰⁴ Voir art. 1 de l'annexe 4

¹⁰⁵ C. cass., 3^e civ., 28 avril 1993, n°90-18182, Bull. civ. III n°57, CAPOULADE P., GIVERDON C., RDI, 1993, n°3, p. 406

¹⁰⁶ C. cass., 3^e civ., 25 juin 2002, n°01-01093, Bull. civ. III n°171, GROSCLAUDE L., RDT Com., 2003, n°4, p. 756

¹⁰⁷ Monsieur Stéphane MALNOE, gestionnaire de copropriété au cabinet Lutz, rencontré le 27 février 2019 et le 2 avril 2019

droit immobilier¹⁰⁸, nous avons évoqué l'ensemble immobilier situé rue Bougère et rue Audusson à Angers. Cet ensemble comprend des parcelles en copropriétés et en monopropriétés. De nombreux éléments, comme les espaces verts, la voirie et les réseaux doivent être cédés à une association syndicale libre ou une union de syndicats. Le problème majeur rencontré provient des nombreux conflits existants entre les différents propriétaires, ce qui compromet la création et l'adhésion de toutes ces personnes à l'une des structures. Afin de les sensibiliser à la gestion des équipements communs, un long travail de consultation est en cours. La difficulté première est donc de recueillir le consentement unanime des propriétaires et copropriétaires. Le Géomètre Expert conçoit tout à fait la porter de la création durant la phase projet d'une association, point fort du groupement.

La constitution et l'adhésion à une association syndicale libre et une union de syndicats sont ainsi similaires. Le point de départ est fixé autour du consentement des parties, c'est-à-dire leur volonté commune afin de créer une structure pour gérer les biens d'intérêt commun. Le point fort de l'association est sa possibilité d'être créée avant la réalisation de l'ensemble immobilier. Ainsi, le propriétaire, souvent unique, décide de son plein gré les conditions statutaires. Les futurs acquéreurs des lots seront d'office adhérents à la structure. En revanche, cette faculté n'est plus de mise lorsqu'il s'agit de créer une association dans un ensemble immobilier déjà constitué. Dans ce cas, l'association syndicale libre et l'union de syndicats se confrontent pour le choix de la structure. Dans ce cas de figure, l'union présente un avantage non négligeable lorsqu'une copropriété se présente. En effet, son adhésion se fait par scrutin quand l'association nécessite toujours le consentement unanime de chaque copropriétaire¹⁰⁹. Dans ce cas, l'adhésion à l'association syndicale libre peut s'avérer longue et fastidieuse¹¹⁰, ce qui laisse un avantage à l'union de syndicats.

I.1.2.2 L'omniprésence du statut de la copropriété

Le statut de la copropriété des immeubles bâtis rend la création d'une communauté de propriétaires plus ou moins aisée. En effet, quand l'union de syndicats bénéficie d'un « simple » vote en assemblée générale, l'association syndicale libre requiert quant à elle l'unanimité. Ce constat survient car le syndicat des copropriétaires est membre de l'union alors que les copropriétaires sont membres de l'association. En revanche, le syndicat des copropriétaires peut être membre de l'association dans le cas où il détiendrait un bien compris dans le périmètre de l'association, c'est-à-dire une partie commune dans la copropriété comme une loge de gardien, une partie privative d'un lot etc...¹¹¹.

Dans le cadre d'une association syndicale libre, la copropriété est une forme juridique complexe. En effet, ce sont tous les propriétaires qui sont membres de l'association et il en va de même pour les copropriétaires, puisque ces derniers en sont membres de plein droit¹¹².

¹⁰⁸ Maître Jean BROUIN, ancien Bâtonnier de l'Ordre, avocat spécialiste en droit immobilier au sein de la S.C.P. avocat-défense-conseil, rencontré le 2 avril 2019

¹⁰⁹ C. cass., 3e civ., 7 juillet 2016, n°15-15818, non publié au bulletin, AJDI, 2016, n°11, p. 775

¹¹⁰ Art. 7 de l'Ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

¹¹¹ Art. 16 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

¹¹² TALAU J-M., « Les copropriétaires et l'association syndicale libre de propriétaires », Loyers et Copropriété, 2009, n°2, étude 2

Toutes les clauses contraires sont réputées non écrites¹¹³. Ce fait impose de recueillir le consentement unanime de tous les copropriétaires si l'ensemble immobilier est déjà construit. Cela peut être long, fastidieux et peut mettre en péril la constitution de l'association. Le dossier professionnel concernant la rue Bougère et la rue Andusson à Angers en est le parfait exemple puisque l'état conflictuel entre tous les résidents ne permet pas - sans information préalable - de constituer une association syndicale libre. Ces tensions seront à l'avenir dommageables pour tout le monde. En effet, si aucun accord durable n'est conclu, la voirie et les espaces verts communs seront délaissés et pourront causer des préjudices comme la chute des arbres et des branches, l'affaissement de la chaussée, l'apparition de fissures ou encore l'obstruction des réseaux.

Au contraire, l'union de syndicats détient un atout face à l'association. Les copropriétaires ne sont pas directement membres de la structure. C'est la personne morale qu'ils constituent, c'est-à-dire le syndicat des copropriétaires, qui en est le membre. Par conséquent, l'adhésion de la copropriété à l'union se fait selon un vote en assemblée générale suivant l'une des majorités indiquées dans la loi du 10 juillet 1965. Mais pour qu'une copropriété puisse adhérer à une union de syndicats, la loi semble présenter des contradictions¹¹⁴. En effet, selon l'article 28, dans le cadre d'une scission de copropriété, le vote pour constituer une union se fait selon les modalités prévues l'article 24, c'est-à-dire « à la majorité des voix exprimée des copropriétaires présents ou représentés »¹¹⁵. Ce vote sera établi d'après l'assemblée générale du syndicat initial¹¹⁶. En revanche, l'article 29 indique que cette adhésion est décidée par l'assemblée générale¹¹⁷ de chaque syndicat secondaire selon l'article 25 de la loi, soit « à la majorité des voix de tous les copropriétaires »¹¹⁸ et sans que les statuts de l'union ne le régisse autrement¹¹⁹. Un copropriétaire peut donc s'opposer à cette formalité de vote et pourrait retarder, voir compromettre, la création de l'union de syndicats.

Néanmoins, une autre interprétation de l'article 28 semble possible. Ainsi, l'assemblée générale pourrait n'exprimer qu'un choix de gestion tandis que la décision d'adhésion de la copropriété à l'union de syndicats ne reviendrait qu'aux nouveaux syndicats¹²⁰. L'article 25 de la loi nécessite une majorité importante¹²¹. Ces différentes hypothèses montrent la difficulté à décider d'être membre d'une nouvelle structure, soumise à ses propres contraintes et obligations¹²². Mais pour être en quelque sorte opposable, la décision ne peut se faire à la majorité de l'article 24¹²³, insuffisante pour décider du mode de gestion d'un bien concernant l'ensemble des copropriétaires. De même, il s'agit d'un compromis avec l'article 26 qui nécessite « la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix »¹²⁴ puisque qu'il est difficile de réunir une majorité suffisante de copropriétaires en assemblée générale. En effet, beaucoup d'entre eux n'assistent malheureusement que très

¹¹³ C. cass., 3^e civ., 6 février 2002, n°00-18472, non publié au bulletin, CAPOULADE P., AJDI, 2002, n°6, p. 463

¹¹⁴ BRUNETIERE X., *La restructuration d'opérations immobilières complexes*, Mémoire ingénieur, ESGT, 2013, p. 41

¹¹⁵ Art. 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

¹¹⁶ BRUNETIERE X., op. cit., p. 41

¹¹⁷ C. cass., 3^e civ., 3 mars 2010, n°09-11709, Bull. civ. III n°51, D., 2010, n°13, p. 767

¹¹⁸ Art. 29 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, op. cit.

¹¹⁹ ICART A., DEBARD T., (sous la direction de), op. cit., p. 569

¹²⁰ BRUNETIERE X., op. cit., p. 42

¹²¹ Art. 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

¹²² CAPOULADE P., TOMASIN D., op. cit., p. 321-274

¹²³ Art. 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

¹²⁴ Art. 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

rarement à ces réunions¹²⁵. Il faut souligner le long travail d'informations des syndics en charge de la gestion des copropriétés puisqu'aucune action en justice n'a été intenté à ce jour. Mais de manière conventionnelle, l'adhésion à une union se fait selon les modalités énoncées à l'article 29.

L'adhésion d'une copropriété est vue de manière différente selon l'association syndicale libre et l'union de syndicats. En effet, son adhésion à la structure nécessite le consentement écrit de chaque copropriétaire dans le cadre de l'association alors qu'elle se fait par une délibération de l'assemblée générale dans le cadre de l'union. Le vote est donc plus rapide et moins exigeant. Mais cette limite est toutefois gommée par la liberté laissée au rédacteur pour formuler les statuts.

I.2 Une autonomie de gestion souhaitée par le législateur

Une fois que le consentement des parties est réuni, le groupement peut enfin exister. Le faible nombre des textes montre le souhait du législateur de laisser une grande liberté aux rédacteurs des statuts. Ces derniers constituent un contrat qui va lier les propriétaires envers l'association syndicale libre ou l'union de syndicats. Chaque statut est différent, permettant d'adapter la structure à la situation de l'ensemble immobilier. En revanche, certaines précautions sont à prendre. Ainsi, les statuts vont devoir être le plus précis possible pour couvrir tous les éventuels conflits entre les propriétaires (I.2.1.). Mais encore une fois et contrairement à leur mission commune de gestion des biens, certains théoriciens du droit relèvent une légère différence concernant leur objet (I.2.2.).

I.2.1 Des statuts librement rédigés

Le groupement doit bien entendu respecter les recommandations issues des textes. L'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 pour l'association syndicale libre et la loi du 10 juillet 1965 pour l'union de syndicats sont leur point de départ respectif. Par ailleurs, la relation qui lie la structure à ses membres est un contrat. En effet, les quatre conditions cumulatives du droit commun des contrats nécessaires à sa formation doivent ainsi être remplies¹²⁶. Un propriétaire a la liberté de voter ou d'acheter un lot compris dans le périmètre de l'association ou de l'union s'il veut en faire partie. De plus, la loi doit aussi être respectée lorsqu'il s'agit d'incorporer une copropriété dans une union de syndicats, c'est-à-dire un vote en assemblée générale pris à une certaine majorité¹²⁷. L'association syndicale libre et l'union de syndicats sont donc contractuellement liées envers leurs membres¹²⁸ pour la réalisation des travaux énoncés dans son objet¹²⁹. Dans ce contexte, les deux structures peuvent être assignées en justice par un de leurs membres pour défaut d'exécution de travaux cités dans ses statuts¹³⁰, il s'agit du principe de la valeur contractuelle des contrats.

¹²⁵ Monsieur Stéphane MALNOE, gestionnaire de copropriété au cabinet Lutz, rencontré le 27 février 2019 et le 2 avril 2019

¹²⁶ Art. 1102 et s. du Code civil

¹²⁷ Art. 1102 du Code civil

¹²⁸ Art. 1103 du Code civil

¹²⁹ Art. 1 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004, op. cit.

¹³⁰ C. cass., 3^e civ., 8 avril 1987, n°85-15825, Bull. civ. III n°79, JurisData n°1987-099738

Le fait de respecter le droit commun des contrats n'est pas la seule caractéristique des groupements. Ce qui fait la richesse d'une association syndicale libre et d'une union de syndicats, c'est la liberté donnée au Géomètre Expert pour la rédaction de leurs statuts. Contrairement aux autres associations de propriétaires devant répondre à des règles spécifiques aux établissements publics¹³¹, le législateur a voulu donner une grande liberté au rédacteur afin d'adapter la structure à l'ensemble immobilier¹³². Mais cette liberté contractuelle peut s'avérer dangereuse. En effet, elle devra être pleinement exercée pour bénéficier de tous les avantages du « sur-mesure » afin d'éviter les omissions et les lacunes. C'est à ce titre que le rédacteur devra être précis et prévoir le maximum de possibilités¹³³ et notamment sur les mesures à mettre en œuvre en cas de disfonctionnement¹³⁴. En effet, il est souvent difficile de modifier des statuts publiés et opposables car le droit commun des contrats requiert l'unanimité pour pouvoir amender les statuts¹³⁵. Cette résolution peut néanmoins être contournée si les statuts prévoient une autre modalité, comme exiger une majorité lors d'un vote en assemblée générale par exemple¹³⁶. Il s'agit d'une alternative laissée par le législateur.

Les statuts qui constituent l'association syndicale libre et l'union de syndicats forment « la convention contraire créant une organisation différente » citée à l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965¹³⁷. Mais à l'inverse, une convention entre plusieurs syndicats n'est pas constitutive d'une association ou d'union au sens de l'article 29¹³⁸. Celle-ci est un « accord de volonté entre deux ou plusieurs personnes » qui dépend uniquement du Code civil¹³⁹. Pour constituer « une organisation différente », c'est-à-dire créer une personne morale possédant la personnalité juridique, il est nécessaire de publier ses statuts¹⁴⁰. Ils sont donc la chartre fondamentale du groupement¹⁴¹. L'article 7 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 indiquent que les statuts doivent mentionner « son nom, son objet, son siège et ses règles de fonctionnement ». Ils s'imposent à toutes les parties, à toutes les personnes physiques ou morales, et même aux juges¹⁴². Les statuts portent sur la personne morale, l'organisation et le fonctionnement du groupement¹⁴³. Il est aussi possible pour le Géomètre Expert d'être confronté à un cahier des charges dans un lotissement. Mais une différence de fond existe entre ces deux documents. En effet, ils sont à différencier puisqu'ils ne remplissent pas les mêmes fonctions. Tout comme les statuts d'une association ou d'une union, le cahier des charges est aussi un document contractuel¹⁴⁴, présentant un caractère réel, opposable par adhésion à une communauté de propriétaires¹⁴⁵. Mais dans la majorité des cas, ce document porte sur des caractéristiques d'ensemble de l'ensemble immobilier, concernant l'aspect

¹³¹ Art. 2 de l'Ordonnance n°2004-632 du 1^{er} février 2004, op. cit.

¹³² ZALEWSKI V., op. cit., p. 501 et s.

¹³³ ATIAS C., op. cit., p. 35

¹³⁴ LE STRAT A., op. cit., p. 17

¹³⁵ Art. 1193 du Code civil

¹³⁶ Voir art. 9 de l'annexe 4

¹³⁷ Art. 1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, op. cit.

¹³⁸ C. cass., 3^e civ., 31 janvier 1996, n°93-18318, Bull. civ. III n°29, CAPOULADE P., GIVERDON C., RDI, 1996, n°2, p. 275

¹³⁹ Art. 1101 du Code civil

¹⁴⁰ Art. 5 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2005 relative aux associations syndicales de propriétaires

¹⁴¹ ATIAS C., op. cit., p. 35

¹⁴² C. cass., 3^e civ., 4 mai 1988, n°86-18806, Bull. civ. III n°84, JurisData n°1988-001179

¹⁴³ Ibid., p. 36

¹⁴⁴ CE., 1^{ère} et 4^{ème} sous session réunies, 10 février 1992, n°91967, Recueil Lebon, 1992, urbanisme et aménagement du territoire

¹⁴⁵ LAMY-WILLING S., « Lotissements - Cahier des charges », JCl. Civil Annexes, 2017, fasc. 70-1

extérieur afin de garantir l'harmonie du lotissement et sa vocation¹⁴⁶. Ainsi, le cahier des charges mentionne des prescriptions concernant la hauteur des constructions¹⁴⁷, leur position¹⁴⁸, les servitudes¹⁴⁹ etc...

Le contenu des statuts est assez semblable qu'il s'agit d'une association syndicale libre ou d'une union de syndicats¹⁵⁰. Rappelons encore que le régime de la copropriété est inapplicable, à l'exception de l'article 29 pour l'union, qui interdit quiconque de s'opposer au retrait d'un syndicat. En revanche, rien n'oppose à ce que les statuts reprennent certaines directives de la loi du 10 juillet 1965. Pour cela, il est nécessaire qu'ils mentionnent clairement l'intention de se référer aux dispositions relatives à la copropriété. Mais concernant l'union, elle ne peut se prévaloir de certains moyens, comme contraindre un syndicat à payer ses charges, à l'instar des syndicats de copropriétaires¹⁵¹. Une attention particulière sera donc portée sur la rédaction concernant le recouvrement des charges¹⁵². Les statuts conditionnent librement le fonctionnement de la structure, sauf à respecter les dispositions relatives à l'objet et ses organes¹⁵³ : objet, désignation des personnes physiques et morales adhérentes, attributions de l'assemblée générale, toutes les règles de majorités etc...¹⁵⁴. L'objet de la structure est très important puisqu'il définit sa raison d'être. Pour l'association, il devra répondre à l'article 1 de l'ordonnance de 2004¹⁵⁵, tandis qu'il devra respecter l'article 29 de la loi de 1965 pour l'union de syndicats¹⁵⁶.

De manière plus détaillée, le Code de l'urbanisme impose un minimum de mentions devant figurer dans les statuts d'une association syndicale libre¹⁵⁷ en supplément de l'ordonnance de 2004¹⁵⁸. Par ailleurs, ils devront spécifier les modalités de représentation de l'association à l'égard des tiers, de distraction d'un de ses immeubles ainsi que de sa dissolution¹⁵⁹. Les règles de fonctionnement édictées par les statuts de l'association peuvent être inspirées des ASA, mais ne peuvent faire référence aux prérogatives qui leur sont destinées¹⁶⁰. En effet, les associations syndicales autorisées sont des personnes morales de droit public et sont donc des établissements publics¹⁶¹ et fonctionnent autrement. Par exemple, le recouvrement des charges est contrôlé différemment car l'association syndicale autorisée doit être suivie par un comptable public.

¹⁴⁶ CE., 2^{ème} et 6^{ème} sous-sections réunies, 6 avril 1979, n°02422, Recueil Lebon, 1979, n°2, urbanisme et aménagement du territoire

¹⁴⁷ CE., 3^{ème} et 11^{ème} sous-sections réunies, 13 octobre 1967, n°70839, Recueil Lebon, 1967, urbanisme et aménagement du territoire

¹⁴⁸ CE., 2^{ème} et 4^{ème} sous-sections réunies, 30 avril 1969, n°68142, Recueil Lebon, 1969, non indexée

¹⁴⁹ NALET J., « Lotissements : pour une prescription extinctive des servitudes contenues dans les cahiers des charges », RDI, 2018, n°7-8, p. 378 et s.

¹⁵⁰ Art. 19 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

¹⁵¹ VIGNERON G., « Syndicat secondaire. Union des syndicats. Union coopérative », JCl. Construction Urbanisme, 2011, fasc. 82

¹⁵² C. cass., 3^e civ., 8 juillet 1992, n°90-20389, Bull. civ. III n°243, CAPOULADE P., GIVERDON C., RDI, 1992, n°4, p. 546

¹⁵³ ICART A., DEBARD T., (sous la direction de), op. cit., p. 569

¹⁵⁴ WEISMANN M., op. cit., p. 275

¹⁵⁵ Art. 1 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004, op. cit.

¹⁵⁶ Art. 29 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, op. cit.

¹⁵⁷ Art. R315-8 du Code de l'urbanisme

¹⁵⁸ Art. 7 de l'Ordonnance n°2004-632 du 1^{er} février 2004, op. cit.

¹⁵⁹ Art. 1 du décret n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

¹⁶⁰ LE STRAT A., op. cit., p. 18

¹⁶¹ Tribunal des conflits, 9 décembre 1899, n°00515

Pour être opposable, les statuts de l'association syndicale libre et de l'union de syndicats doivent résulter d'un acte écrit et publié¹⁶². Mais cette publication est uniquement explicite au sein de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004¹⁶³. En effet, l'article 8 du même texte indique que la déclaration doit être faite « à la préfecture du département ou à la sous-préfecture », suivi d'une publication au Journal Officiel. Cette convention est exigeante mais permet une sécurisation maximale pour être opposable aux tiers. En revanche, le législateur n'a malheureusement pas mentionné d'obligation pour publier les statuts d'une union de syndicats. De ce fait, le rédacteur a toutes les possibilités qui s'offrent à lui. Même s'il est préférable de les publier au fichier immobilier, voir au Journal Officiel, une toute autre solution peut être apportée. Par exemple, il est possible de prévoir une déclaration selon l'article 5 de la loi du 1^{er} juillet 1901¹⁶⁴. Le choix est critiquable pour des raisons d'opposabilité aux tiers, mais l'existence juridique de l'union existe¹⁶⁵. En effet, les adhérents au groupement ou étrangers à celui-ci peuvent attaquer le mode de publication fait selon une association de personnes et non de biens.

Les statuts d'une association ou d'une union peuvent faire l'objet d'un modificatif. Ce travail est comparable aux modificatifs des états descriptifs de division ou des règlements de copropriétés. Il s'agit d'ajouter, supprimer ou adapter une clause, c'est-à-dire un article au sein des statuts. Par exemple, il est préconisé de modifier des statuts afin qu'ils prennent en compte les changements juridiques d'un immeuble. C'est par exemple le cas pour un bien passant d'une pleine propriété à une copropriété¹⁶⁶. Le Géomètre Expert peut aussi préciser certains articles afin de n'omettre aucun oubli pour le syndic gestionnaire de la structure. Dans le cadre d'un groupement ayant la propriété de toute une voirie, les statuts mentionnent rarement les équipements collectifs nécessaires à la sécurité des biens et des personnes¹⁶⁷. En ce qui concerne les associations syndicales libres, les modifications statutaires devront faire l'objet d'une publication au Journal Officiel et ce dans un délai de trois mois pour donner suite à leur approbation¹⁶⁸. Si le gestionnaire a omis de les publier dans les temps impartis, les modifications ne seraient pas opposables aux tiers¹⁶⁹. En conséquence, seuls les derniers statuts de l'association publiés sont opposables¹⁷⁰. Il est possible de faire ce rapprochement avec les unions de syndicats, mais le Géomètre Expert, rédacteur des statuts, a toutes les possibilités qui s'offrent à lui. Mais pour être accessible et rendre le travail des gestionnaires plus simple, il est judicieux pour le professionnel de faire concorder la publication et la modification des statuts. Il est dommage que la loi n'en dise pas davantage, donc encore une fois, il sera important pour le rédacteur de prévoir ces formalités.

Comme nous venons de le voir, les statuts sont cruciaux pour ces deux structures. Ils définissent leur fonctionnement, leur organisation, les règles de représentations, de majorités et même les modalités de suppression. Mais avant cela, les statuts indiquent en premier lieu la mission qui est conférée au groupement. Elle devra être clairement expliquée afin de minimiser les risques de contentieux. Cette mission est l'objet même du groupement, pouvant différer selon la structure.

¹⁶² CAPOULADE P., TOMASIN D., (sous la direction de), op. cit., p. 321-275

¹⁶³ Art. 8 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

¹⁶⁴ Voir art. 17 de l'annexe 2

¹⁶⁵ Art. 5 de la loi du 1^{er} juillet 1901 relative au contrat d'association

¹⁶⁶ Voir art. 1 de l'annexe 3

¹⁶⁷ Voir art. 2 de l'annexe 3

¹⁶⁸ Art. 8 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} février 2004, op. cit.

¹⁶⁹ Art. 8 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} février 2004, op. cit.

¹⁷⁰ LE STRAT A., op. cit., p. 18

I.2.2 Un objet divergent entre les groupements

Les associations syndicales libres et les unions de syndicats ont pour objet similaire la gestion des biens communs dans un ensemble immobilier. Malgré cette analogie, leur mission restera un peu éloignée. En effet, certains auteurs évoquent un objet plus restrictif pour l'association. Cette nuance est inscrite dans les textes législatifs mais n'a pas de réelle incidence sur les structures en place.

L'association syndicale libre et l'union de syndicats sont donc des personnes morales qui, à l'inverse d'une personne physique, sont soumises au principe de spécialité, c'est-à-dire que leur vocation dépend de leur raison d'être¹⁷¹. Elles sont créées en vue d'assurer la gestion, l'entretien, la réparation, la surveillance et la sécurité des biens constituant des ouvrages, des espaces ou des éléments d'équipements communs¹⁷². Il s'agit de l'entité établie pour gérer, entretenir et conserver ces éléments et équipements communs à tous les lots compris au sein de leur périmètre¹⁷³. Mais leur objet comporte des limites perceptibles. Elles ne peuvent se livrer à des activités contraires aux textes ou non instaurées dans les statuts. Les questions politiques, religieuses ou encore la conciliation entre riverains¹⁷⁴ en sont ainsi exclues¹⁷⁵.

Malgré un intitulé assez large, l'objet de ces deux groupements de biens est souvent perçu comme flou et les litiges se font nombreux¹⁷⁶. La variance entre les structures concerne non pas les « équipements communs » mais « l'intérêt commun ». En effet, ce dernier point visant à mettre en valeur les propriétés est assez difficile à interpréter. Pour les associations syndicales libres, l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 évoque les « actions d'intérêt commun », quand la loi du 10 juillet 1965 mentionne « la gestion de services d'intérêt commun » pour les unions de syndicats. C'est ainsi que l'association ne devrait avoir qu'une faculté d'agir, de mettre en œuvre un acte. En revanche, l'union pourrait se voir administrer, diriger voire même organiser ces mêmes actes. Une différence plus restrictive pour l'association peut donc être interprétée.

Rappelons que l'objet premier d'une association syndicale libre est la mise en valeur des propriétés¹⁷⁷. Ces prestations devront profiter en premier lieu aux immeubles. L'exemple le plus concret est lié au service de gardiennage. Si l'association exprime le besoin d'un tel service collectif, ce dernier bénéficiera tant aux propriétés qu'aux propriétaires. Il permettra d'éviter les dégradations matérielles tout en assurant la sécurité des biens et des personnes¹⁷⁸. À l'inverse, un service de restauration n'est pas forcément valable. Ce dernier ne permet pas de mettre en valeur la propriété foncière d'un point de vue matériel et primaire. Seules les personnes peuvent bénéficier d'un tel service¹⁷⁹ ou la prestation a l'obligation de mettre en valeur la propriété. Cependant, les membres de l'association ont toujours la possibilité d'argumenter afin de le rendre possible. Ils peuvent se prévaloir d'être les seuls à proposer une restauration dans une zone d'activités, industrielle ou commerciale par rapport à d'autres.

¹⁷¹ ATIAS C., op. cit., p. 66

¹⁷² SYLVESTRE P-Y., (sous la présidence de), op. cit., p. 699

¹⁷³ NALET J., op. cit., n°281

¹⁷⁴ C. cass., 3^e civ., 8 avril 2008, n°07-11024, inédit

¹⁷⁵ ATIAS C., op. cit., p. 69

¹⁷⁶ BOREL J-P., « Focus sur l'objet et la constitution des associations syndicales libres de propriétaires », AJDI, 2018, n°9, p. 589 et s.

¹⁷⁷ SYLVESTRE P-Y., (sous la présidence de), op. cit., p. 700

¹⁷⁸ ZALEWSKI V., op. cit., p. 501 et s.

¹⁷⁹ Ibid., p. 501 et s.

Ce service va permettre d'attirer du monde et d'augmenter les prix du foncier et des locaux. Le service de restauration participe alors à la promotion des immeubles. Les actions d'intérêt commun se caractérisent par des interventions sur les propriétés privées des membres, mais aussi par des réalisations sur le patrimoine immobilier propre à la structure.

Mais la doctrine n'est pas toujours unanime pour l'association syndicale libre. L'ordonnance de 2004 a ouvert l'objet des associations à des actes de gestion ne faisant pas partie des actes de constructions¹⁸⁰. Nous pouvons distinguer les prestations de services bénéficiant tant aux propriétés qu'aux propriétaires, et les prestations de services ne bénéficiant qu'aux propriétaires¹⁸¹. C'est ainsi que certains juristes affirment que l'objet de l'association syndicale libre n'est pas plus réduit que celui de l'union de syndicats, qui doit obligatoirement présenter un intérêt pour les propriétés et pas seulement pour les propriétaires¹⁸². L'union de syndicats peut présenter un intérêt supérieur face à l'association syndicale libre car les textes sont plus expressifs. C'est principalement la loi du 31 décembre 1985¹⁸³ qui est venue préciser cette « gestion de services » qui sont destinés à faciliter l'administration des immeubles et la vie sociale des copropriétaires¹⁸⁴. Il s'agit d'entendre par cela l'animation de l'ensemble immobilier¹⁸⁵, c'est-à-dire améliorer son attractivité. Cette promotion est très large et peut englober la collecte des déchets, l'organisation d'un service de gardiennage ou de surveillance, ou encore une assistance à la tenue des comptabilités des différents membres de l'union¹⁸⁶. Cette mission concerne essentiellement le conseil de l'union qui est « chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion »¹⁸⁷. L'intérêt commun ici s'attache aux membres de l'union, ce qui n'exclut pas un service de restauration dans le cas où un syndicat possède un local industriel ou commercial¹⁸⁸. L'union peut prendre la responsabilité de se livrer à la mise en place et à la gestion d'un tel service. Mais la décision du Géomètre Expert en charge de constituer une association syndicale libre ou une union de syndicats ne doit pas s'arrêter à la lecture des textes. En effet, nous avons vu précédemment que ces deux groupements possèdent la liberté contractuelle qui permet d'adapter les statuts en fonction de l'ensemble immobilier étudié. Cette faculté va permettre au professionnel de rédiger des clauses permettant de se rapprocher de ce qui est potentiellement permis aux unions de syndicats. C'est par exemple le cas lorsque le rédacteur ou les clients veulent mettre en place un « conseil de l'association » ou un administrateur professionnel chargé d'aider le président dans sa mission.

Toutefois, la réflexion sur la mise en place d'une association syndicale libre ou d'une union de syndicats débute souvent aux premières étapes d'un projet immobilier. Le Géomètre Expert doit prendre en compte leurs actes d'engagement et leurs dates de naissance. Il en ressort qu'une association peut être créée dès le début d'une opération. Cette capacité est essentielle puisqu'elle permet à l'association d'être facilement mise en place en évitant les conflits entre riverains et de recueillir le consentement unanime et par écrit de tous les propriétaires. Cela évite aussi les réunions d'informations pour faire comprendre et inciter chacun d'eux à constituer et adhérer au groupement. En revanche, l'union de syndicats

¹⁸⁰ ZALEWSKI V., op. cit., p. 501 et s.

¹⁸¹ ZALEWSKI V., op. cit., p. 501 et s.

¹⁸² Ibid., p. 501 et s.

¹⁸³ Loi n°85-1470 du 31 décembre 1985 modifiant la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

¹⁸⁴ CAPOULADE P., TOMASIN D., (sous la direction de), op. cit., p. 321-271

¹⁸⁵ Ibid., p. 321-271

¹⁸⁶ Ibid., p. 321-272

¹⁸⁷ Art. 29 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, op. cit.

¹⁸⁸ CAPOULADE P., TOMASIN D., (sous la direction de), op. cit., p. 321-272

ne peut exister qu'à terme et une fois qu'un syndicat de copropriétaires est valablement formé, c'est-à-dire qu'il faut attendre l'achèvement d'un bâtiment de l'ensemble immobilier et la première vente d'un lot de copropriété. De plus, il n'est pas obligatoire de recueillir le consentement de toutes les parties. En effet, pour un immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, c'est le syndicat des copropriétaires qui est membre de l'union. Son adhésion est décidée selon la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 lors d'une assemblée générale. Le Géomètre Expert voulant créer un groupement en amont d'une opération d'aménagement va donc privilégier l'association syndicale libre. À l'inverse, l'union de syndicats sera à favoriser s'il estime qu'il sera difficile de recueillir l'unanimité des intéressés, ce qui pourrait compromettre la gestion des biens communs. L'attention du professionnel est ensuite portée sur l'acte de création du groupement. En effet, les statuts d'une association syndicale libre et d'une union de syndicats sont identiques, pourvu qu'ils répondent soit à l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 soit à la loi du 10 juillet 1965. De même, l'objet de ces deux structures est similaire et ne présente pas de différence.

En revanche, ces critères ne sont pas les seuls à évaluer. Il conviendra pour le Géomètre Expert de comprendre comment ces deux groupements évoluent au cours du temps. Par exemple, les questions d'ordre financier sont fondamentales pour une gestion pérenne des biens communs. Pour cela, l'association possède des garanties de recouvrement que l'union ne détient pas et qui lui sont même interdites. De même, cet interdit s'accompagne d'une insécurité majeure qui rend la mise en place de l'union risquée. En effet, chacun est libre de se retirer de la structure, sans que personne ne puisse s'y opposer.

II Une gestion des biens communs obsolète pour l'union de syndicats ?

Pour mettre en œuvre une association syndicale libre ou une union de syndicats dans un ensemble immobilier, il est important de prendre en compte leur évolution au cours du temps. Il est normal que des différences apparaissent car elles sont causées par les textes législatifs et leur autonomie statutaire. C'est notamment le cas pour leur fonctionnement interne (II.1.). Mais la grande différence que le Géomètre Expert devra prendre en compte est liée aux cotisations et au recouvrement des charges (II.2.). L'association est seule à pouvoir profiter de garanties qui obligent les propriétaires à payer. Pour terminer, le professionnel va devoir se soucier de la durée de vie de chacune des structures, synonyme de fin pour l'union (II.3.). Encore une fois, l'association syndicale libre est un groupement renforcé de biens qui va lui permettre d'avoir une durée de vie supérieure à celle l'union de syndicats.

II.1 Un fonctionnement laissé libre par les statuts mais dicté par les textes

L'intérêt que portent l'association syndicale libre et l'union de syndicats est d'envergure. En effet, ces structures permettent de gérer les biens communs dans un ensemble immobilier. Elles ne s'intéressent qu'aux propriétés et non aux propriétaires, ce qui permet de s'acquitter des éventuels conflits entre voisins (II.1.1.). Une fois la mission correctement définie, le Géomètre Expert va pouvoir se consacrer à la gestion interne du groupement, c'est-à-dire désigner les différents organes et leur rôle (II.1.2.).

II.1.1 Une attache aux biens, un caractère réel

Comme déjà indiqué, l'association syndicale libre et l'union de syndicats sont des personnes morales de droit privé¹⁸⁹. Elles possèdent un caractère réel, portant sur une chose¹⁹⁰ puisque les droits et obligations sont attachés aux immeubles¹⁹¹. L'appartenance est liée aux propriétés qui les constituent et qui sont incluses dans le périmètre¹⁹². Monsieur Christian ATIAS a qualifié ce principe de collectivité « propter rem »¹⁹³. Ainsi, les voies de circulation, les canalisations, les chaufferies, les compteurs et autres immeubles peuvent devenir la propriété du groupement¹⁹⁴. Il n'est jamais question d'une quelconque personne puisqu'elles sont étrangères à tous les groupements de biens.

¹⁸⁹ Art. 2 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} février 2004, op. cit.

¹⁹⁰ GUINCHARD S. DEBARD T., (sous la direction de), op. cit., p. 416

¹⁹¹ SYLVESTRE P-Y., (sous la présidence de), op. cit., p. 700

¹⁹² C. cass., 3^e civ., 14 novembre 2012, n°11-23807, non publié au bulletin, JurisData n°2012-025934

¹⁹³ ATIAS C., op. cit., p. 75

¹⁹⁴ Voir art. 2 de l'annexe n°2

Avec ce principe, tout acquéreur de lot inclus dans le périmètre en devient membre de plein droit¹⁹⁵. Ainsi, l'adhésion est rendue obligatoire dès lors qu'un propriétaire détient un bien inclus dans son périmètre¹⁹⁶ et qui utilisera les équipements communs¹⁹⁷. Le caractère réel permet de ne pas demander l'avis du futur propriétaire qui sera au courant de l'incorporation de son bien au sein d'une structure de gestion. Néanmoins des cas particuliers peuvent survenir. Lorsqu'il s'agit d'une succession, l'adhésion n'est pas automatique. Lors d'un litige opposant un héritier à une association syndicale libre, les juges ont dû vérifier si le défunt avait bien adhéré à ladite association, soit lors de sa constitution, soit en signant l'acte établissant son titre de propriété¹⁹⁸. À ce titre, de nombreux statuts mentionnent à chaque fois que tous les ayants droits seront membres de la structure par le seul fait que leur ascendant ait signé l'acte d'achat¹⁹⁹. Or, si la vente ne fait aucune mention d'adhésion, le juge peut condamner la structure. Cette subtilité est à prendre au sérieux car elle peut dévoiler d'autres complications. Le périmètre du groupement peut ainsi être réévalué afin de sortir le bien. En plus de cela, les modifications devront être publiées selon l'ordonnance ou les modalités statutaires afin d'être opposables. La vision du groupement est donc portée sur les immeubles et non sur les personnes. De ce fait, il est important de vérifier que les actes de mutations mentionnent l'appartenance du bien au groupement.

En parallèle de la signature de l'acte de vente, lorsqu'un acquéreur prend possession d'un immeuble inclus dans le périmètre d'une association syndicale libre ou d'une union de syndicats, l'ancien propriétaire doit l'en informer. Cette importance est de taille puisqu'elle relève du devoir d'information d'un vendeur vis-à-vis de son acheteur²⁰⁰. Cette obligation est portée sur tous les immeubles, qu'ils fassent partis d'un groupement de biens ou non. L'acquéreur peut assigner son vendeur en justice s'il estime ne pas avoir été mis au courant de l'intégration de son bien au sein du périmètre d'une association syndicale libre ou d'une union de syndicats²⁰¹. En revanche, ce manque d'information ne permet pas à l'acquéreur de dénier l'appartenance de son bien à la structure. Il s'agit d'une particularité des groupements de biens²⁰² car on ne s'intéresse qu'à la situation des immeubles et le vouloir des propriétaires est étranger. Dans la même logique, les locataires d'un bien devront aussi avoir connaissance de l'implication de leur logement dans le groupement²⁰³. Même s'il n'y a pas de mention inscrite dans les textes concernant les unions de syndicats, le constat paraît identique. En effet, le devoir d'information précontractuel sur la situation de l'immeuble est d'ordre public²⁰⁴. Sans cela, la sanction peut s'avérer intransigeante pour le vendeur et le juge peut ordonner le remboursement du prix et parfois même d'indemnités pour l'acheteur²⁰⁵. Le constat paraît identique pour le Notaire. En effet, il s'agit d'un acteur incontournable lors d'une vente immobilière, il est donc soumis à cette obligation. En cas de négligence, il pourra être poursuivi pour manquement à son devoir de conseil²⁰⁶.

¹⁹⁵ Art. 3 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} février 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

¹⁹⁶ C. cass., 3^e civ., 26 février 2003, n°01.15-213, inédit

¹⁹⁷ ATIAS C., op. cit., p. 61

¹⁹⁸ C. cass., 3^e civ., 13 février 2008, n°07-11007, non publié au bulletin, ATIAS C., D., 2008, n°42 p. 2989

¹⁹⁹ Voir art. 1 de l'annexe 4

²⁰⁰ Art. 4 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

²⁰¹ C. Cass., 3^e civ., 9 février 1982, n°80-12101, Bull. civ. III n°39

²⁰² LE RUDULLIER N., op. cit., fasc. 107-20

²⁰³ Art. 4 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004, op. cit.

²⁰⁴ Art. 1112-1 du Code civil, op. cit.

²⁰⁵ <https://www.notaires.fr>, consulté en mars 2019

²⁰⁶ C. cass., 1^{ère} civ., 19 janvier 1994, n°88-18243, Bull. civ. I n°27, JurisData n°1994-001650

Nous voyons bien l'intérêt exclusif que porte les associations syndicales libres et les unions de syndicats. Il permet de ne s'intéresser qu'aux propriétés en se déchargeant de toutes les éventuelles intentions des propriétaires. Le groupement peut ainsi se focaliser sur sa mission unique qui est la gestion des biens d'intérêt commun. Pour accomplir cet objet, l'association et l'union doivent être administrés par des organes qui sont des personnes physiques et morales. Mais d'une structure à l'autre, leur administration peut changer. Les textes législatifs inscrivent des obligations, comme pour président qui doit tenir « à jour l'état nominatif des propriétaires », ou encore le conseil de l'union « chargé d'assister le président ». Bien entendu, les statuts vont pouvoir venir préciser et compléter ces impératifs. En effet, plus le rôle de chacun sera correctement déterminé, moins les contentieux apparaîtront et la gestion des biens communs en sera facilitée.

II.1.2 Une organisation similaire

De manière générale, les textes à valeur législative donnent des indications succinctes sur l'organisation du groupement. Les statuts vont formaliser leur gestion interne : la qualité de leur rédaction sera donc à même de prévenir tout risque de conflits. Nous allons trouver plus ou moins d'organes selon la structure choisie par le Géomètre Expert. Certaines appellations s'apparentent à la copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965 mais dans les faits, la ressemblance est vide puisque les statuts formalisent les modalités de création et de gestion. Cette liberté va permettre d'adapter les organes à l'ensemble immobilier et de leur donner plus de pouvoirs. De même, ils peuvent recourir à diverses appellations. Ainsi, l'association syndicale libre et l'union de syndicats vont devoir être administrées par un président (II.1.2.1.), qui sera la personne la plus responsable du groupement. Nous trouvons par la suite le syndicat des propriétaires qui n'est pas obligatoire pour l'union (II.1.2.2.). L'organe le plus complexe mais le plus important est l'assemblée générale, qui observera d'importantes évolutions depuis la loi ALUR de 2014 (II.1.2.3.). Enfin, il est instauré le conseil de l'union qui s'apparente à un conseil syndical, dont le premier rôle est celui contrôle (II.1.2.4.).

II.1.2.1 Un personnage central : le président

Le président est la personne centrale du groupement, mais la législation est très brève sur son élection, les statuts jouissent une nouvelle fois d'une grande liberté²⁰⁷ pour son élection et son rôle au quotidien. Il n'existe aucune disposition instituée pour l'association syndicale libre²⁰⁸. Nous pouvons penser qu'il peut être élu comme dans le cadre de l'union de syndicats, à savoir désigné par chaque membre lors de l'assemblée générale²⁰⁹. Il est normal que les adhérents puissent s'exprimer sur l'individu à la tête du groupement. En effet, il devra porter de lourdes responsabilités, et ce notamment en cas de représentation devant les tribunaux. Le Géomètre Expert ne devra pas oublier la difficulté liée à la présence d'une copropriété au sein de la structure. Dans le cadre de l'association, tous les copropriétaires

²⁰⁷ Ibid., fasc. 280

²⁰⁸ LA VERPILLIERE C., Question écrite avec réponse n°90890, 14^{ème} législature, question publiée au JO, 2016

²⁰⁹ Art. 29 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, op. cit.

vont devoir voter. En revanche dans une union, c'est bien le syndicat des copropriétaires qui va délibérer selon une majorité à adopter. Le syndic représentant ce syndicat devra respecter la décision lors de l'assemblée générale de l'union et voter en conséquence.

Selon Charles de la VERPILLÈRE, pour être élu président, il est préférable d'être membre du groupement²¹⁰. En effet, seul un propriétaire adhérent est à priori mieux placé pour se rendre compte des enjeux portés par l'association syndicale libre ou l'union de syndicats. Cela s'apparente à un syndic non professionnel ou bénévole dans une copropriété, qui doit être propriétaire « d'un ou plusieurs lots » dans l'immeuble qu'il gère²¹¹. Mais avant l'élection du président, le groupement est dirigé par un administrateur provisoire. Plusieurs personnes peuvent prétendre à ce poste clé. Bien souvent, cela peut être le rédacteur des statuts, puisqu'il connaît parfaitement les enjeux de la structure qui gère l'ensemble immobilier²¹². Dans d'autres cas, il peut s'agir de la personne à la tête de l'opération d'aménagement, c'est-à-dire le promoteur ou encore le constructeur²¹³. En effet, bien souvent ces personnes veulent garder l'entière « propriété » de tout un projet et ne rien déléguer. Cela leur permet aussi de garder l'exclusivité sur tout ce qui va se passer jusqu'à la fin des travaux et avoir l'entière responsabilité des actes entrepris. Cet administrateur étant « provisoire », les statuts vont devoir organiser son remplacement. Il va s'agir d'une élection lors de la première assemblée générale de l'association syndicale libre ou de l'union de syndicats. Ce vote sera porté à l'ordre du jour et le président pourra entrer en fonction pour assurer sa mission.

Mais le rôle du président est vaguement expliqué au sein de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et sa mission n'est même pas évoquée au sein de la loi du 10 juillet 1965. Mais en pratique et grâce aux statuts, le président exerce une large gamme d'activités qui est équivalente entre les deux groupements. De manière simple, le président doit tenir à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre, ainsi que de son plan parcellaire²¹⁴. Il doit ensuite effectuer toutes les formalités et déclarations de publication²¹⁵ prévus dans les textes ou les statuts. Mais dans les faits, les statuts lui octroient une quantité plus large de prérogatives. Il peut être amené à représenter la communauté en justice²¹⁶, assurer l'exécution des décisions prises par le syndicat en assemblée générale, rédiger le courrier etc... Cette liste est non limitative mais doit toujours être en lien avec l'objet²¹⁷. Comme le président est l'individu à la tête de l'association ou de l'union, c'est lui qui prépare et analyse le budget, gère la trésorerie et le programme des travaux. Il peut être important et très utile de prévoir dans les statuts des mesures conservatoires que le président puisse prendre de façon unilatérale. Cela va lui permettre de prendre des décisions rapidement afin de garantir la pérennité des biens en question²¹⁸. Dans la logique des choses, le président devra en référer au syndicat et à l'assemblée générale lors de la prochaine réunion. Au total, le président applique les décisions prises en assemblée générale, assure l'administration et la gestion courante de l'union. Sa mission rappelle fortement ce que doit faire un syndic dans un immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis. Comme les textes sont presque transparents sur sa mission, il serait intéressant que

²¹⁰ LA VERPILLIERE C., Question écrite avec réponse n°90890, op. cit.

²¹¹ Art. 17-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

²¹² Voir art. 12 de l'annexe 2

²¹³ Voir art. 8 de l'annexe 1

²¹⁴ Art. 4 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} février 2004, op. cit.

²¹⁵ Art. 5 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} février 2004, op. cit.

²¹⁶ <http://www.union-syndicats-copro.com>, consulté en février 2019

²¹⁷ NALET J., op. cit., n°281

²¹⁸ Voir art. 21 de l'annexe 1

l'ordonnance de 2004 et la loi de 1965 fassent ce rapprochement. Cela peut permettre au Géomètre Expert de rédiger les statuts avec une base bien connue dans la profession.

Comme le président est souvent une personne bénévole résidant au sein de l'ensemble immobilier, il lui est possible de se faire assister par un professionnel de l'immobilier pour les questions de comptabilités²¹⁹. Ce sujet est un point essentiel pour toutes les organisations et il paraît normal de se faire accompagner afin de ne pas endetter la structure. Grâce à un vote en assemblée générale²²⁰, le président peut donc déléguer tout ou partie de ses fonctions à un directeur non membre. Ce professionnel de la gestion immobilière est nommé « administrateur ». Dans la plupart des cas il s'agit d'un syndic professionnel. En effet, avec les difficultés et le durcissement de la législation, il est très intéressant pour ces structures de pouvoir recourir à ce type de professionnels si néanmoins les statuts prévoient son intervention. Il serait dommage qu'une association syndicale libre ou une union de syndicats puisse se trouver en difficulté voire endettée. C'est avec ce constat que le législateur a pris des mesures préventives, notamment grâce au registre des copropriétés qui permet d'accéder à des données statistiques afin de prévenir les dysfonctionnements. Le rédacteur des statuts devra aussi correctement définir et restreindre la mission de l'administrateur afin qu'il ne dépasse pas l'objet de son mandat.

En ce qui concerne la durée de mandat du président, celle-ci diffère selon l'association et l'union. Ainsi, sa prise de fonction à la tête de l'association syndicale libre est inscrite dans les statuts²²¹ et il ne devra pas l'excéder. En effet, au-delà de cette mention, le président ne pourra pas se prévaloir d'un mandat tacite²²². En revanche, le mandat du président de l'union de syndicats est de trois ans renouvelables. Pour se voir proposer de nouveau le poste, un vote en assemblée générale paraît nécessaire.

Le président est donc la personne physique à la tête de l'association syndicale libre ou de l'union de syndicats. Son rôle est majeur et axé autour de deux points, allant de la représentation à la gestion du groupement. C'est lui qui prend et applique les décisions. À ses côtés, il est possible de trouver un syndicat de propriétaires. Il s'agit de l'entité chargée de travailler aux côtés du président de la communauté de biens.

II.1.2.2 Le syndicat des propriétaires, facultatif selon la structure

Comme pour le président, peu de dispositions régissent le syndicat des propriétaires. Les statuts devront être le plus précis pour parer à toutes éventualités. Le syndicat est seulement obligatoire en présence d'une association²²³. Les statuts de l'union de syndicats peuvent éventuellement prévoir le vote et la constitution d'un syndicat. Il est généralement investi pour des pouvoirs d'administrations étendus²²⁴. À titre d'illustration, il peut faire exécuter tous les travaux d'entretien et de conservation, il approuve les marchés etc²²⁵ ...

²¹⁹ Voir art. 6 de l'annexe 4

²²⁰ <http://www.union-syndicats-copro.com>, consulté en février 2019

²²¹ LIET-VEAUX G., op. cit., fasc. 280

²²² C. cass., 3^e civ., 14 septembre 2017, n°16-20911, non publié au bulletin, JurisData n°2017-017641

²²³ Art. 9 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} février 2004, op. cit.

²²⁴ LIET-VEAUX G., op. cit., fasc. 140

²²⁵ Voir art. 5 de l'annexe 4

Le fait que le syndicat soit nécessaire pour l'association syndicale libre montre la difficulté de ses assemblées générales. En effet, tous les propriétaires et copropriétaires ne peuvent être investis pour les pouvoirs d'administration qui lui sont dédiés. L'assemblée générale élit alors un petit groupe de personnes qui va assurer cette fonction auprès du président. A l'inverse, l'assemblée générale de l'union de syndicats étant composée avec peu de personnes et qu'un conseil de l'union est obligatoire, la nécessité d'avoir un syndicat paraît relative.

II.1.2.3 L'assemblée générale, l'organe législatif du groupement

Comme pour de nombreuses structures, l'assemblée générale est l'organe délibérant du groupement. Sa conception actuelle est très différente depuis l'adoption de la loi ALUR du 24 mars 2014. En effet, nous avons pu voir que l'assemblée générale de l'union de syndicats était plus simple à organiser par rapport à l'association syndicale libre. Aujourd'hui, cette différence n'a plus lieu d'être ce qui facilite le fonctionnement de l'association et le rapproche de celui de l'union. Ainsi, l'association syndicale libre gagne à être mise en avant pour la gestion des biens communs dans un ensemble immobilier, ce qui a pour effet d'affaiblir les unions de syndicats.

Dans les faits, l'organisation de l'assemblée générale d'une association syndicale libre était très lourde avant 2014. Il faut rappeler que tous les propriétaires sont membres de l'association²²⁶ et il en va de même pour les copropriétaires, pris individuellement²²⁷. Dans ce contexte, tous les membres de l'association syndicale libre étaient tenus d'assister à l'assemblée générale. Cela pouvait poser un certain nombre de problèmes. Au cours d'un entretien sur la mise en place d'une association ou d'une union dans un ensemble immobilier avec Monsieur Stéphane MALNOE, gestionnaire de copropriété au sein du cabinet Lutz, celui-ci nous a fait part de l'absentéisme, des majorités non atteintes et des conflits régnant au sein des assemblées générales. Face à ces difficultés, de nombreux syndicats refusent de travailler dans certains ensembles et la gestion des immeubles devient difficile. Cependant, depuis l'adoption de la loi ALUR en 2014, le syndicat des copropriétaires peut devenir membre de l'assemblée générale de l'association syndicale libre par la représentation, le plus souvent, de son syndic²²⁸. En aucun cas il n'est membre de l'association, sauf s'il détient un bien dans la copropriété. Pour rendre possible cette représentation, il faut reprendre ce qui est possible avec les AFUL qui sont des associations syndicales libres avec des prescriptions du Code de l'urbanisme²²⁹. En effet, l'article 57 de la loi ALUR complète l'article L322-9-1 du Code de l'urbanisme en indiquant que « les copropriétaires peuvent [leur] syndic de copropriété [de] les représenter à l'assemblée des propriétaires de l'association »²³⁰. En revanche, un syndic ne peut pas représenter plusieurs syndicats des copropriétaires²³¹, sauf dans le cadre d'un mandat apparent²³². Il est donc possible pour un syndic de représenter le

²²⁶ Art. 7 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} février 2004, op. cit.

²²⁷ C. cass., 3^e civ., 6 février 2002, n°00-18472, non publié au bulletin, CAPOULADE P., AJDI, 2002, n°6, p. 463

²²⁸ SUEUR J-P., Question écrite avec réponse n°03472, 13^e législature, question publiée au JO, 2008

²²⁹ Art. L322-1 du Code de l'urbanisme

²³⁰ Art. 57 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, op. cit.

²³¹ Art. L322-9-1 du Code de l'urbanisme

²³² C. cass., 3^e civ., 24 mai 2005, n°04-11812, non publié au bulletin, AJDI, 2005, n°9, p. 664

syndicat des copropriétaires lors de l'assemblée générale de l'association²³³, lui-même représentant les copropriétaires. De ce fait, les votes du syndic devront être l'expression directe des choix des copropriétaires. Le syndic mandataire du syndicat devra respecter les conditions fixées par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à savoir les règles de majorités, les autorisations express etc... En revanche, le président de l'association syndicale libre va devoir s'adresser directement aux copropriétaires pris individuellement pour les convoquer aux assemblées, leur adresser les conclusions des réunions etc... En parallèle de la loi ALUR, nous devons aussi noter l'importance cruciale des statuts pour la représentation. Ainsi, la Haute Juridiction a déclaré la nullité d'une assemblée générale lorsque deux coïndivisaires n'avaient pas respecté l'article 7 des statuts de leur association qui prévoyait leur représentation par l'un d'eux ou par un mandataire commun. Ce même article stipulait que si l'un des lots faisait l'objet d'une copropriété, c'est le syndic de cette copropriété qui représente les copropriétaires à l'assemblée générale²³⁴.

Depuis que cette disposition bénéficie aux associations syndicales libres, un coup a été porté aux unions de syndicats. En effet, l'assemblée générale était le point fort de ces unions puisqu'elle est constituée par les syndics des syndicats, des représentants légaux des sociétés et des propriétaires²³⁵. Nous voyons bien que la plupart des membres sont des personnes morales. La représentation est donc simplifiée, l'assemblée est constituée en petit nombre. De plus, ces personnes sont bien souvent rompues à l'administration de biens divers et variés. Les décisions seront très certainement bénéfiques pour les immeubles gérés. En revanche, une même personne peut disposer de la quasi-totalité des voix lors des votes, voir peut constituer quasi-seule une assemblée générale²³⁶. Cela peut notamment être le cas pour un grand syndicat de copropriétaires au détriment d'un propriétaire individuel. Pour uniformiser les voix et permettre à chacun de s'exprimer, une clause dite de « réduction » peut être insérée dans les statuts. En guise d'exemple, il est possible de réduire le pouvoir de décision d'un propriétaire à la somme des voix des autres propriétaires, si l'un d'eux possède la moitié ou plus des voix lors d'une assemblée générale²³⁷.

Dans une union de syndicats, un syndic peut représenter un ou plusieurs syndicats car c'est l'utilité principale de l'union, c'est-à-dire réunir un minimum de représentants lors des assemblées générales²³⁸. Il est alors commun d'être en présence d'un mandat apparent pour un syndic supervisant plusieurs copropriétés dans un même ensemble, adhérentes à une union de syndicats²³⁹. Ils participent aux assemblées générales en qualité de mandataire²⁴⁰. Nous devons insister de nouveau sur le fait que les copropriétaires sont étrangers à cette organisation qu'est l'union²⁴¹. Les membres du syndicat n'ont aucun titre pour intervenir dans cette gestion²⁴² mais paient son fonctionnement²⁴³. Avec ce principe, ils ne peuvent contester une décision prise par leur syndic lors d'une assemblée générale. De même, la contestation

²³³ C. cass., 1^{ère} civ., 14 janvier 2003, n°01-03509, non publié au bulletin

²³⁴ C. cass., 3^e civ., 14 juin 2018, n°17.20692, non publié au bulletin, NALET J., AJDI, 2019, n°2, p. 125

²³⁵ SABATIE C., op. cit., p. 404

²³⁶ CAPOULADE P., TOMASIN D., (sous la direction de), op. cit., p. 321-274

²³⁷ Voir art. 13 de l'annexe 1

²³⁸ Art. 29 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, op. cit.

²³⁹ C. cass., 3^e civ., 12 juin 2002, n°00-20610, non publié au bulletin, JurisData n°2002-014843

²⁴⁰ Art. 29 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, op. cit.

²⁴¹ ATIAS C., « Le sacrifice procédural des intérêts des copropriétaires en union de syndicats », D., 2003, n°15, p. 995 et s.

²⁴² C. cass., 3^e civ., 26 février 2003, n°00-21235, Bull. civ. III n°50, ATIAS C., AJDI, 2003, n°15, p. 995

²⁴³ ATIAS C., op. cit., p. 995 et s.

d'une décision prise par l'union n'appartient qu'aux syndics membres²⁴⁴, c'est-à-dire qu'ils disposent d'un pouvoir autonome²⁴⁵. En revanche, ils ne possèdent pas tous les pouvoirs²⁴⁶. En effet, ils ne peuvent faire ce qu'ils veulent puisqu'ils sont mandataires du syndicat qu'ils représentent²⁴⁷, ils ne peuvent donc pas aller au-delà de la mission qui leur a été confiée²⁴⁸. Par conséquent, le syndic est obligé de soumettre au syndicat des copropriétaires qu'il représente les questions qui seront débattues lors de l'assemblée générale, tout en lui rendant des comptes²⁴⁹. En ce qui concerne les propriétaires, le recours contre une décision prise lors de l'assemblée générale de l'union est réalisé en qualité de syndic. Même s'il s'agit d'une seule et même personne physique, la personne morale change²⁵⁰.

La question des majorités n'est inscrite dans aucun texte²⁵¹. La seule majorité expliquée se trouve à l'article 14 de l'ordonnance²⁵². Il explique la règle pour créer une association syndicale autorisée, coopératives, les cas d'union et de fusion²⁵³. En raison de l'absence de précision des textes, les statuts devront être minutieusement rédigés pour connaître les majorités lors des prises de décisions.

L'assemblée générale est donc l'organe permettant de prendre toutes les décisions relatives à la structure. Avant 2014 et la loi ALUR, elle était plus difficile à organiser pour l'association syndicale libre. Cette différence n'a aujourd'hui plus lieu d'être puisque les copropriétaires membre d'une association peuvent se faire librement représenter par leur syndic. Cette observation permet de rapprocher les deux structures et de désavantager une nouvelle fois les unions de syndicats. En revanche, ce groupement va devoir compter sur le conseil de l'union, qui agit comme un conseil syndical avec un rôle de surveillance et de consultation auprès des adhérents.

II.1.2.4 Le conseil de l'union, nécessaire et recommandé

Nous savons qu'en copropriété, le syndic est accompagné et contrôlé par le conseil syndical²⁵⁴. Dans une union de syndicats, il est obligatoire de prévoir un conseil de l'union. Rien n'est précisé en ce sens pour les associations syndicales libres, mais les statuts peuvent prévoir cette modalité. En effet, les principales missions de ce conseil sont la surveillance, du président, du syndicat et de l'assemblée générale, mais aussi la consultation des propriétaires membres qui peuvent lui adresser ces remarques. Le fait de déléguer ces rôles va permettre d'apaiser les éventuelles tensions et faire remonter les remarques auprès des décisionnaires. Le Géomètre Expert a donc de grands intérêts pour la mise en place de cet organe.

²⁴⁴ VIGNERON G., « Statut de la copropriété - Champ d'application des statuts », JCI. Construction Urbanisme, 2011, fasc. 90-20

²⁴⁵ CAPOULADE P., TOMASIN D., (sous la direction de), op. cit., p. 321-276

²⁴⁶ VIGNERON G., op. cit., fasc. 94-40

²⁴⁷ ATIAS C., op. cit., p. 995 et s.

²⁴⁸ Art. 1989 du Code civil

²⁴⁹ Art. 63 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, op. cit.

²⁵⁰ CAPOULADE P., TOMASIN D., (sous la direction de), op. cit., p. 321-276

²⁵¹ LE STRAT A., op. cit., p. 15

²⁵² Art. 14 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} février 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

²⁵³ LE STRAT A., op. cit., p. 15

²⁵⁴ Art. 17 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Les dispositions afférentes au conseil de l'union sont principalement issues du droit de la copropriété²⁵⁵. Il est ainsi chargé d'assister et de vérifier le travail du président²⁵⁶, c'est en quelque sorte son « contrôleur », comme avec l'assemblée générale²⁵⁷. Ce conseil est composé d'un représentant élu par chaque membre de l'union²⁵⁸. Pour les copropriétés, son représentant est désigné par les copropriétaires eux-mêmes²⁵⁹, le représentant d'associés ayant constitué une société prévue par la loi de 1965²⁶⁰, les accédants, les acquéreurs à terme, leurs conjoints ou leurs représentants légaux est désigné selon la majorité prévue à l'article 24 de la loi²⁶¹. Le mandat des membres du conseil de l'union ne peut excéder trois ans, renouvelables. Comme avec un conseil syndical, il ne donne pas lieu à rémunération²⁶².

En revanche, il est possible de désigner une personne morale chargée de représenter un membre au conseil de l'union. Dans ce cas, le représentant « physique » sera celui mentionné dans les statuts de la personne morale, ou à défaut, par un mandat ad hoc²⁶³. Des suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions de majorité. Si le titulaire membre cesse ses fonctions avant la durée d'expiration du mandat, le suppléant le remplace jusqu'à la date de fin²⁶⁴. Comme dans toutes les assemblées, il est malheureusement possible que des membres n'y assistent pas. Dans ce cas, le conseil de l'union n'est plus valablement formé si plus d'un quart des sièges deviennent vacants²⁶⁵.

Le conseil de l'union de syndicats n'a qu'un rôle de surveillance et d'assistance. En théorie, il ne peut prendre aucune décision puisqu'il ne reçoit aucune délégation des assemblées générales. Mais en pratique, il arrive que certains membres participent étroitement aux opérations de gestion. Il donne son avis au président voir même à l'assemblée sur toutes les questions concernant le groupement²⁶⁶. Il est un soutien précieux aussi bien pour l'organe délibérant que pour l'organe exécutif. Sa composition et les informations dont il dispose lui permettent d'assumer pleinement sa double fonction d'assistance et de contrôle²⁶⁷.

Le conseil de l'union détient un rôle privilégié au sein de l'union. D'une manière générale, il permet de remplacer le syndicat, obligatoire en association syndicale. L'organisation interne bénéficie pour une large part de la liberté offerte aux statuts. Ces derniers peuvent aussi gérer les questions financières et le recouvrement des charges, si un « administrateur » n'est pas élu. L'organisation interne quasi-similaire entre l'association et l'union ne va pas permettre au Géomètre Expert de choisir la mise en place d'une structure

²⁵⁵ CAPOULADE P., « Les nouvelles dispositions réglementaires en matière de copropriété », AJDI, 2004, n°9, p. 536 et s.

²⁵⁶ ICART A., DEBARD T., (sous la direction de), op. cit., p. 570

²⁵⁷ CAPOULADE P., TOMASIN D., (sous la direction de), op. cit., p. 321-278

²⁵⁸ SABATIE C., op. cit., p. 404

²⁵⁹ VIGNERON G., op. cit., fasc. 94-40

²⁶⁰ Art. 17 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

²⁶¹ Art. 63-3 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

²⁶² Commission relative à la copropriété, « Recommandation n°13 bis relative au conseil syndical », AJDI, 2011, n°2, p. 123

²⁶³ Art. 63-3 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

²⁶⁴ SABATIE C., op. cit., p. 404

²⁶⁵ Art. 63-4 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

²⁶⁶ <http://www.union-syndicats-copro.com>, consulté en février 2019

²⁶⁷ CAPOULADE P., TOMASIN D., (sous la direction de), op. cit., p. 321-278

plutôt qu'une autre. En effet, nous allons constater un contraste concernant les moyens financiers qui va avoir de grandes conséquences et influencer sur la solution à prendre pour la gestion des biens communs.

II.2 Le financement laissé aux statuts : entre liberté et interdiction

Le financement est une notion essentielle pour les groupements de biens. L'argent perçu va pouvoir faire fonctionner l'association syndicale libre ou l'union de syndicats pour qu'elles puissent remplir correctement leur mission. Mais à l'inverse, il existe une grande disparité entre ces deux structures concernant le recouvrement des charges, ce qui aura pour effet de mettre encore une fois en avant les associations au détriment des unions (II.2.1.). Cet aspect financier rejoint directement les biens dont le groupement en a la propriété et qui entrent dans son patrimoine. Comme pour tout le monde, ce patrimoine peut être amené à évoluer dans le temps (II.2.2.).

II.2.1 L'héritage et le recouvrement des charges

Les questions liées aux finances sont d'une grande importance et pourtant, les textes restent plus ou moins évasifs sur le sujet. Cette absence va une fois de plus nous permettre de rapprocher les structures, objet de la comparaison, concernant la répartition des charges, laissée libre au rédacteur des statuts (II.2.1.1.). En revanche, l'adoption de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 a permis une avancée majeure en faveur des associations syndicales libres. Ainsi, le recouvrement des impayés présente une grande disparité qui va venir porter atteinte à l'union de syndicats (II.2.1.2.).

II.2.1.1 La répartition des cotisations

Comme il vient d'être indiqué ci-dessus, le financement de la structure est primordial pour son existence. Cela va lui permettre de remplir son objet et d'accomplir sa mission²⁶⁸. Il est possible de concevoir un rapprochement entre l'association syndicale libre, l'union de syndicats et même le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Pour cela, le Géomètre Expert devra l'annoncer de façon explicite dans les statuts, rien ne l'en empêche et rien ne le lui oblige. C'est notamment le cas pour le mode de répartition des charges car aucun texte ne précise la clé, mais il faut répondre à des exigences déontologiques. Il est donc important pour le rédacteur de comprendre le fonctionnement de l'ensemble immobilier pour rédiger des statuts en accord avec celui-ci.

Avant toute chose, il faut distinguer les « cotisations », propre à la convention contraire que sont les associations syndicales libres et les unions de syndicats, des « charges », afférentes aux parties communes d'un immeuble régit par la loi du 10 juillet 1965²⁶⁹. Cette

²⁶⁸ C. cass., Ch. com., 9 novembre 2004, n°03-12067, non publié au bulletin

²⁶⁹ BERGEL J-L., op. cit., p. 549 et s.

qualification trouve son importance d'un point de vue juridique puisqu'elle compare les groupements de biens et la copropriété²⁷⁰. Même si les textes et la jurisprudence ne les différencie pas, leur vocation n'est guère identique. En effet, le terme cotisation est propre aux associations de biens au sens large du terme²⁷¹, c'est-à-dire les associations et les unions en ce qui nous concerne. Le groupement qui perçoit des cotisations n'en tire aucun bénéfice. Il se préoccupe de couvrir ses frais et ses dépenses²⁷². Elles se distinguent aussi des charges par leur caractère forfaitaire. En effet, la somme réclamée à chaque propriétaire ne répond pas forcément à un budget propre pour un exercice comme en copropriété²⁷³ où toutes les dépenses annuelles sont quantifiées par le syndic qui les présentera en assemblée générale. Le Géomètre Expert va devoir correctement analyser l'ensemble immobilier pour quantifier ces dépenses.

Le fondement des statuts est une nouvelle fois d'une importance cruciale. Eux-seuls vont permettre de régir les cotisations entre les adhérents²⁷⁴ puisqu'il n'existe aucune règle particulière²⁷⁵. Dans leur silence, le droit commun interviendra et sera souvent plus contraignant²⁷⁶. Le juge peut avoir un rôle dans la répartition des charges, bien que celui-ci reste limité. S'il s'aperçoit que les clauses statutaires sont contradictoires ou imprécises lors d'un contentieux, il devra lui-même se prononcer sur une possible et nouvelle répartition. Dans son jugement, le juge peut être amené à revoir la répartition des charges s'il observe un déséquilibre entre les membres, même si aucun critère légal ne soit indiqué à ce sujet²⁷⁷ : il en va de son appréciation. Néanmoins, la possibilité pour le juge de statuer en ce sens n'est pas toujours valable. En effet, la Cour de cassation a jugé licite une répartition inégale²⁷⁸. Sur ce fait, les juridictions de l'ordre administratif et judiciaire tendent à s'accorder sur le sujet²⁷⁹. En conséquence, si le juge revoit la répartition des charges, il devra apprécier l'utilité des prestations fournies par le groupement et l'intérêt qu'elles représentent pour chacun de ses membres²⁸⁰. Pour cela, il est possible de créer une répartition selon des groupes de propriétaires. Pour réaliser ce travail, il peut utiliser des dispositions légales comme la loi de 1965²⁸¹ sur la copropriété et ainsi créer des charges spéciales²⁸².

Il paraît donc opportun de distinguer plusieurs catégories de charges que les statuts devront expliciter²⁸³. Sans les surcharger et les rendre opaques pour une majorité de propriétaires néophytes, il est bienveillant de différencier les dépenses liées aux équipements sportifs et de loisirs, comme charges communes, de celles liées aux frais de fonctionnement qui incombent aux seuls utilisateurs. Cependant, le rédacteur des statuts va devoir être clair et précis afin de minimiser tous les risques de recours. Cette possibilité était l'objet d'un entretien avec Monsieur Stéphane MALNOE et Monsieur Jean BROUIN, où nous avons évoqué la mise en place d'une clé de répartition concernant l'ensemble immobilier de la rue Bougère et la rue Audusson à Angers. En effet, l'espace devant être cédé à la future structure

²⁷⁰ ATIAS C., op. cit., p. 249

²⁷¹ Art. 6 de la loi du 1^{er} juillet 1901 relatif au contrat d'association

²⁷² ATIAS C., op. cit., p. 249

²⁷³ Ibid., p. 249

²⁷⁴ Art. 7 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} février 2004, op. cit.

²⁷⁵ C. cass., 3^e civ., 4 mai 1988, n°86-18806, Bull. civ. III n°84, JurisData n°1988-001179

²⁷⁶ Art. 1134 du Code civil

²⁷⁷ LE STRAT A., op. cit., p. 16

²⁷⁸ CE., 3 octobre 1975, n°90917, Recueil Lebon, 1976, n°4, contribution et taxes

²⁷⁹ C. cass., 3^e civ., 3 juillet 1991, n°89-13283, Bull. civ. III n°199, JurisData n°1991-001775

²⁸⁰ C. cass., 3^e civ., 13 février 2008, n°07-11007, non publié au bulletin, ATIAS C., D., 2008, n°42, p. 2989

²⁸¹ Art. 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

²⁸² Art. 6-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

²⁸³ NALET J., op. cit., n°281

comprendra une voirie avec espaces verts et des canalisations d'eau pluviales. Ces dernières ne profitent qu'aux garages et non aux immeubles d'habitations : elles sont localisées sur une petite partie. Ainsi, il nous est apparu intéressant de ne faire participer que les propriétaires des garages pour l'entretien de ces réseaux. À l'inverse, les dépenses liées à la voirie et des espaces verts seraient supportées par tous les futurs débiteurs. Mais qu'il y ait plusieurs catégories de charges ou non, le rédacteur devra toutefois être attentif à l'utilité du service proposé pour chaque propriétaire afin de ne pas exposer les adhérents à des recours.

De manière conventionnelle, la répartition des charges se fait proportionnellement aux droits des adhérents²⁸⁴, c'est-à-dire à leur pouvoir de droit de vote au sein de l'assemblée générale. Il faut aussi comprendre que ce caractère d'équilibre doit aussi s'apprécier avec les obligations pesant sur le propriétaire. C'est ainsi que des particularités d'espèce peuvent justifier des différences de traitement. En revanche, aucun propriétaire n'est tenu à supporter la charge des autres²⁸⁵. Il est impossible d'exonérer un membre de l'association au paiement des charges sans une justification liée à la nature ou à une particularité de son bien²⁸⁶. Cela reste bien entendu exceptionnel.

Il existe diverses manières pour définir la répartition des cotisations, par exemple la superficie réelle ou cadastrale des terrains, les superficies des planchers²⁸⁷, les dimensions des façades²⁸⁸, le nombre de mètres linéaires des façades sur voies etc²⁸⁹... À titre d'illustration, une association syndicale libre peut prendre en compte la superficie habitable des constructions²⁹⁰ et une union de syndicats additionner les quotes-parts de parties communes de chaque immeuble²⁹¹. En revanche, il est dommage qu'une structure ne donne aucune précision quant au mode de répartition. Un tableau donnant uniquement des quotes-parts, mais aucune règle de calcul ni d'évaluation est un risque²⁹². En effet, un adhérent se trouvant désavantagé par rapport aux autres pourrait attaquer l'association ou l'union. Il paraît évident que les membres puissent connaître la clé de répartition des charges. Si par malheurs aucune clause n'est insérée dans les statuts, c'est l'assemblée générale du groupement qui sera compétente pour voter les règles de répartitions des charges communes selon la majorité indiquée dans les statuts²⁹³.

Il est aussi possible qu'au cours du temps une modification de la clé de répartition des charges soit décidée par l'assemblée générale. Le Géomètre Expert sera appelé afin de rédiger un modificatif de statuts²⁹⁴ qui sera adopté selon la majorité indiquée²⁹⁵. En l'absence de toute clause, seule l'unanimité peut la changer²⁹⁶. De même, si les modifications statutaires entraînent une aggravation des cotisations d'un membre, le vote va nécessiter

²⁸⁴ CA d'Aix-en-Provence, Ch. civ. 4, 27 novembre 2009, n°2009/429

²⁸⁵ ATIAS C., op. cit., p. 257

²⁸⁶ C. cass., 3^e civ., 23 janvier 1975, n°73-12...746, Bull. civ. III n°29

²⁸⁷ C. cass., 3^e civ., 3 juillet 1991, n°89-13283, Bull. civ. III n°199, JurisData n°1991-001775

²⁸⁸ BERGEL J-L., op. cit., p. 549 et s.

²⁸⁹ C. cass., 3^e civ., 1^{er} juillet 1980, n°79-11278, Bull. civ. III n°130, JurisData n°1980-799077

²⁹⁰ Voir art. 13 de l'annexe 1

²⁹¹ Voir art. 8 de l'annexe 2

²⁹² Voir art. 10 de l'annexe 4

²⁹³ C. cass., 3^e civ., 24 janvier 2001, n°99-13942, non publié au bulletin

²⁹⁴ Voir annexe 3

²⁹⁵ C. cass., 3^e civ., 24 janvier 2001, n°99-13942, non publié au bulletin

²⁹⁶ C. cass., 3^e civ., 21 septembre 2011, n°10-18788, Bull. civ. III n°151, JurisData n°2011-019514

l'unanimité de l'assemblée. La jurisprudence oblige aussi à ce que le consentement de la personne qui se trouve aggravée soit être recueilli²⁹⁷.

En ce qui concerne les ressources, elles semblent exclusivement constituées de cotisations de nature privée²⁹⁸. Les subventions publiques ne semblent pas écartées pour autant mais devront être prévues dans les statuts²⁹⁹. La relation entre un groupement et la personne publique a toute son importance³⁰⁰. En effet, face aux difficultés que rencontrent certaines propriétés³⁰¹, le dialogue établi par l'association ou l'union et les pouvoirs publics³⁰² paraît efficace pour prévenir les situations délicates comme le surendettement ou la faillite³⁰³. Mais sans aller dans des situations aussi extrêmes, le travail entre les deux personnes peut notamment porter sur des questions liées à l'aménagement urbain, les enquêtes publiques etc... L'association syndicale libre et l'union de syndicats peuvent aussi bénéficier d'une trésorerie, c'est-à-dire une indemnité versée par un tiers. L'exemple le plus courant est un voisin du groupement qui bénéficie d'une servitude de passage. L'association et l'union peuvent aussi percevoir les fruits de la vente d'un élément commun, comme un terrain³⁰⁴. En revanche, il leur est impossible d'encaisser les recettes d'une exploitation commerciale, ou plus généralement, de produits lucratifs³⁰⁵. La structure n'a pas pour vocation de spéculer mais uniquement d'entretenir des biens communs. Les fruits versés au groupement font partie de son patrimoine. À ce titre, ils n'ont pas à être remboursé à un propriétaire qui vend son bien³⁰⁶.

Ces informations nous invitent à comprendre la portée des statuts. Eux-seuls traitent des cotisations et leur répartition parce que les textes se montrent assez évasifs sur le sujet. Le rédacteur devra se montrer précis pour éviter les omissions et les risques de recours en contentieux. En effet, le juge a peu voir aucun pouvoir pour imposer une nouvelle clé de répartition. Mais cette similitude entre les deux structures dissimule pourtant une vaste inégalité, relative au recouvrement des charges. L'ordonnance de 2004 a permis un grand progrès en faveur l'association syndicale libre.

II.2.1.2 Le recouvrement des impayés

Le recouvrement des charges intervient lorsqu'un propriétaire doit une somme au groupement, un arriéré par exemple. Cette action est loin d'être identique entre les deux structures. Il existe une disparité majeure que le professionnel va devoir prendre en compte lors de la rédaction des statuts. L'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 est le seul texte qui abordent le sujet. À ce titre, il est impossible pour les unions de syndicats de bénéficier de ce qui est

²⁹⁷ C. cass., 3^e civ., 20 juin 2001, n°99-17961, Bull. civ. III n°79, ALFANDARI E., Revue des sociétés, 2002, n°2, p. 321

²⁹⁸ Tribunal des conflits, 14 mars 1988, n°02514, JurisData n°1988-605304

²⁹⁹ Voir art. 14 de l'annexe 2

³⁰⁰ <https://www.union-syndicats-copro.com>, consulté en février 2019

³⁰¹ DILAIN C., Rapport sur les copropriétés très dégradées remis à Madame Cécile DUFLOT, Ministre de l'égalité des territoires et du logement, avril 2013, p. 6

³⁰² DILAIN C., op. cit., p. 11

³⁰³ PORIER J., « Copropriétés en difficulté : les signes qui doivent vous alerter », Le Monde, novembre 2015

³⁰⁴ NALET J., op. cit., n°281

³⁰⁵ CA de Paris, Ch. Civ. 23, 19 janvier 2006, n°05-05423, JurisData n°2006-291092

³⁰⁶ C. cass., 3^e civ., 29 mars 2006, n°05-10296, Bull. civ. III n°83, JurisData n°2006-032920

permis aux associations syndicales libres. Il s'agit d'un inconvénient majeur qui va impacter fortement le choix pour la gestion des biens communs.

Pour une gestion pérenne des biens communs, le Géomètre Expert va devoir étudier la question du recouvrement des charges. Cette notion est essentielle tant elle est inégale entre les deux structures. Une grande avancée a été permise aux associations syndicales libres avec l'adoption de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004. L'article 6 du même texte indique que « les créances de toute nature d'une association syndicale de propriétaire [...] sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles [...] compris dans le périmètre de l'association »³⁰⁷. C'est-à-dire que la structure possède un droit réel accessoire sur l'immeuble qui lui permet d'être assuré sur le paiement des charges en cas de dette du propriétaire. Par conséquent, l'association percevra un pourcentage du prix de vente en cas de mutation du bien. Il s'agit d'une avancée majeure permise par l'ordonnance de 2004, l'association pouvant gérer de manière plus pérenne les biens dont elle est propriétaire. Les immeubles ainsi administrés auront moins de chance de se dégrader au cours du temps. Cette hypothèque protège aussi les autres adhérents qui n'ont pas à payer pour un propriétaire défectueux. Ce dernier est seul à devoir répondre de ses actes. En revanche, la loi du 10 juillet 1965 est silencieuse sur le sujet mais ne permet pas aux unions de syndicats de se prévaloir de cet avantage. Pourtant, le recours à une hypothèque légale est une prescription issue du droit de la copropriété, où sont pourtant mentionnées les unions. Néanmoins, l'appel de fond, c'est-à-dire contraindre le débiteur redevable, peut-être garanti par le droit commun des contrats.

En effet, aucune disposition n'a été prise concernant l'union de syndicats et le recouvrement des charges. Pourtant, les rapports d'ordre financier sont essentiels. Pour ce qui concerne notre étude, la loi ALUR de 2014 s'est fixée pour objectif de prévenir et d'enrayer le phénomène des copropriétés en difficultés³⁰⁸. En France, environ 15% du parc des copropriétés présente des dysfonctionnements³⁰⁹. Face à ce constat, le syndicat des copropriétaires doit s'enregistrer sur le registre d'immatriculation des copropriétés. De ce fait, il aurait été intéressant que la loi permette aux unions de recouvrir ses charges grâce à la loi de 1965, mais cela leur est interdit³¹⁰. Cette incapacité est contradictoire puisque l'union de syndicats est insérée dans la loi instaurant le statut de la copropriété et qu'il est fort probable qu'un syndicat des copropriétaires appartient à ce groupement. Certains indiquent qu'il est possible pour ses créanciers de contraindre le groupement à se faire verser les cotisations non versées. Cependant, la Cour de cassation ne l'admet pas et affiche toujours la séparation entre les membres et la structure en place³¹¹. Il est donc difficile pour le rédacteur d'inscrire une clause statutaire concernant le recouvrement des charges au sein d'une union. Toutefois, une solution semble trouvée et provenir du Code civil grâce au droit des contrats. Pour cela, le Géomètre Expert en charge de la rédaction des statuts devra notifier clairement l'obligation pour les adhérents de cotiser pour les frais de gestion de l'union, voire même de répondre à leurs obligations avant la mutation du bien. Le fait de mentionner de telles clauses peut jouer en faveur de l'union. En effet, les statuts sont un contrat entre les adhérents et « tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits »³¹².

³⁰⁷ Art. 6 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} février 2004, op. cit.

³⁰⁸ Art. L711-1 du Code de la construction et de l'habitation

³⁰⁹ <https://www.fnaim.fr>, consulté en avril 2019

³¹⁰ VIGNERON G., op. cit., fasc. 94-40

³¹¹ ATIAS C., op. cit., p. 230

³¹² Art. 1103 du Code civil, op. cit.

Il est donc difficile pour une union de syndicats de prévoir une sécurité au niveau du recouvrement des charges. Bien souvent, la question du financement s'arrête aux différents modes de cotisations³¹³. Bien entendu, le syndicat des copropriétaires bénéficie de la loi de 1965 pour recouvrir les charges internes à la copropriété, mais pas l'union vis-à-vis de celui-ci. À l'inverse, il est judicieux pour le rédacteur des statuts d'une association syndicale libre de rappeler ce mode de recouvrement et de renvoyer à l'ordonnance de 2004³¹⁴. Dans certains statuts associatifs, il est possible de retrouver ce principe hypothécaire auquel vient s'ajouter une majoration³¹⁵. Sur ce point, le Code civil et l'ordonnance de 2004 s'affrontent. Il faut apprécier si la liberté contractuelle peut s'exercer, si les prescriptions de l'ordonnance s'appliquent impérativement ou s'il peut y avoir une fusion des deux. D'après la hiérarchie des normes établie par Monsieur Hans KELSEN, la loi devance l'ordonnance. Le droit des contrats pourrait prendre une autre disposition que l'article 20 de la loi de 1965. Cependant, il va être difficile pour le rédacteur de trouver un moyen de recouvrement plus fort qu'une hypothèque, sauf avec majoration. Dans les faits, il n'y a aucun contentieux sur le sujet et la majorité des statuts associatifs reprennent simplement les dispositions de l'ordonnance de 2004. Ces derniers contraignent automatiquement le propriétaire réfractaire à payer ses dettes.

Le recouvrement des charges est une réelle disparité entre l'association syndicale libre et l'union de syndicats. Cette différence n'est pas anodine tant elle influence le choix à mettre en œuvre. En effet, payer et contraindre les adhérents à payer leurs cotisations est primordiale pour la gestion des biens communs et leur pérennité. Face à cela, l'acte d'association est favorable par rapport à l'union. Le fait de pouvoir hypothéquer un bien immobilier est une garantie totale pour la structure. Dans le cas contraire de l'union, il s'agit d'un réel handicap. Mais une fois les cotisations sont versées au groupement, elles entrent dans son patrimoine qui peut être amené à évoluer au cours du temps.

II.2.2 L'évolution du patrimoine immobilier

L'association et l'union sont amenées à gérer des biens ayant un intérêt commun entre plusieurs propriétaires. Il est donc naturel pour elles³¹⁶ d'être propriétaires des biens qu'elles administrent³¹⁷ pour qu'il soit plus facile de superviser les parties communes³¹⁸. Pour cela, il faut rappeler que le droit d'usage des propriétaires est détaché de leur propriété³¹⁹, c'est-à-dire que l'affectation des parties communes est mise au service de la jouissance des lots privés³²⁰. Cela influence la propriété de l'association syndicale libre et de l'union de syndicats, à l'image de ce qui se pratique déjà en copropriété avec les jouissances exclusives³²¹. L'association et l'union ne pourront dégrader les équipements, obstruer des

³¹³ Voir Titre III de l'annexe 2

³¹⁴ Voir art. 25 de l'annexe 1

³¹⁵ Voir art. 7 de l'annexe 4

³¹⁶ AUBERT J-L., (sous la direction de), op. cit., p. 823

³¹⁷ Art. 5 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} février 2004, op. cit.

³¹⁸ Art. 63 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

³¹⁹ ATIAS C., op. cit., p. 230

³²⁰ Ibid., p. 230

³²¹ Art. 6-3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

servitudes³²² etc... À ce titre, il est dans l'intérêt du Géomètre Expert, professionnel de la garantie des biens immobiliers, de mentionner tous les droits attachés à la propriété foncière, notamment ceux concernant les servitudes³²³. Il serait dommage d'omettre les accès que peuvent bénéficier les propriétaires pour accéder chez eux. C'est notamment le cas s'ils sont obligés de traverser les immeubles appartenant à l'association ou à l'union. Même si physiquement sur le terrain aucun problème ne se pose, il est préférable de sécuriser la structure et ses adhérents³²⁴.

Du fait de leur personnalité morale de droit privé, le patrimoine de l'association syndicale libre et de l'union de syndicats est distinct de celui de ses membres³²⁵. Ces derniers n'ont pas à répondre du passif du groupement qui peut se trouver en liquidation judiciaire³²⁶. Cela est aussi vrai lorsque les statuts prévoient une contribution des adhérents³²⁷. Les créances de leur patrimoine répondent comme toutes les personnes au droit commun³²⁸, c'est la source du crédit de la personne³²⁹. Avec ce principe, les deux groupements peuvent agir en justice contre un propriétaire non membre et qui empiète sur les immeubles dont elles ont acquis la propriété. Par exemple, concernant une voirie de lotissement affectée à la circulation publique, l'association syndicale libre ou l'union de syndicats ont tout intérêt à agir contre un propriétaire qui empiète sur la voie et ainsi, revendiquer son droit de propriété.

Comme pour les cotisations, le patrimoine du groupement peut être décomposé en deux catégories : le passif et l'actif. Le premier correspond aux dettes tandis que le second correspond aux créances. Il serait contradictoire qu'un élément commun puisse être saisi par la Justice pour contraindre le groupement à payer ses dettes. En effet, les seules dépenses de l'association et de l'union sont liées à leur fonctionnement, c'est-à-dire payer les entreprises et rémunérer le personnel principalement. En revanche, l'association et l'union doivent percevoir le montant des cotisations pour recouvrir les charges. Il faut se rappeler qu'au moment où l'acquéreur achète un lot inclus dans le périmètre d'une association syndicale libre ou d'une union, il en devient membre de plein droit. Il devra, à ce titre, payer l'ensemble des cotisations dues à la structure³³⁰. Celles-ci doivent être appelées de manière régulière et font parties du patrimoine du groupement³³¹.

Le patrimoine immobilier des associations syndicales libres et des unions de syndicats est donc essentiellement constitué des immeubles amenés à être gérés. Mais son évolution au cours du temps peut amener à leur dissolution. Si l'ensemble des éléments communs sont amenés à être rétrocédés à la personne publique compétente, alors le groupement n'a plus lieu d'exister.

³²² Art. 701 du Code civil

³²³ Voir art. 3 et le plan de masse de l'annexe 1

³²⁴ Voir plan parcellaire de l'annexe 2

³²⁵ LEMEE J., « L'autonomie patrimoniale des associations syndicales », D., 2003, n°19, p. 1288 et s.

³²⁶ C. cass., 3^e civ., 12 juin 2002, n°00-19207, Bull. civ. III n°134, CAPOULADE P., AJDI, 2002, n°12, p. 878

³²⁷ LEMEE J., op. cit., p. 1288 et s.

³²⁸ Art. 2284 du Code civil

³²⁹ ATIAS C., op. cit., p. 230

³³⁰ C. cass., 3^e civ., 25 octobre 1972, n°71-12139, Bull. civ. III n°546

³³¹ C. cass., 3^e civ., 29 mars 2006, n°05-10296, Bull. civ. III n°83, JurisData n°2006-032920

II.3 L'insécurité juridique, une fin prématurée pour l'union de syndicats

Le Géomètre Expert, rédacteur des statuts, va devoir s'intéresser aux différents types de dissolutions d'une association syndicale libre et d'une union de syndicats. On l'a vu jusqu'à présent, l'association présente un avantage important face à l'union. Et encore une fois, l'union révèle une insécurité juridique puisqu'un membre peut s'en retirer sans que quiconque ne puisse l'en empêcher. En effet, cela pose un problème majeur dans l'avenir de la structure et pour les biens communs. Mais la fin d'une association syndicale libre ou d'une union de syndicats peut revêtir plusieurs formes (II.3.1.). De plus, le professionnel va devoir s'intéresser à la mise à jour des statuts de l'association, qui est un point crucial pour leur existence (II.3.2.).

II.3.1 L'association et l'union au cours du temps

La naissance de l'association syndicale libre et d'une union de syndicats se fait par le consentement unanime de chaque propriétaire. Dans le cadre d'une union de syndicats, l'adhésion d'une copropriété se fait par une délibération de l'assemblée générale. Le consentement se doit d'être écrit. À défaut d'une clause statutaire contraire, l'association et l'union ont une durée de vie illimitée³³². Elles perdurent tant que le bien existe³³³. Autrement dit, le décès de tous les membres n'entraîne pas la dissolution de facto du groupement, où les biens iront de droit à leurs héritiers³³⁴. De même, l'accomplissement de son objet ne remet pas en cause son existence³³⁵. Ce sont leurs statuts qui fixent les modalités de dissolutions³³⁶. Dans leur silence, il est admis que la dissolution se fera par un vote à l'unanimité de ses membres. Pour orchestrer ce vide statutaire, un jugement peut éventuellement être demandé par l'assemblée générale³³⁷.

Les statuts prévoient en général deux hypothèses de dissolutions. La première consiste en la perte de son objet, c'est-à-dire que la totalité des éléments communs sont rétrocédés. C'est notamment le cas lors du transfert des voiries et des espaces communs à la personne publique compétente³³⁸. Ce cas est courant dans les lotissements privés. La seconde hypothèse intervient lorsque les propriétaires décident d'un autre choix de mode de gestion. Bien souvent, ils veulent élargir le périmètre d'intervention, ou inversement le réduire. Dans le premier cas, les nouveaux adhérents devront faire approuver leur choix de faire partie de la communauté de propriétaires³³⁹. Il est possible pour une association syndicale libre de se transformer en une union de syndicats³⁴⁰. Cet intérêt est double. D'une part, il permet d'ouvrir l'association aux actes de gestion vus en première partie. D'autre part, il permet une représentation épurée des adhérents lors des assemblées générales, vu que seuls les syndics participent à ces assemblées. Cette transformation permet de constituer une simplification

³³² C. cass., 3^e civ., 3 avril 1990, n°87-11287, Bull. civ. III n°78

³³³ LE STRAT A., op. cit., p. 14

³³⁴ NALET J., op. cit., n°281

³³⁵ C. cass., 3^e civ., 22 novembre 2000, n°99-13024, non publié au bulletin, AJDI, 2001, n°1, p. 60

³³⁶ Art. 3 du décret n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

³³⁷ LIET-VEAUX G., op. cit., fasc. 280

³³⁸ Art. R442-8 du Code de l'urbanisme, op. cit.

³³⁹ C. cass., 3^e civ., 3 novembre 1982, n°81-13332, Bull. civ. III n°212

³⁴⁰ Art. 44 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

du mode de gestion interne³⁴¹. Mais ces affirmations tendent à disparaître puisque la différence d'objet entre l'association et l'union n'a pas lieu d'exister et la loi ALUR permet aux copropriétés de se faire représenter au sein de cette structure. La conversion des associations en union de syndicats n'a plus vraiment d'intérêt depuis 2014. Dans d'autres cas, l'association syndicale libre peut se convertir en association syndicale autorisée³⁴², c'est-à-dire devenir un établissement public³⁴³. Cette opération a souvent pour but de bénéficier de subventions, ou dans certains cas, de pouvoir contourner certaines obligations relatives aux associations syndicales libres³⁴⁴. Le plus souvent, la conversion d'une ASL en ASA permet de se soustraire aux règles de majorité. Dans tous les cas, la dissolution de l'association syndicale libre fait l'objet d'une déclaration en préfecture et de publication au journal officiel³⁴⁵. En revanche, la dissolution au sens propre du terme n'est pas le cas le plus fréquent³⁴⁶. Le groupement peut ainsi se trouver en redressement puis en liquidation judiciaire³⁴⁷. Dans le silence des statuts, les biens appartenant anciennement à l'association sont considérés comme sans maître. Dans ce cas, les immeubles sont dévolus à la commune, l'établissement public compétent³⁴⁸, ou encore à l'Etat³⁴⁹.

La dissolution, c'est-à-dire la disparition, est un problème pour l'union de syndicats. En effet, contrairement à sa création, il est assez simple de s'en retirer. Grâce à un simple avis de « démission », chacun est libre de se retirer et personne ne peut interdire à un membre de partir car cette faculté est d'ordre public³⁵⁰. Cette aptitude rapproche les unions de syndicats des associations de personnes régies par la loi de 1901³⁵¹. Pourtant, il ne faut pas oublier que l'union de syndicats est un groupement de biens et n'est pas régie par la loi de 1901, même si les statuts peuvent reprendre certaines dispositions. Il existe cependant une exception qui permet de renforcer l'objet de l'union et sa mise en place³⁵². C'est le cas lorsque des éléments communs subsistent au sein d'une division en volumes. Les statuts peuvent alors interdire aux membres de s'en retirer³⁵³. Cette particularité provient du fait qu'il n'existe aucune partie commune au sein d'un tel montage juridique et où seuls un réseau de servitudes est créé. L'obligation de rester au sein du groupement permet à chacun de continuer à respecter le règlement de la division, de payer les cotisations etc... Pour les sociétés et les propriétaires, le retrait se fait comme pour l'adhésion. Soit par les modalités instaurées dans les statuts, soit par un désistement officiel, adressé aux personnes intéressées. En revanche, le retrait est plus lourd lorsqu'il s'agit d'une copropriété membre. La loi prévoit un vote de l'assemblée générale selon la majorité prévue à l'article 26 de la loi³⁵⁴. Lorsqu'une copropriété comporte

³⁴¹ WEISMANN M., op. cit., p. 288

³⁴² Art. 10 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} février 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

³⁴³ Circulaire du 11 juillet 2007, fiche thématique 1, op. cit., p. 19

³⁴⁴ NALET J., op. cit., n°281

³⁴⁵ Art. 5 du décret n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

³⁴⁶ NALET J., op. cit., n°281

³⁴⁷ C. cass., 3^e civ., 27 septembre 2000, n°98-22189, Bull. civ. III n°152, CAPOULADE P., RDI, 2000, n°4, p. 598

³⁴⁸ Art. 713 du Code civil

³⁴⁹ C. cass., 3^e civ., 18 juin 2003, n°01-01758, Bull. civ. III n°129, GROSCLAUDE L., RTD Com., 2003, n°4, p. 755

³⁵⁰ Art. 29 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, op. cit.

³⁵¹ C. cass., ch. sociale, 4 avril 1990, n°88-11746, Bull. V n°164, JurisData n°1990-001123

³⁵² SALUDEN M., op. cit., fasc. 40-2

³⁵³ Art. 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, op. cit.

³⁵⁴ Art. 29 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, op. cit.

plusieurs syndicats secondaires, le retrait à l'union est seulement décidé par le syndicat principal. Seul ce dernier a la capacité de se retirer³⁵⁵.

La disparition du groupement n'est donc pas anodine. Elle provient soit de la rétrocession de tous les éléments communs, soit de la volonté des adhérents. Ce dernier point peut être catastrophique puisqu'une autre gestion des biens communs sera à définir. Dans le cas contraire, les immeubles seront laissés à l'abandon. Un autre impératif lié aux associations syndicales libres est essentiel, puisqu'il s'agit de la mise en conformité des statuts afin qu'elles puissent encore exister vis-à-vis des tierces personnes.

II.3.2 L'ASL et son impératif de mise en conformité

D'après l'article 60 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, les associations syndicales de propriétaires ont l'obligation de mettre en conformité leurs statuts³⁵⁶. Cette démarche devait avoir lieu au plus tard pour le 5 mai 2008³⁵⁷. Mais la loi ALUR de 2014 a permis aux associations de mettre en conformité leurs statuts après cette date, les mises à jour sont donc toujours possibles aujourd'hui³⁵⁸. Le décret d'application du 3 mai 2006 ainsi que la loi ALUR du 24 mars 2014 donnent des indications sur la procédure à suivre³⁵⁹. La difficulté intervient lorsque les responsables de la structure sont des membres bénévoles et non assistés par un professionnel, mais aussi du flou régnant au sein des différents articles.

Le formalisme des associations syndicales s'alourdit, comme pour de nombreuses structures. En effet, l'administration veut, en plus d'avoir un regard précis, prévenir la surveillance des dysfonctionnements³⁶⁰. L'objectif de cette mise en conformité est double. D'une part, il s'agit de redéfinir les missions qui leur sont attribuées³⁶¹. Les associations de propriétaires ne peuvent légalement présenter une mission n'entrant pas dans leur nouvel objet³⁶². D'autre part, il s'agit de régulariser les statuts³⁶³, c'est-à-dire de professionnaliser les différents organes de gestion des associations³⁶⁴.

Aujourd'hui, si une association syndicale libre n'a pas mis ses statuts en adéquation avec l'ordonnance de 2004³⁶⁵, elle peut s'exposer à de graves conséquences. L'assemblée générale peut être convoquée, mais son fonctionnement est perturbé³⁶⁶. Ainsi, l'existence légale de l'association n'est pas remise en cause envers ses membres mais envers les tiers. Elle perd

³⁵⁵ C. cass., 3^e civ., 12 avril 2018, n°17-13099, inédit, JurisData n°2018-006042

³⁵⁶ Art. 60 de l'Ordonnance n°2004-632 du 1^{er} février 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

³⁵⁷ SABATIE C., « ASL : non-conformité des statuts ne signifie pas inexistence juridique », AJDI, 2014, n°3, p. 209 et s.

³⁵⁸ Art. 59 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

³⁵⁹ LE STRAT A., op. cit., p. 34

³⁶⁰ ATIAS C., *Les conséquences de la loi ALUR en copropriété immobilière*, Edilaix, 2014, p. 8

³⁶¹ Art. 1 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004, op. cit.

³⁶² DURAND-PASQUIER G., « Associations syndicales libres : le délai de mise en conformité des statuts expire le 5 mai prochain », *Construction Urbanisme*, 2008, n°4, alerte 17

³⁶³ SABATIE C., op. cit., p. 209 et s.

³⁶⁴ LE STRAT A., op. cit., p. 34

³⁶⁵ Art. 8 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} février 2004, op. cit.

³⁶⁶ ESTROSI SASSONE D., Question écrite avec réponse n°17021, 14^{ème} législature, question publiée au JO, 2015

notamment son droit d'agir en justice³⁶⁷, c'est-à-dire qu'elle est frappée d'une incapacité d'exercice³⁶⁸. Il est donc indispensable pour elle de mettre à jour ses statuts afin de conserver cette capacité. C'est notamment important pour les associations rencontrant des difficultés pour recouvrer judiciairement leurs charges de fonctionnement³⁶⁹. Cette partie sur la gestion financière est d'un grand intérêt pour l'association car elle bénéficie de l'article 6 de l'ordonnance de 2004 et permet de recourir à une hypothèque légale³⁷⁰ identique à celle du syndicat des copropriétaires³⁷¹.

L'association syndicale libre pourra retrouver sa personnalité juridique au jour de la mise en conformité de ses statuts³⁷². Mais l'incapacité juridique n'est pas la seule difficulté pour l'association. En effet, les décisions prises par son assemblée générale ne sont pas opposables aux tiers³⁷³. En revanche, un adhérent de l'association pourrait attaquer toutes les décisions prises en assemblée générale puisqu'elles seraient devenues illégales³⁷⁴. Le préfet a aussi un rôle à jouer dans la mise en conformité des statuts d'une association syndicale libre. Même s'il ne peut imposer cette mise à jour des statuts, son intervention porte sur le suivi des structures existantes et à rejeter tous les dossiers incomplets³⁷⁵.

Il est donc important pour le Géomètre Expert d'appréhender correctement l'évolution de l'association syndicale libre et de l'union de syndicats au cours du temps. En effet, ce professionnel va devoir définir correctement les différents organes de gestion et les missions qui leur sont associées. Il va devoir porter une attention particulière sur la rédaction des statuts même s'il existe peu de différences entre les deux structures. En revanche, en matière de recouvrement des charges, l'intérêt de l'association ressort de nouveau. Celle-ci dispose d'une hypothèque légale sur les immeubles dont les propriétaires n'ont pas payé leurs cotisations, ce qui lui permet de percevoir un pourcentage lors de la vente du bien. Cette mesure profite seulement à l'acte d'association. Ce désavantage est appuyé par une nouvelle insécurité juridique pour l'union de syndicats. Les membres peuvent sortir de ce groupement sans qu'aucun autre adhérent ne puisse s'y opposer. Ce fait pose un véritable problème pour la gestion des éléments communs.

³⁶⁷ C. cass., 3^e civ., 5 novembre 2014, n°13-25099, Bull. civ. III n°136, JurisData n°2014-026601

³⁶⁸ ATIAS C., « Défaut de personnalité ou de capacité de l'association syndicale libre de propriétaires », D., 2008, n°42, p. 2989 et s.

³⁶⁹ C. cass., 3^e civ., 11 septembre 2013, n°12-22351, Bull. civ. III n°104, SABATIE C., AJDI, 2014, n°3, p. 209

³⁷⁰ Art. 68 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} février 2004, op. cit.

³⁷¹ Art. 19 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

³⁷² LE STRAT A., op. cit., p. 42

³⁷³ SABATIE C., op. cit., p. 437

³⁷⁴ ESTROSI SASSONE D., op. cit., 2015

³⁷⁵ ESTROSI SASSONE D., op. cit., 2015

Conclusion

La gestion des biens et des équipements, tels que des espaces verts ou des parkings, dans un ensemble immobilier n'est pas une question facile. Le Géomètre Expert est un acteur incontournable de l'habitat et à ce titre intervient en tant que conseiller auprès de nombreux clients comme les particuliers, les marchands de biens, les promoteurs, les syndicats, les sociétés et agences immobilières etc... Il est amené à garantir la vie d'un immeuble et son adaptation aux nouvelles contraintes contemporaines.

Dans ce contexte, il peut être amené à proposer un mode de gestion des biens communs. Dans certains cas, il pourra mettre en place l'organisation alternative à la copropriété puisqu'il se trouvera en présence d'un ensemble immobilier. Les plus connues et étudiées sont les associations syndicales libres et les unions de syndicats. Toutefois, ces deux groupements ne sont pas tout à fait identiques. En effet, l'acte d'association présente des avantages certains par rapport à l'union qui vont grandement influencer sur le choix du professionnel.

Notre étude comparative a pu montrer les différences et les carences qui existent entre les associations syndicales libres et les unions de syndicats dès leur création. En effet, l'association peut être constituée en amont d'une opération d'aménagement quand l'union de syndicats ne peut être créée qu'à la suite de l'achèvement de l'ensemble immobilier. La loi de 1965 laisse sous-entendre que la naissance d'une union doit requérir l'adhésion d'au moins un syndicat de copropriétaires, il faudrait donc au moins deux copropriétaires. La seconde différence majeure est liée au financement et au recouvrement des charges. Les cotisations régulièrement appelées bénéficient d'une liberté voulue par le législateur que le rédacteur va pouvoir formuler dans les statuts. En revanche, le recouvrement des charges, lors d'un impayé par exemple, profite uniquement aux associations. En l'occurrence, l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 a permis d'instaurer une hypothèque légale sur un immeuble débiteur comme il est possible pour un syndicat des copropriétaires. À l'inverse, l'union de syndicats qui pourtant est inscrite dans la loi du 10 juillet 1965 ne profite pas de cet avantage essentiel. De ce fait, le recouvrement des charges se fait par d'autres moyens contractuels. Mais la question se pose pour savoir comment forcer un propriétaire qui ne paie pas à recouvrer ses charges sans pour autant tenter une action en justice et aller au tribunal. Enfin, la dernière différence, et non des moindres, est la faculté pour tout propriétaire de sortir de l'union de syndicats. Cette possibilité est d'ordre public, personne ne peut s'y opposer, ce qui pose des problèmes pour le futur des immeubles en commun. Comment un propriétaire non adhérent peut user du bien commun sans participer aux dépenses liées à sa gestion ?

Le dernier point important concerne la représentation lors des assemblées générales de la structure mise en place. L'union de syndicats avait une avance par rapport à l'association syndicale libre concernant les représentations. Les membres des assemblées générales est le syndic de chaque syndicat. Il s'agit pour beaucoup de professionnels de l'immobilier réunis en petit comité pour gérer les biens communs. La représentation est simplifiée et la gestion est laissée à des personnes compétentes. Jusqu'en 2014, les assemblées générales des associations étaient constituées de tous les propriétaires membres et donc de chaque copropriétaire. Réunir une majorité indiquée dans les statuts était alors difficile ce qui impactait les prises de décisions. La loi ALUR permet à présent aux copropriétaires de se faire représenter par leur syndicat, qui lui-même a la possibilité de mandater son syndic lors des assemblées générales de l'association. Le syndic sera alors mandataire et devra respecter les décisions prises par le syndicat des copropriétaires.

A travers cela, nous constatons bien tous les intérêts de l'association par rapport à l'union de syndicats. Sa principale difficulté vient de sa constitution lorsque l'ensemble immobilier est déjà construit, où plusieurs propriétaires sont réunis et se trouvent en conflit. Un devoir d'information est nécessaire pour les sensibiliser à la gestion des équipements communs sinon leur délaissement peut avoir de graves conséquences sur l'ensemble immobilier et peut porter préjudice aux adhérents.

Pour contribuer au développement des unions de syndicats, l'Ordre des Géomètres Experts a, lors du 41^{ème} Congrès de La Rochelle en 2012, émis plusieurs propositions. D'une part, il a été proposé de rendre impossible la sortie d'un propriétaire membre de ce groupement lorsque le projet est réfléchi en amont de l'opération d'aménagement. L'adhésion pourrait ainsi être rendue d'office lors de la signature de l'acte de vente faisant mention du bien inclus dans l'union. De même, la sortie d'un adhérent devrait prévoir la constitution d'un nouveau mode de gestion des équipements communs. À défaut d'une évolution de l'article 29 de la loi de 1965, une clause dans le cahier des charges pourrait prévoir ces obligations. Mais rien n'a été entrepris depuis ce congrès par le législateur. En effet, avec l'adoption du Code de la copropriété, prévue par l'article 215 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, va peut-être annoncer la fin des unions de syndicats et à terme, l'abrogation de l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965. Mais avant leur dissolution, les textes donnent tous les avantages possibles aux associations, plus nombreuses et plus connues, afin que les professionnels de l'immobilier les mettent en place et que les unions se transforment en associations.

Enfin, il existe d'autres alternatives à ces groupements de biens. Même si certaines structures sont théoriquement moins prudentes et moins formelles, elles ont fait leurs preuves et ce même au-delà de nos frontières. Nous pouvons penser aux associations de personnes, réunies sous une société d'habitat participatif. Cette démarche citoyenne, favorisée aussi par la loi ALUR, permet de réunir des personnes physiques et morales pour participer, définir et élaborer leurs logements et des espaces destinés à être en commun. Ils peuvent par la suite acquérir ensemble les immeubles et les biens d'intérêt commun afin de les gérer. Ce type de groupement est centré sur la personne et permet de rendre les citoyens acteurs d'un projet, de proposer un dynamisme collectif. Cela permet de faire participer les individus sur un même projet et ainsi les sensibiliser à la gestion des biens communs afin d'assurer une cohérence dans l'ensemble immobilier. Le futur veut que les populations vivent d'avantage ensemble pour densifier des zones urbaines afin de ne pas empiéter sur les espaces verts et agricoles.

Bibliographie

Manuels, monographies et ouvrages généraux

- ATIAS C., *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, Edilaix, 7^e édition, 2014, 310 pages
- ATIAS C., *Les conséquences de la loi ALUR en copropriété immobilière*, Edilaix, 2014, 95 pages
- ATIAS C., ROUX J-M., *Guide de la copropriété*, Edilaix, 6^{ème} édition, 2017, 911 pages
- AUBERT J-L., (sous la direction de), *Droit de la gestion de l'immeuble*, Dalloz collection, 2000, 1267 pages
- AUBY J-B., NOGUELLOU R., PERINET-MARQUET H., *Droit de l'urbanisme et de la construction*, Domat, 11^e édition, 2017, 1236 pages
- CABRILLAC R., (sous la direction de), *Dictionnaire du vocabulaire juridique 2019*, LexisNexis, 10^e édition, 2018, 532 pages
- CAPOULADE P., TOMASIN D., (sous la direction de), *La Copropriété*, Dalloz Action, 9^e édition, 2018, 1016 pages
- DIBOS-LACROUX S., VALLAS-LENERZ E., *La copropriété de A à Z*, Prat, 13^{ème} édition, 2016, 475 pages
- GUINCHARD S., DEBARD T., (sous la direction de), *Lexique des termes juridiques*, Dalloz, 26^e édition, 2018, 1144 pages
- ICART A., JAILLOT S., (sous la direction de), *Gestion immobilière*, Francis Lefebvre, 2017, 1498 pages
- SABATIE C., *Copropriété*, Delmas, 22^{ème} édition, 2015, 650 pages
- SYLVESTRE P-Y., (sous la présidence de), *La propriété immobilière entre liberté et contraintes*, 112^{ème} Congrès des Notaires de France, 2016, 1365 pages
- WEISMANN M., *Copropriété*, Delmas, 19^e édition, 2006, 375 pages

Travaux universitaires

- BRUNETIERE X., *La restructuration d'opérations immobilières complexes*, *Mémoire ingénieur*, ESGT, 2013, 69 pages
- DALBIN P., *Scission d'un grand ensemble initialement sous le régime de la copropriété en une division en volumes*, *Mémoire Master CNAM*, ESGT, 2015, 49 pages
- DEGUEURCE A., *L'acte d'association dans les opérations d'aménagement et de construction*, *Mémoire ingénieur*, ESGT, 2008, 82 pages
- LE STRAT A., *La mise en conformité des statuts des ASL depuis l'Ordonnance du 1er juillet 2004 : difficultés, enjeux et propositions*, *Mémoire Master CNAM*, ESGT, 2015, 59 pages
- ROBLIN P., *Evolution des modes de gestion des ensembles immobiliers existants : illustration en matière commerciale*, *Mémoire DPLG*, ESGT, 2015, 78 pages
- ROULLIER O., *La division en volumes est-elle la solution face aux difficultés de la copropriété à deux ?*, *Mémoire DPLG*, ESGT, 2016, 64 pages

Articles de revues universitaires

- ATIAS C. :
 - « Défaut de personnalité ou de capacité de l'association syndicale libre de propriétaire », D, 2008, n°42, p. 2989 et s.
 - « Le sacrifice procédural des intérêts des copropriétaires en union de syndicats », D, 2003, n°15, p. 995 et s.
 - « Les associations syndicales de propriétaires en lotissements », AJDI, 2004, n°10, p. 700 et s.
- BEAUGENDRE S., « Services personnels en copropriété immobilière et droit des sociétés », AJDI, 2000, n°3, p. 197 et s.
- BERGEL J-L., « Les charges dans les associations syndicales libres de propriétaires », AJDI, 2008, n°7, p. 549 et s.
- BOREL J-P., « Focus sur l'objet et la constitution des associations syndicales libres de propriétaires », AJDI, 2018, n°9, p. 589 et s.
- CAPOULADE P., « Les nouvelles dispositions réglementaires en matière de copropriété », AJDI, 2004, n°9, p. 536 et s.
- CAPOULADE P., GIVERDON C., « Conditions de constitution et fonctionnement d'une association syndicale libre », RDI, 1993, n°1, p. 116 et s.
- Commission relative à la copropriété, « Recommandation n°13 bis relative au conseil syndical », AJDI, 2011, n°2, p. 123 et s.
- GIVERDON C. :
 - « Adhésion à ou retrait d'une association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 », AJDI, 2001, n°7, p. 612 et s.
 - « Coexistence dans un ensemble immobilier d'une association syndicale (loi du 21 juin 1865) et d'une association (loi du 1^{er} juillet 1901) », D, 2002, n°19, p. 1522 et s.
 - « Copropriété. Ensemble immobilier, chaufferie centrale, immeubles desservis, règlement de copropriété établi par le conseil syndical sur la base du rapport d'un « juriste spécialisé », charges de chauffage, répartition opérée sur la base d'une quote-part de puissance de chauffe, conformité au critère de l'utilité », RDI, 2000, n°3, p. 382 et s.
 - « Définition de l'ensemble immobilier », D, 2000, n°13, p. 133 et s.
- LAPORTE J., « La loi ENL et le statut de la copropriété », AJDI, 2006, n°10, p. 713
- HOUILLON G., « La société au risque de la juridiciarisation. A propos d'un équilibre à retrouver », Revue Procédures, 2008, procédure n°6, alerte 19
- LAPORTE-LECONTE S., « L'entre-soi et le mouvement coopératif en copropriété », AJDI, 2015, n°4, p. 257 et s.
- LEBATTEUX P. :
 - « Syndicats coopératifs scission de copropriété et unions de syndicats », La Semaine Juridique Notariale et Immobilière, 2001, n°28, p. 1182
 - « Comment redéfinir la notion d'ensemble immobilier et l'application du statut ? », Loyers et Copropriété, 2015, dossier 2
- LEMEE J., « L'autonomie patrimoniale des associations syndicales », D., 2003, n°19, p. 1288 et s.
- LE RUDULIER N., « Le voisin du lotissement peut être membre de l'ASL », AJDI, 2015, n°11, p. 780 et s.
- LIET-VEAUX G., « Les associations de personnes et les associations de biens », La Semaine Juridique Edition Générale, 2002, n°30

- MAS J-P., CALMELS L., « L'association syndicale en lotissement », AJDI, 2007, n°9, p. 625 et s.
- NALET J., « Lotissements : pour une prescription extinctive des servitudes contenues dans les cahiers des charges », RDI, 2018, n°7-8, p. 378 et s.
- POUMAREDE M., « L'impact de la loi ELAN sur le droit de la copropriété », RDI Urbanisme Construction, janvier 2019, n°1, p. 44 et s.
- ROUQUET Y., « Notion d'ensemble immobilier et exclusion du statut de la copropriété », AJDI, 2002, n°2, p. 138 et s.
- SABATIE C., « ASL : non-conformité des statuts ne signifie pas inexistance juridique », AJDI, 2014, n°3, p. 209 et s.
- SIZAIRE D., « Gestion des ouvrages immobiliers complexes et recours à l'association foncière urbaine », RDI, 1999, n°4, p. 551 et s.
- TALAOU J-M. :
 - « Les copropriétaires et l'association syndicale libre de propriétaires », Loyers et Copropriété, 2009, n°2, étude 2
 - « Associations foncières urbaines - Généralités et organisation », JCl. Collectivités territoriales, 2014, fasc. 1234-10
- TOMASIN D., « La copropriété après la loi ALUR », AJDI, 2014, n°6, p. 414
- TREMEAU J., « Le cahier des charges du lotissement, un tigre de papier ? », AJDA, 2013, n°43, p. 2509
- VIGNERON G. :
 - « Union de syndicat - Adhésion à une union », Loyers et Copropriétés, 2010, n°5, com. 148
 - « Autonomie de l'ASL à l'égard du statut de la copropriété, Loyers et Copropriété », 2013, n°11, com. 317
- ZALEWSKI V., « Association syndicale versus union de syndicats », AJDI, 2011, n°9, p. 501 et s.

Encyclopédies juridiques

- CRUVELIER E., « Servitudes : spécificités et incidences fiscales », JCl. Notarial Répertoire, 2015, fasc. 775
- DJIGO A., « Synthèse - Organe de la copropriété », JCl. Code civil, 2018, synthèse 235
- DURAND-PASQUIER G., « Associations syndicales libres : le délai de mise en conformité des statuts expire le 5 mai prochain », JCl. Construction Urbanisme, 2008, n°4, alerte 17
- GIVERDON C., LAFOND J., « Copropriété – Division de l'immeuble – Groupe d'immeubles et ensemble immobilier », JCl. Notarial, 2017, fasc. 12
- HUGOT J., « Associations foncières urbaines – Champ d'application et caractéristiques », JCl. Construction Urbanisme, 2017, fasc. 20-10
- LAMY-WILLING S., « Lotissements – Cahier des charges », JCl. Civil Annexes, 2017, fasc. 70-1
- LAPORTE J., « Comptabilité et gestion financière des syndicats de copropriétaires », JCl. Copropriété, 2013, fasc. 250
- LE RUDULLIER N., « Division en volumes – Construction et gestion », JCl. Construction Urbanisme, 2013, fasc. 107-20

- LIET-VEAUX G. :
 - « Associations syndicales de propriétaires – Régimes particuliers et unions », JCl. Administratif, 2007, n°142
 - « Associations syndicales de propriétaires – Droit commun », JCl. Administratif, 2011, fasc. 280
 - « Associations syndicales de propriétaires – Droit commun », JCl. Administratif, 2011, n°140
 - « Statuts d'associations syndicales libres de lotissement ou d'ensemble immobilier - Formule créée par Georges LIET-VEAUX », JCl. Construction Urbanisme, 2012, n°2, form. 2
- NALET J., « Associations syndicales libres de propriétaires en milieu urbain - Associations syndicales libres - Associations foncières urbaines libres », JCl. Construction Urbanisme, 2018, n°281
- ROUX J-M., « Propriété foncière - Droit de propriété - Etendue - Restrictions – Modalités », JCl. Construction Urbanisme, 2017, fasc. 251-10
- SALUDEN M., « Copropriété - Administration de la copropriété - Syndicats particuliers - Scission de copropriété - Union de syndicats », JCl. Code civil, 2018, fasc. 40-2
- SANTONI L., « Association syndicale - Session de rattrapage pour les associations syndicales libres », JCl. Construction Urbanisme, 2014, n°4, com. 71
- VIGNERON G. :
 - « Syndicat secondaire. Union des syndicats. Union coopérative », JCl. Construction Urbanisme, 2011, fasc. 82
 - « Syndicat secondaire. Union des syndicats. Union coopérative », JCl. Construction Urbanisme, 2011, fasc. 94-40
 - « Statut de la copropriété - Champ d'application du statut », JCl. Construction Urbanisme, 2013, fasc. 61
 - « Statut de la copropriété - Champ d'application du statut », JCl. Construction Urbanisme, 2013, fasc. 90-20

Articles de revues généralistes ou de revues professionnelles

- BAUDOIN P., « Communautés et copropriété : les difficultés rencontrées », Informations rapides de la copropriété, janvier-février 2019, n°645, p. 31 et s.
- CANTIN L., « Dessine-moi une copropriété idéale ! », Informations rapides de la copropriété, janvier-février 2019, n°645, p. 6 et s.
- DALBIN J-F., « L'association foncière urbaine libre et l'association syndicale libre », Géomètre, janvier 2006, n°2022, p. 44 et s.
- DURETZ M., « Comment (bien) cohabiter avec ses voisins », Le Monde, mai 2017
- GUEGAN L., « Le statut de la copropriété s'applique aux ensembles immobiliers à défaut d'organisation différente », Revue des Loyers, avril 2009, n°896, p. 189 et s.
- PORIER J., « Copropriétés en difficulté : les signes qui doivent vous alerter », Le Monde, novembre 2015
- POULICHOT T., « Le groupe d'habitants, prestataire en copropriété », Informations rapides de la copropriété, mars 2019, n°646, p. 25 et s.
- THAVELLEC R., « Révision des associations syndicales de propriétaires », Géomètre, septembre 2004, n°2007, p. 44 et s.

Textes législatifs et réglementaires

Texte fondamental

- Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789

Codes

- Code civil
- Code de commerce
- Code rural
- Code de l'urbanisme
- Code de la construction et de l'habitation

Lois non codifiées

- Loi du 21 juin 1865 relative aux associations syndicales, non parue au JO
- Loi du 1^{er} juillet 1901 relative au contrat d'association, parue au JO du 2 juillet 1901
- Loi du 22 juillet 1912 relative à l'assainissement des voiries privées, parue au JO du 24 juillet 1912
- Loi du 28 juin 1938 Statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements, parue au JO le 30 juin 1938
- Loi n°52-335 du 25 mars 1952 relative à l'aménagement des lotissements défectueux, parue au JO du 26 mars 1952
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, parue au JO du 26 mars 1952
- Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière, parue au JO du 3 janvier 1968
- Loi n°70-9 du 2 janvier 1970 règlementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce
- Loi n°85-1470 du 31 décembre 1985 modifiant la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, parue au JO du 1^{er} janvier 1986
- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, parue au JO n°289 du 14 décembre 2000
- Loi n°2003-721 du 1^{er} août 2003 pour l'initiative économique, parue au JO n°179 du 5 août 2003
- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, parue au JO n°0072 du 26 mars 2014
- Loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, parue au JO n°0181 du 7 août 2015
- Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, parue au JO n°0272 du 24 novembre 2018

Ordonnances

- Ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, parue au JO n°152 du 2 juillet 2004
- Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, parue au JO n°0035 du 11 février 2016

Décrets

- Décret du 18 décembre 1927 portant règlement d'administration publique pour l'exécution de la loi du 21 juin 1865 - 22 décembre 1888, modifiée par le décret du 21 décembre 1926, sur les associations syndicales, abrogé le 5 mai 2006
- 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, paru au JO du 22 mars 1967
- Décret n°72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce
- Décret n°2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires
- 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, paru au JO n°105 du 5 mai 2006

Rapports parlementaires et questions ministérielles

- Circulaire du 11 juillet 2007, fiche thématique 1, Les associations syndicales de propriétaires : principes généraux et typologie, Ministère de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités, 8 pages
- Circulaire du 11 juillet 2007, fiche thématique 2, Les associations syndicales libres, Ministère de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités, 15 pages
- BLEIN Y., Question écrite avec réponse n°73560, 14e législature, question publiée au Journal Officiel, 2015
- ESTROSI SASSONE D., Question écrite avec réponse n°17021, 14^{ème} législature, question publiée au JO, 2015
- LA VERPILLIERE C., Question écrite avec réponse n°90890, 14^{ème} législature, question publiée au JO, 2016
- PELLOIS H., Question écrite avec réponse n°39096, 14e législature, question publiée au Journal Officiel, 2013
- SUEUR J-P., Question écrite avec réponse n°03472, 13^e législature, question publiée au JO, 2008
- Décision constitutionnelle n°71-44 DC du 16 juillet 1971 relative à une loi complétant les dispositions des articles 5 et 7 de la loi du 1^{er} juillet 1901 relative au contrat d'association
- DILAIN C., Rapport sur les copropriétés très dégradées remis à Madame Cécile DUFLOT, Ministre de l'égalité des territoires et du logement, avril 2013, 40 pages
- VOYANT J., Rapport fait au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale, n°178, seconde session ordinaire de 1964-1965, annexe au procès-verbal de la séance du 1^{er} juin 1965, 80 pages

Décisions de justice

Juridictions de l'ordre administratif

Conseil d'État

- CE., 3^{ème} et 11^{ème} sous-sections réunies, 13 octobre 1967, n°70839, Recueil Lebon, 1967, n°4, urbanisme et aménagement du territoire
- CE., 2^{ème} et 4^{ème} sous-sections réunies, 30 avril 1969, n°68142, Recueil Lebon, 1969, non indexée
- CE., 3 octobre 1975, n°90917, Recueil Lebon, 1976, n°4, contribution et taxes
- CE., 2^{ème} et 6^{ème} sous-sections réunies, 6 avril 1979, n°02422, Recueil Lebon, 1979, n°2, urbanisme et aménagement du territoire
- CE., 6^{ème} et 2^{ème} sous-sections réunies, 17 novembre 1982, n°13485, Recueil Lebon, 1982, associations syndicales
- CE., 1^{ère} et 4^{ème} sous-section réunies, 10 février 1992, n°91967, Recueil Lebon, 1992, urbanisme et aménagement du territoire

Tribunal des conflits

- Tribunal des conflits, 9 décembre 1899, n°00515
- Tribunal des conflits, 14 mars 1988, n°02514, JurisData n°1988-605304

Juridiction de l'ordre judiciaire

Cour de cassation

- C. cass., 3e civ., 25 octobre 1972, n°71-12139, Bull. civ. III n°546
- C. cass., 3^e civ., 28 novembre 1972, n°71-11903, Bull. civ. III n°635
- C. cass., 3e civ., 23 janvier 1975, n°73-12746, Bull. civ. III n°29
- C. Cass., 3e civ., 1er juillet 1980, n°79-11278, Bull. Civ. III n°130, JurisData n°1980-799077
- C. cass., 3e civ., 17 novembre 1981, n°80-12171, Bull. civ. III n°190
- C. cass., 3e civ., 9 février 1982, n°80-12101, Bull. civ. III n°39
- C. cass., 3e civ., 3 novembre 1982, n°81-13332, Bull. civ. III n°212
- C. cass., 3e civ., 4 janvier 1983, n°81-15112, Bull. civ. III n°2, JurisData n°1983-700011
- C. cass., 3e civ., 20 novembre 1985, n°84-14113, Bull. civ. n°152, JurisData n°1985-703124
- C. cass., 3e civ., 8 avril 1987, n°85-15825, Bull. civ. III n°79, JurisData n°1987-099738
- C. cass., 3e civ., 4 mai 1988, n°86-18806, Bull. civ. III n°84, JurisData n°1988-001179
- C. cass., 3^e civ., 1 février 1989, n°87-15758, Bull. civ. III n°28, JurisData n°1989-700178
- C. cass., 3^e civ., 3 avril 1990, n°87-11287, Bull. civ. III n°78
- C. cass., ch. Sociale, 4 avril 1990, n°88-11746, Bull. V n°164, JurisData n°1990-001123
- C. cass., 3^e civ., 3 juillet 1991, n°89-13283, Bull. civ. III n°199, JurisData n°1991-001775
- C. cass., 3^e civ., 18 décembre 1991, n°90-11048, Bull. civ. III n°320, JurisData n°90-11048

- C. cass., 3e civ., 26 mai 1992, n°89-21897, Bull. civ. III n°168, MALINVAUD P., RDI, 1992, n°3, p. 334
- C. cass., 3e civ., 8 juillet 1992, n°90-20389, Bull. civ. III n°243, CAPOULADE P., GIVERDON C., RDI, 1992, n°4, p. 546
- C. cass., 3e civ., 28 avril 1993, n°90-18182, Bull. civ. III n°57, CAPOULADE P., GIVERDON C., RDI, 1993, n°3, p. 406
- C. cass., 3e civ., 15 décembre 1993, n°91-12645, Bull. civ. III n°170, CAPOULADE P., D., n°27, p. 205
- C. cass., 1e civ., 19 janvier 1994, n°88-18243, Bull. civ. I n°27, JurisData n°1994-001650
- C. cass., 3e civ., 17 janvier 1996, n°93-15456, Bull. civ. III n°14, CAPOULADE P., GIVERDON C., RDI, 1996, n°2, p. 262
- C. cass., 3e civ., 31 janvier 1996, n°93-18318, Bull. civ. III n°29, CAPOULADE P., GIVERDON C., RDI, 1996, n°2, p. 275
- C. cass., 3e civ., 18 décembre 1996, n°93-19241, non publié au bulletin, CAPOULADE P., GIVERDON C., RDI, 1997, n°1, p. 123
- C. cass., 3e civ., 8 juillet 1998, n°96-20583, Bull. civ. III n°162, CAPOULADE P., GIVERDON C., RDI, 1998, n°4, p. 679
- C. cass., 3e civ., 9 décembre 1998, n°97-12163, Bull. civ. III n°238, GIVERDON C., D., 2000, n°13, p. 133
- C. cass., 3e civ., 21 juin 2000, n°98-20897, non publié au bulletin, AJDI, 2000, p. 845
- C. cass., 3e civ., 27 septembre 2000, n°98-22189, Bull. civ. III n°152, CAPOULADE P., RDI, 2000, n°4, p. 598
- C. cass., 3e civ., 22 novembre 2000, n°99-13024, non publié au bulletin, AJDI, 2001, n°1, p. 60
- C. cass., 3e civ., 24 janvier 2001, n°99-13942, non publié au bulletin
- C. Cass., Ass. Plén., 9 février 2001, n°99-17642, Bull. A. P. n°3, JurisData n°2001-008043
- C. cass. 3e civ., 20 juin 2001, n°99-17961, Bull. civ. III n°79, ALFANDARI E., Revue des sociétés, 2002, n°2, p. 321
- C. cass., 3e civ., 3 octobre 2001, n°00-10643, non publié au bulletin
- C. cass., 3e civ., 6 février 2002, n°00-18472, non publié au bulletin, CAPOULADE P., AJDI, 2002, n°6, p. 463
- C. cass., 3e civ., 12 juin 2002, n°00-19207, Bull. civ. III n°134, CAPOULADE P., AJDI, 2002, n°12, p. 878
- C. Cass., 3e civ., 12 juin 2002, n°00-20610, non publié au bulletin, JurisData n°2002-014843
- C. cass., 3e civ., 25 juin 2002, n°01-01093, Bull. civ. III n°171, GROSCLAUDE L., RTD Com., 2003, n°4, p. 756
- C. cass., 1e civ., 14 janvier 2003, n°01-03509, non publié au bulletin
- C. cass., 3e civ., 26 février 2003, n°00-21235, Bull. civ. III n°50, ATIAS C., AJDI, 2003, n°15, p. 995
- C. cass., 3e civ., 26 février 2003, n°01-15213, inédit
- C. cass., 3e civ., 18 juin 2003, n°01-01758, Bull. civ. III n°129, GROSCLAUDE L., RTD Com., 2003, n°4, p. 755
- C. cass., Ch. Com., 9 novembre 2004, n°03-12067, non publié au bulletin
- C. cass., 3e civ., 24 mai 2005, n°04-11812, non publié au bulletin, AJDI, 2005, n°9, p. 664

- C. cass., 3e civ., 29 mars 2006, n°05-10296, Bull. civ. III n°83, Jurisdata n°2006-032920
- C. cass., 3e civ., 12 septembre 2007, n°06-14460, Bull. civ. III n°141, JurisData n°2007-040403
- C. cass., 3e civ., 12 septembre 2007, n°06-15820, Bull. civ. III n°140, D., 2007, n°34, p. 2391
- C. cass., 3e civ., 10 octobre 2007, n°06-18108, Bull. civ. III n°170, JurisData n°2007-040735
- C. cass., 3e civ., 13 février 2008, n°07-11007, non publié au bulletin, ATIAS C., D., 2008, n°42, p. 2989
- C. cass., 3e civ., 27 mars 2008, n°06-21728, Bull. civ. III n°61, ATIAS C., CAPOULADE P., D., 2008, n°17, p. 1147
- C. cass., 3e civ., 8 avril 2008, n°07-11024, inédit
- C. cass., 3e civ., 8 octobre 2008, n°07-16084, Bull. civ. III n°147, D., 2008, p. 2670
- C. cass., 3e civ., 17 juin 2009, n°08-14792, inédit, JurisData n°2009-048811
- C. cass., 3e civ., 20 mai 2009, n°08-16216, Bull. civ. III n°112, JurisData n°2009-048238
- C. cass., 3e civ., 3 mars 2010, n°09-11709, Bull. civ. III n°51, D., 2010, n°13, p. 767
- C. Cass., Ass. Plén., 25 juin 2010, n°10-40011, non publié au bulletin, ROUQUET Y., AJDI, 2010, n°11, p. 811
- C. cass., 3e civ., 11 mai 2011, n°10-13782, Bull. civ. III n°71, DREVEAU C., RDI, 2011, n°461, p. 461
- C. cass., 3e civ., 8 juin 2011, n°09-71214, non publié au bulletin, AJDI, 2011, n°9, p. 630
- C. cass., 1ère civ., 9 juin 2011, n°10-20206, Bull. civ. I n°107, BIGOT DE LA TOUANE S., JurisAssociations, 2011, n°443, p. 11
- C. cass., 3e civ., 21 septembre 2011, n°10-18788, Bull. civ. III n°151, JurisData n°2011-019514
- C. cass., 3e civ., 14 novembre 2012, n°11-23807, non publié au bulletin, JurisData n°2012-025934
- C. cass., 3e civ., 11 septembre 2013, n°12-22351, Bull. civ. III n°104, SABATIE C., AJDI, 2014, n°3, p. 209
- C. cass. 1ère civ., 11 mars 2014, n°13-14341, Bull. civ. I n°33, RODRIGUEZ K., Juris Association, 2014, n°498, p. 10
- C. cass., 3e civ., 5 novembre 2014, n°13-21014, Bull. civ. III n°136, JurisData n°2014-026601
- C. cass., 3e civ., 5 novembre 2014, n°13-25099, Bull. civ. III n°136, JurisData n°2014-026601
- C. cass., 3e civ., 7 juillet 2016, n°15-15818, non publié au bulletin, AJDI, 2016, n°11, p. 775
- C. cass., 3e civ., 8 juin 2017, n°15-23175, non publié au bulletin, DELPECH X., Juris Association, 2017, n°565, p. 11
- C. cass., 3e civ., 14 septembre 2017, n°16-20911, non publié au bulletin, JurisData n°2017-017641
- C. cass., 3e civ., 12 avril 2018, n°17-13099, inédit, JurisData n°2018-006042
- C. cass., 3e civ., 14 juin 2018, n°17-20692, non publié au bulletin, NALET J., AJDI, 2019, n°2, p. 125

Cour d'appel

- CA de Paris, Ch. civ. 23, 18 mai 2000, n°1998/22972, 1998/25840
- CA de Paris, Ch. civ. 23, 19 janvier 2006, n°05-05423, JurisData n°2006-291092
- CA de Bordeaux, Ch. civ. 5, 12 septembre 2007, n°06-01509
- CA d'Aix-en-Provence, Ch. civ. 4, 27 novembre 2009, n°2009/429

Dossiers et documents professionnels

Statuts d'associations syndicales libres

- Association Syndicale Libre du Petit Saint-Lazare, statuts fournis et rédigés par Immobilière Podeliha
- Association Syndicale Libre de Gestion des Voies et Equipements Communs de l'Opération l'Aumônerie au 4, rue Brault, projet de statuts rédigés par la S.C.P. Chauveau et Associés, 2019

Statuts d'unions de syndicats

- Union de syndicat des copropriétaires et propriétaires immobiliers des immeubles sis 12 - 14 et 16 Boulevard d'Estienne d'Orves, statuts rédigés par Monsieur Jacques CARRE, Géomètre Expert foncier DPLG, 2000
- Union de syndicats des copropriétaires et propriétaires immobiliers des immeubles sis 12-14 et 16 boulevard d'Estienne d'Orves, modificatif réalisé par la S.C.P. Chauveau et Associés, 2019

Entretiens avec des professionnels

- Madame Annie DEJAY, responsable au service administration de biens à la S.C.I.C. Les Trois Roches, le 14 mars 2019
- Maître Jean BROUIN, ancien Bâtonnier de l'Ordre, avocat spécialiste en droit immobilier au sein de la S.C.P. avocat-défense-conseil, rencontré le 2 avril 2019
- Monsieur Jean-Marc LE MASSON, avocat spécialisé en droit immobilier, formation e-learning sur l'évolution de la jurisprudence en copropriété et les impacts de la loi ELAN, formation dispensée le 13 mars 2019
- Monsieur Stéphane MALNOE, gestionnaire de copropriété au cabinet Lutz, rencontré le 27 février 2019 et le 2 avril 2019

Rapports et études diverses

- Crédit-Foncier, "Les Français et la Copropriété", étude réalisée d'après une enquête menée par le cabinet Elabe, novembre 2018, 24 pages
- 41^{ème} Congrès des Géomètres Experts, " La copropriété et ses alternatives, les propositions des Géomètres Experts ", rapport réalisé par l'Ordre des Géomètres Experts, 11-13 septembre 2012, 23 pages
- Ministère de la Cohésion des territoires et Agence Nationale de l'Habitat, " Le registre des copropriété - Interprétations des données des rapports ", août 2017, 25 pages

Webographie

- <https://www.credit-agricole.fr>, consulté en octobre 2018
- <https://www.fnaim.fr>, consulté en avril 2019
- <https://www.insee.fr>, consulté en avril 2019
- <https://www.notaires.fr>, consulté en mars 2019
- <http://www.union-syndicats-copro.com>, consulté en février 2019

Table des annexes

Annexe 1 Statuts de l'association syndicale libre « l'Aumônerie »	59
Annexe 2 Statuts l' « Union de syndicat des copropriétaires et propriétaires immobiliers »	75
Annexe 3 Modificatif des statuts de l' « Union de syndicat des copropriétaires immobiliers »	88
Annexe 4 Statuts de l'association syndicale libre du « Petit Saint Lazare »	98