

3 Les associations syndicales libres : vade-mecum



Claire-Marie DUBOIS SPAENLÉ,
avocate associée,
Seban & Associés



Samira NINA,
avocate sénior,
Seban & Associés, directrice
juridique

L'ASL constitue une forme particulière d'organisation des immeubles, moins connue que la copropriété.

Régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, et son décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, elle est soumise à un régime associatif.

L'association syndicale libre constitue un régime ancien de regroupement et d'organisation de propriétaires fonciers pour exécuter et entretenir à frais communs certains équipements. Ce statut, très souple, est particulièrement utile pour la gestion d'ouvrages communs à plusieurs copropriétés ou lotissements, ensembles immobiliers complexes.

Ces associations disposent d'une très grande liberté d'organisation et de fonctionnement et c'est pourquoi le contrat d'association de l'ASL est très important.

Elles deviennent aujourd'hui indispensables à la création de nouveaux ensembles immobiliers où les coûts doivent être maîtrisés et les équipements partagés.

Les ASL sont des Associations syndicales libres. Plus particulièrement, ce sont des associations qui regroupent des propriétaires et qui ont pour objet de gérer et d'entretenir des biens et ouvrages d'intérêts communs.

Si les ASL regroupent des propriétaires, elles ne doivent pas pour autant, ainsi qu'on le verra ci-après, être confondues avec des associations de copropriétaires relevant de la loi n° 65-557 du 17 juillet 1965.

Les ASL, moins connues et répandues, relèvent du droit commun, du Code civil qui en est le socle, de la loi du 21 juin 1865 et désormais l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Travaux ayant un intérêt collectif. – L'article 1^{er} de la loi du 21 juin 1865 énumérait dans le dernier état de sa rédaction, les travaux susceptibles de relever de la qualification :

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

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

1bis° destinés à prévenir la pollution des eaux

1ter° destinés à la réalimentation des nappes d'eau souterraines [...] ».

La liste paraissait exhaustive, mais en réalité elle n'était nullement fermée.

Elle était interprétée comme pouvant être créée pour tous travaux ayant un intérêt collectif (Planiol et Ripert, *Traité pratique de droit civil français*, t. III, les Bines par Picard : LGDJ, 1926, n° 424, p. 406).

Utilisation. – Cette qualification s'adaptait alors parfaitement aux lotissements.

Les ASL ont été ainsi beaucoup utilisées dans les années 1970/1980 lors de la réalisation de grands ensembles immobiliers.

À cette époque, de véritables quartiers sont sortis de terre, logements, commerces et autant d'équipements communs, tels des chaufferies, des voies d'accès, des parkings.

À titre d'exemple, on peut évoquer les quartiers de La Défense ou du Forum des Halles.

En l'absence de partie commune, des ASL ont alors été créées pour organiser la gestion et l'entretien des biens communs.

Difficultés. – Quelques décennies plus tard, les biens ont vieilli, les équipements communs sont devenus inadaptés, voire obsolètes.

Des travaux, dont le coût dépasse largement celui dévolu aux travaux d'entretien, s'imposent.

C'est dans ce cadre que bien souvent un propriétaire va découvrir qu'il n'est pas propriétaire d'un bien, qui en réalité appartient à une ASL et que l'engagement des travaux va être soumis au vote des membres et le coût réparti entre eux.

En effet, très souvent ces ASL comportent en leurs seins des membres bien différents (bailleurs sociaux, parcs libres), des copropriétés, des sociétés commerciales, des collectivités publiques.

Cet agglomérat de personnalités relevant toutes de régimes juridiques spécifiques qui parfois même se superposent, rend la lecture de la propriété et donc la gestion des biens complexe.

Bien souvent, les statuts rédigés ne participent pas davantage à éclairer les esprits. Ils se réduisent à quelques lignes et sont régulièrement dépourvus de plans, éléments pourtant essentiels permettant la détermination d'un périmètre et par voie de conséquence l'identification à coup sûr de ces membres.

À la difficulté liée à la pauvreté des statuts et de ses annexes, s'ajoute fréquemment une absence de mise en fonctionnement de l'ASL, voire de publication et de mise en conformité des statuts rendant l'ASL dépourvue de toute personnalité juridique et retardant d'autant le vote et l'exécution de travaux qui requièrent une urgence.

Un outil de gestion qui mérite d'être connu. – Ces écueils sont parfaitement surmontables ainsi qu'il sera développé ci-après, et ne doivent pas faire oublier que les ASL demeurent un outil de gestion formidable et indispensable à la restructuration et à la requalification de quartiers vieillissants, mais aussi à la création de nouveaux quartiers où les espaces verts et les jardins seront partagés.

Il est donc indispensable de bien connaître cet outil pour répondre non seulement aux questions posées pour les ASL existantes, mais aussi pour participer à la dynamique immobilière répondant aux besoins d'une population plus nombreuse, soucieuse d'un aménagement durable.

Les ASL sont méconnues ; elles sont souvent confondues avec le régime de la copropriété.

Or, ces associations de propriétaires constituées pour gérer et entretenir un équipement ou ouvrage collectif représentent un intérêt majeur.

Elles deviennent aujourd'hui indispensables à la création de nouveaux ensembles immobiliers où les coûts doivent être maîtrisés et les équipements partagés.

C'est pourquoi ce vade-mecum s'impose aujourd'hui.

NATURE DE L'ASL

A. - Qu'est-ce qu'une ASL ?

Les associations libres sont des personnes morales de droit privé régies par les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006. Elles sont constituées volontairement, à l'initiative des propriétaires intéressés, pour remplir l'un des objectifs légalement définis par l'ordonnance n° 2004-632.

1° L'ASL est une association syndicale de propriétaires

L'association syndicale est un groupement de propriétaires immobiliers constitué pour mener diverses actions dans l'intérêt collectif de leurs propriétés.

À ce titre, elle peut regrouper des personnes physiques ou morales, de droit privé comme de droit public. Les droits et obligations résultant de l'adhésion à une association syndicale sont attachés aux immeubles compris dans son périmètre et non à leurs propriétaires.

Précisément, une association syndicale libre constitue une association syndicale de propriétaires régie par les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et son décret d'application n° 2006-304 du 3 mai 2006.

Objet. – Ces associations peuvent désormais avoir pour objet la construction, l'entretien ou la gestion d'ouvrages, la réalisation de travaux, ainsi que les actions d'intérêt commun entreprises en vue :

- de prévenir les risques naturels ou sanitaires, les pollutions et les nuisances ;
- de préserver, de restaurer ou d'exploiter des ressources naturelles ;
- d'aménager ou d'entretenir des cours d'eau, lacs ou plans d'eau, voies et réseaux divers ;
- de mettre en valeur des propriétés (*ord. n° 2004-632, 1^{er} juill. 2004, art. 1*).

La liste des objets possibles des associations est formulée de manière suffisamment large pour que ces structures puissent être utilisées dans des buts très diversifiés, allant de la simple gestion d'équipements communs (dans les lotissements par exemple), à la maîtrise environnementale.

Particulièrement, il convient de préciser que les droits et obligations qui découlent de la constitution de l'association

syndicale sont attachés aux immeubles compris dans son périmètre jusqu'à la réduction de ce dernier ou la dissolution de la structure (*ord. n° 2004-632, 1^{er} juill. 2004, art. 3*).

2° Conséquences

Il en résulte notamment que :

- les charges et prérogatives correspondantes, comme la qualité de membre (ont vocation à se transmettre accessoirement et de plein droit avec la propriété du bien lui-même (*Cass. 3^e civ., 14 nov. 2012, n° 11-23.807*) et s'imposent au nouveau propriétaire ;
- un propriétaire ne peut pas se soustraire à ces obligations par sa seule volonté, par exemple en démissionnant de l'association (*Cass. 3^e civ., 10 oct. 2007, n° 06-18.108*).

B. - Qu'est-ce que n'est pas une ASL

1° Une ASL n'est pas une copropriété

Bien que la réforme des associations syndicales de propriétaires se soit inspirée de certaines dispositions issues du régime de la copropriété ces deux institutions sont indépendantes.

Par principe, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété est étrangère au fonctionnement d'une association syndicale (*CA Paris, ch. 4-2, 6 oct. 2010, n° 09/1891*).

2° L'ASL n'est pas une AFUL

Les Associations foncières urbaines libres (AFUL) sont des organes de gestion des grands ensembles immobiliers, et relèvent, tout comme les ASL, du droit privé.

Les AFUL suivent donc les principes de fonctionnement de l'ordonnance n° 2004-632, précisés par les articles L. 322-1 à L. 322-11 du Code de l'urbanisme, et sont donc à la fois, soumises aux règles générales des associations syndicales libres (ASL, constitution, administration) mais aussi à des règles particulières qui concernent leur objet (la mission), la composition des assemblées et le rôle du président.

Toutefois, les missions des AFUL diffèrent de celle de l'ASL. Elles notamment pour objet de procéder au remembrement de parcelles et la réalisation des travaux d'aménagement, le groupement de parcelles, la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif en milieu urbain.

CONSTITUTION D'UNE ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

La création d'une association syndicale libre suppose non seulement l'accord de ses membres, mais surtout la rédaction de statuts qui constituent le contrat permettant de définir l'organisation juridique de cette structure.

A. - Consentement à la création de l'association syndicale libre

Aux termes de l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-632, l'association syndicale libre se forme par le consentement unanime des propriétaires intéressés.

À cet effet, l'accord unanime des propriétaires à la création d'une association libre doit être constaté par écrit.

Ainsi, l'accord unanime des propriétaires sur l'entrée en fonction de l'association et la répartition des charges, exprimé en assemblée générale et consigné dans le procès-verbal de délibération, doit être considéré comme valablement constaté (*Cass. 3^e civ., 30 nov. 2010, n° 09-17.334*).

Lotissements. – Une particularité tient au régime des lotissements, dans lesquels, la propriété, la gestion et l'entretien des voies et équipements communs sont généralement confiés à une association libre. Dans cette perspective, le lotisseur doit

joindre à son dossier de demande de permis d'aménager un engagement de constitution d'une association syndicale des acquéreurs de lots.

Dans ces conditions, la condition tenant au consentement unanime et écrit de tous les propriétaires de lots est réputée résulter de l'engagement pris par chacun, dans son acte d'acquisition, de respecter les clauses du cahier des charges du lotissement prévoyant la constitution de l'association.

B. - Les statuts de l'association syndicale libre

Forme. – Il convient de préciser qu'aucune forme impérative n'est prescrite pour la rédaction des statuts d'une association syndicale libre. Ils peuvent être établis sous seing privé ou par acte notarié.

La particularité des statuts d'une association syndicale libre réside dans la grande liberté contractuelle octroyée aux membres.

Contenu. – Ils doivent définir :

- le nom, l'objet et le siège de l'association (qui n'est pas nécessairement inclus dans son périmètre) ;
- ses règles de fonctionnement ;

- les modalités :
 - de sa représentation à l'égard des tiers,
 - de distraction d'un des immeubles,
 - de modification des statuts,
 - de financement et de recouvrement des cotisations,
 - de sa dissolution.

En complément, ses statuts doivent également comporter la liste des immeubles compris dans son périmètre (*ord. n° 2004-632, 1^{er} juill. 2004, art. 7*), un plan parcellaire, et une déclaration de chaque adhérent spécifiant la désignation cadastrale ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage.

Cette déclaration n'est toutefois pas requise pour les associations constituées dans les lotissements, en application de l'article R.* 442-7 du Code de l'urbanisme, pour assurer la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

Précisons que ces annexes sont exigées y compris dans le cadre de la mise à jour statutaire imposée aux anciennes ASL par la réforme de 2004 (*Cass. 3^e civ., 6 sept. 2018, n° 17-22.815*).

Enfin, l'unanimité des propriétaires est nécessaire à la constitution d'une association syndicale libre.

Conseil pratique : concernant les modalités de tenue d'une assemblée générale, il est fortement préconisé d'introduire la faculté de tenue à distance : la crise sanitaire de la Covid-19 l'a prouvé, les statuts doivent permettre de tenir l'Assemblée générale annuelle par visioconférence ou audioconférence. Même si leurs statuts ne le prévoient pas, il est conseillé de mettre à profit la prochaine réunion pour modifier les statuts en ce sens.

C. - Formalités constitutives de l'association syndicale libre

Déclaration. – La création d'une association syndicale libre doit obligatoirement être déclarée par l'un de ses membres à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement dans lequel l'association a prévu d'avoir son siège.

Il en est donné récépissé dans les 5 jours, mais ce délai ne commence à courir que si le dossier est complet et comporte l'ensemble des pièces exigées. Le récépissé, qui sert de justification à la déclaration est daté et signé par le préfet et énumère la liste des pièces annexées (*ord. n° 2004-632, 1^{er} juill. 2004, art. 8, al. 1^{er}. – D. n° 2006-504, 3 mai 2006, art. 4, al. 1 et 2 et art. 6*).

Contenu du dossier. – Sur un plan pratique et opérationnel, le dossier de déclaration en préfecture des associations syndicales libres doit contenir :

- la déclaration elle-même ;
- deux exemplaires des statuts ;
- copie du plan parcellaire et des déclarations des adhérents. (*ord. n° 2004-632, 1^{er} juill. 2004, art. 8. – D. n° 2006-504, 3 mai 2006, art. 4*).

Attention : un point de vigilance est à signaler dans le cas d'anciennes ASL, censées effectuer une simple mise en conformité de leurs statuts avec l'ordonnance de 2004. Ainsi, lors de l'instruction de leur dossier de régularisation, les services préfectoraux demandent en effet la preuve d'une publication initiale des statuts et de ses annexes. Or, les associations constituées de très longue date ne sont pas toujours en mesure de fournir cette justification et, dans ce cas, la préfecture est amenée à réclamer l'ensemble des documents exigés lors de la création d'une telle structure.

Dès lors que le dossier est complet, les services de la préfecture procèdent à la publication d'un extrait des statuts

de l'association libre nouvellement créée au *Journal officiel*. Cette formalité doit être accomplie dans le délai d'un mois à compter de la délivrance du récépissé de déclaration en préfecture.

En pratique, il convient de prendre l'attache de la préfecture afin de valider rapidement les pièces nécessaires et se faire accompagner dans cette démarche par un expert.

D. - Obligation de mise en conformité des statuts

Initialement régi par une loi du 21 juin 1865 et un décret du 18 décembre 1927, aujourd'hui abrogés, le statut des associations syndicales libres a été entièrement rénové par voie d'ordonnance, afin d'améliorer et de moderniser leur régime de fonctionnement. À cet effet, l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, et son décret d'application n° 2006-504, du 3 mai 2006 ont été adoptés.

1° Une obligation légale

L'obligation de mise en conformité statutaire, mise à la charge des anciennes associations syndicales libres, est imposée de manière générale, et ce afin de disposer d'un régime juridique homogène pour l'ensemble des structures et non simplement pour celles créées postérieurement à la réforme.

Sur ce point, il convient de préciser que le juge est par ailleurs chargé de vérifier, et donc d'apprécier le caractère effectif de la mise en conformité statutaire.

À ce titre, et dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation, il peut par exemple nier la régularité d'une mise en conformité laissant subsister un pouvoir prééminent du directeur de l'assemblée dans l'administration d'une association libre, au détriment de son syndicat (*Cass. 3^e civ., 13 sept. 2018, n° 17-22.041*).

2° Sanction

L'absence de mise en conformité des statuts d'une ASL ne remet pas en cause son existence légale, résultant du consentement unanime et écrit de ses membres (*Cass. 3^e civ., 12 nov. 2014*).

Il en résulte notamment que des propriétaires membres ne peuvent pas utilement se fonder sur cette seule négligence pour soutenir que l'association est dissoute et que toutes ses décisions sont corrélativement frappées de nullité (*Cass. 3^e civ., 10 févr. 2015, n° 13-25.773*).

Perte de la qualité d'agir. – Toutefois, la Cour de cassation a conclu à la perte de la qualité d'agir en justice des associations n'ayant pas procédé à cette mise en conformité (*Cass. 3^e civ., 5 juill. 2011, n° 10-15.374*).

Une telle position a été suivie par le législateur aux termes de l'article 59 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « Alur » : les associations négligentes sont ainsi réputées avoir perdu les attributs de leur capacité juridique précisés aux termes de l'article 5 de l'ordonnance n° 2014-632 du 1^{er} juillet 2004, et dépendants de l'accomplissement des formalités de dépôt des statuts et d'enregistrement en préfecture instaurés par l'ordonnance.

Mais l'absence de mise en conformité des statuts prive donc l'association de son droit d'agir en justice, mais ne remet pas en cause son existence légale.

Néanmoins, le juge ne peut pas lui opposer la perte de son droit d'agir s'il apparaît que l'irrégularité a été couverte au moment où il statue (*Cass. 3^e civ., 5 nov. 2014, n° 13-21.014*).

FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE L'ASSOCIATION LIBRE (ASL) : UNE ORGANISATION PYRAMIDALE

Il convient de préciser que les associations libres ne sont pas soumises à un régime de fonctionnement prédéfini et impératif. Ces règles sont librement déterminées par les dispositions statutaires qui, en tout état de cause, prévalent.

Toutefois, depuis l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, l'association syndicale fonctionne de manière pyramidale : l'assemblée générale, le syndicat et enfin le président.

A. - L'assemblée générale

L'assemblée générale réunissant l'ensemble des propriétaires membres de l'association syndicale libre exerce les pouvoirs que lui accordent les statuts. Ses prérogatives sont définies en fonction de celles qui sont attribuées au syndicat et peuvent ainsi se révéler plus ou moins larges.

Si les modifications statutaires, la transformation de l'association et la désignation des membres du syndicat relèvent, par principe, des compétences de l'assemblée générale, les statuts peuvent lui conférer un rôle plus ou moins actif dans le fonctionnement de l'association et la surveillance des actions entreprises par le syndicat.

Les modalités de fonctionnement des assemblées de propriétaires des associations libres sont fixées par les statuts notamment en ce qui concerne sa périodicité, les modes de convocation, les règles de représentation des membres, les majorités, voix et conditions de vote.

Les statuts peuvent déterminer un mode d'attribution des voix fondé sur la superficie des parcelles et ne pas limiter le nombre de voix que peut représenter un même propriétaire (*Cass. 3^e civ., 11 déc. 1973, n° 72-12.047 : Bull. civ. III, n° 620*).

Représentation. – Par ailleurs, la représentation des copropriétaires au sein des assemblées générales des ASL fait désormais l'objet de dispositions particulières : les copropriétaires membres peuvent ainsi mandater annuellement le président du conseil syndical de la copropriété, à la majorité

de l'article 25 de la loi de 1965, pour les représenter dans les assemblées générales des ASL.

Précisons que les délibérations d'assemblées qui n'ont pas été adoptées conformément aux règles statutaires (vote, fonctionnement, etc.) sont nulles. Cette nullité résulte du seul fait que l'assemblée n'a pas respecté les dispositions prévues par les statuts (*Cass. 3^e civ., 14 juin 2018, n° 17-20.692*).

Sur un plan pratique, il est préconisé, afin de limiter les contestations, de réduire le délai de recours.

En effet, les membres de l'ASL absents ou opposants lors de l'assemblée générale peuvent contester une décision votée par celle-ci pendant 5 ans (*C. civ., art. 2224*). Pendant cette période, aucune sécurité juridique n'entoure ces décisions : dès lors il est souhaitable dans l'intérêt de tous de raccourcir ce délai de contestation en le ramenant à un an.

B. - Le syndicat de l'ASL

Le syndicat est l'organe central d'administration des associations libres. C'est lui qui règle, par ses délibérations, les affaires de l'association (*ord. n° 2004-632, 1^{er} juill. 2004, art. 9*).

Le syndicat des associations est composé de membres élus parmi les propriétaires adhérents. Le nombre de membres, leurs modalités de désignation, de révocation, de représentation et, d'une manière générale, l'ensemble des règles de fonctionnement du syndicat est fixé par les statuts.

C. - Le président de l'ASL

Outre les attributions qui peuvent lui être conférées par les statuts ou le syndicat, notamment en matière de représentation, le président de l'association syndicale libre est expressément chargé :

- de la mise à jour de l'état nominatif des propriétaires ;
- de l'accomplissement des formalités de publicité applicables lors des modifications statutaires ou de la dissolution de l'association.

ACTIONS ET FINANCEMENT DE L'ASL

L'association syndicale libre dispose de diverses prérogatives, définies tant par l'ordonnance n° 2006-632 que par ses statuts.

Par ailleurs, afin de permettre le fonctionnement d'une association syndicale, il est impératif que cette dernière dispose des fonds nécessaires à l'accomplissement de son objet social.

A. - Actions

Les associations syndicales peuvent agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer à condition d'avoir accompli les formalités de publicités imposées lors de leur constitution (*ord. n° 2004-632, 1^{er} juill. 2004, art. 5*).

Précisément, la définition de l'objet statutaire délimite la capacité juridique de l'association en vertu du principe de spécialité des personnes morales.

Ainsi, lorsque l'objet statutaire d'une ASL est limité à la gestion et l'entretien des équipements communs, il ne lui confère pas la possibilité d'acquérir des équipements communs.

Par ailleurs, l'association syndicale est habilitée à agir pour défendre judiciairement l'intérêt collectif. Ses pouvoirs et son intérêt à agir sont appréciés selon les règles ordinaires en la matière.

Une association syndicale ne peut agir en responsabilité décennale contre le constructeur d'équipements communs que si elle justifie en avoir reçu la propriété et être contractuellement liée au locateur d'ouvrage (*Cass. 3^e civ., 23 oct. 2007, n° 04-14.565*).

B. - Financement

Les associations syndicales libres gèrent elles-mêmes leur budget et leurs statuts déterminent leurs modalités de financement. Celui-ci est notamment assuré par des appels de fonds perçus auprès des propriétaires membres, mais peut également être alimenté grâce à des emprunts, des aides ou des subventions (*ord. n° 2004-632, 1^{er} juill. 2004, art. 7*).

Les associations syndicales libres déterminent conventionnellement, les critères et règles de répartition des cotisations entre leurs membres. En pratique, cette répartition est fréquemment effectuée en fonction de la surface des terrains, la longueur des façades ou la surface pondérée des locaux, suivant les intérêts en jeu. Il est impératif de faire appel à géomètre-expert en cas de difficultés liées à la clef de répartition.

Sur un plan pratique, l'action en contestation des clauses de répartition des dépenses communes d'une ASL est soumise au droit commun de la prescription et non au délai particulier prévu par le régime de la copropriété auquel ces structures ne sont pas assujetties (*CA Paris, ch. 4-2, 6 oct. 2010, n° 09/18912*).

Toutefois, une modification statutaire de la répartition des charges, qui entraîne une aggravation des engagements d'un ou de plusieurs membres de l'association, ne peut être régulièrement adoptée sans leur consentement (*Cass. 3^e civ., 21 sept. 2011, n° 10-18.788*).

Sur un plan pratique, il est préconisé de préciser de manière détaillée le mode de recouvrement des cotisations (la périodicité des appels, les délais de paiement).

Garanties. – Enfin, une particularité pour les ASL réside dans la garantie offerte en matière de recouvrement de leurs cotisations : les associations syndicales libres disposent outre des moyens de droit commun, de la possibilité d'inscrire une hypothèque légale sur les immeubles du débiteur.

Ainsi, afin d'assurer le recouvrement de leurs créances et l'apurement de leurs comptes, toutes les associations syndicales bénéficient désormais de deux dispositifs similaires à ceux prévus dans le régime de copropriété :

- une hypothèque légale sur les immeubles de leurs membres ;
- un droit d'opposition au versement du prix en cas de vente des immeubles.

MODIFICATION DES STATUTS ET DISSOLUTION DE L'ASL

Les ASL sont constituées afin de permettre l'acquisition, voire la gestion d'équipements communs sur plusieurs années. Dans ces conditions, il peut s'avérer nécessaire de procéder à certaines modifications des statuts afin de les compléter, parfois même de les clarifier, ou bien encore de les mettre en conformité en intégrant notamment une clause de dissolution.

A. - Modification des statuts de l'ASL

Les statuts des associations libres fixent eux-mêmes les modalités de leur modification.

Une fois adoptées, ces modifications doivent faire l'objet de mesures de publicité, assurées dans les mêmes conditions que celles requises pour la constitution de l'association (*ord. n° 2004-632, 1^{er} juill. 2004, art. 8*).

Sur un plan opérationnel, le président de l'ASL doit ainsi :

- déclarer les modifications à la préfecture du siège de l'association dans les 3 mois. Ce délai court à compter de la date de la délibération approuvant les changements statutaires ;

- procéder à leur publication au *Journal officiel*, quelle que soit la date de création de l'association (*D. n° 2006-504, 3 mai 2006, art. 5*).

Par ailleurs, dans la mesure où l'ASL est créée par la volonté des propriétaires et en fonction de l'intérêt commun de leur mission pour un ensemble de propriétés, il peut devenir opportun de réduire le périmètre de l'association en soustrayant l'un des immeubles. C'est aux statuts qu'il incombe de définir les conditions dans lesquelles peut intervenir cette distraction (*D. n° 2006-504, 3 mai 2006, art. 3*).

B. - Dissolution de l'ASL

Les statuts des ASL doivent désormais organiser les modalités de leur dissolution (*D. n° 2006-504, 3 mai 2006, art. 3, al. 1^{er}*). Parmi elles, devraient non seulement figurer les majorités requises pour l'adoption de la décision, mais

également les règles de dévolution de l'actif et du passif de l'association dissoute.

Les associations libres sont dissoutes :

- soit à l'expiration de la durée limitée pour laquelle elles ont éventuellement été constituées, en l'absence de prorogation ;
- soit sur décision anticipée de celles-ci (pour cause d'achèvement de leur mission, par exemple), les statuts pouvant limitativement énumérer les motifs admissibles.

Sur un plan pratique, le président doit déclarer la dissolution de l'association libre en préfecture dans les 3 mois et l'annoncer par voie de publication au *Journal officiel*. Le délai court à compter de la constatation, par le président, que les conditions de dissolution prévues par les statuts sont remplies (*D. n° 2004-504, 3 mai 2006, art. 5*).

Les associations syndicales libres (ASL) constituent un outil juridique de gestion plus souple que la copropriété.

Si tous les deux ont pour objet la gestion d'éléments communs. Ils ne doivent toutefois pas être confondus.

Le régime de la copropriété est plus réglementé (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. – Et son D. n° 67-223, 17 mars 1967*), alors que dans le même temps les ASL sont soumises à un régime associatif.

Les associés disposent ainsi d'une grande liberté dans la rédaction de leurs statuts, dans le choix de leurs modalités de gouvernance, et d'adoption des décisions. Seul impératif, ces dispositions ne doivent pas être contraires à l'ordre public et respecter l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, et son décret n° 2006-504 du 3 mai 2006.

Recommandée en raison de sa souplesse, pour des ensembles immobiliers complexes, il n'y a plus à hésiter, faites le choix de l'ASL.

Mots-Clés : Associations syndicales libres (ASL) - Régime - Vade-mecum