

Les Associations Syndicales de Propriétaires (ASL)

Atelier à destination des futurs présidents et membres d'ASL

Programme de l'atelier

- Origines historiques des associations syndicales
- Cadre juridique : textes fondateurs et évolutions
- Objet légal selon l'ordonnance de 2004
- ASL et AFUL : similitudes et différences
- Documents fondateurs : statuts, cahiers des charges, RI
- Personnalité morale et compétences juridiques
- Organisation et fonctionnement des organes
- L'assemblée générale : préparation, tenue, PV
- Mise en conformité et responsabilités
- ASL vs copropriété : principales différences

Objectifs pédagogiques

- **À l'issue de cet atelier, vous serez en mesure de :**
- Identifier les missions d'une ASL et cerner les intérêts communs des membres
- Expliquer les spécificités juridiques des associations syndicales de propriétaires
- Interpréter les règles de fonctionnement d'une ASL
- Préparer et conduire une assemblée générale
- Rédiger les documents associatifs essentiels (convocation, PV...)
- Distinguer ASL et syndicat de copropriété

1

Origines et histoire des associations syndicales

Bref historique des associations syndicales

- **Moyen Âge**

Premiers regroupements de riverains pour gérer des eaux, fossés et chemins communs

- **XIXe siècle — Essor des associations**

Loi du 14 Floréal an XI (1803) : premières associations agricoles et hydrauliques

Loi du 21 juin 1865 : création des associations syndicales autorisées (ASA)

- **XXe siècle — Modernisation**

Décret du 18 décembre 1927 : précisions sur le fonctionnement des ASA

- **XXIe siècle — Réforme de 2004**

Ordonnance du 1er juillet 2004 : abrogation de la loi de 1865 et refonte complète du régime

2

Cadre juridique des ASL

Les textes juridiques fondamentaux

- **Droit commun**

Code civil — principes généraux de droit des personnes morales

Code de l'urbanisme — dispositions relatives aux lotissements et ZAC

- **Textes spécifiques aux ASL**

Ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 — texte fondateur actuel

Décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 — modalités d'application

- **Textes abrogés mais toujours utiles à connaître**

Loi du 21 juin 1865 — régit encore certaines associations anciennes

Décret du 18 décembre 1927 — application de la loi de 1865

Loi ALUR (2014) — copropriétés en difficulté, impact indirect sur les ASL

L'objet légal selon l'ordonnance du 1er juillet 2004

Article 1 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 :

- Les associations syndicales de propriétaires sont des personnes morales de droit privé.
- **Elles ont pour objet :**
 - La construction, l'entretien ou la gestion d'ouvrages ou d'équipements collectifs
 - La prévention des risques naturels ou des pollutions
 - La préservation, la restauration ou la mise en valeur de l'environnement
 - La mise en valeur des propriétés comprises dans le périmètre
 - L'aménagement et l'entretien des voies et espaces communs
 - L'exploitation et la gestion de réseaux et services d'intérêt collectif

3

ASL et AFUL : deux formes d'associations syndicales

L'Association Syndicale Libre (ASL)

- **Définition**

Personne morale de droit privé à adhésion volontaire, régie par l'ordonnance de 2004

- **Constitution**

Créée par acte notarié ou sous seing privé, avec publication en préfecture

Nécessite l'accord d'une majorité qualifiée des propriétaires concernés

- **Membres**

Tous les propriétaires des parcelles comprises dans le périmètre de l'association

La qualité de membre est attachée au bien, non à la personne

- **Financement**

Cotisations et appels de fonds répartis selon les statuts (tantièmes ou surface)

L'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL)

- **Définition**

Forme d'association syndicale dont l'objet est spécifiquement urbain
Régie par les mêmes textes que l'ASL (ordonnance 2004, décret 2006)

- **Objet spécifique**

Opérations d'aménagement foncier urbain (rénovation, restructuration)
Gestion d'ensembles immobiliers en milieu urbain dense
Réseaux et équipements collectifs en zone urbaine

- **Différences pratiques avec l'ASL**

Contexte essentiellement urbain (immeubles, quartiers) vs. péri-urbain / rural pour l'ASL
Souvent liée à des opérations de restructuration immobilière complexes
Mêmes règles de fonctionnement (AG, statuts, PV...)

ASL vs AFUL — Tableau comparatif

ASL — Association Syndicale Libre

- Contexte : lotissements, zones péri-urbaines, rurales
- Objet : voiries, réseaux, espaces verts, équipements communs
- Membres : propriétaires de lots pavillonnaires
- Texte : Ordonnance 2004 + Décret 2006
- Très répandue dans les communes résidentielles
- Gestion souvent assurée par un syndic professionnel ou bénévole

AFUL — Association Foncière Urbaine Libre

- Contexte : opérations d'urbanisme en milieu urbain dense
- Objet : restructuration foncière, rénovation urbaine
- Membres : propriétaires d'immeubles ou de lots urbains
- Texte : Ordonnance 2004 + Décret 2006 (identique)
- Moins fréquente, souvent liée à des ZAC
- Implique souvent des opérateurs immobiliers et des collectivités

4

Les documents fondateurs de l'ASL

Les documents fondateurs : vue d'ensemble

- **Les statuts**

Portent sur la personne morale : nom, objet, siège, périmètre, organisation, fonctionnement
Contiennent les règles de gouvernance (AG, organes, décisions)

- **Le cahier des charges**

Porte sur les biens : leurs caractéristiques, conditions d'utilisation, d'aménagement
Définit les obligations attachées aux lots (servitudes, interdictions, usages)
S'impose à tous les propriétaires, y compris les acquéreurs successifs

- **Le Règlement Intérieur (RI)**

Facultatif — uniquement si approuvé en assemblée générale
Précise les modalités pratiques de fonctionnement non couvertes par les statuts

Le contenu des statuts

Mentions obligatoires des statuts :

- Nom de l'association
- Objet de l'association (conforme à l'article 1 de l'ordonnance 2004)
- Siège social
- Périmètre de l'association (liste ou plan des parcelles comprises)
- Règles de composition et de fonctionnement des organes de direction
- Modalités de convocation et de tenue de l'assemblée générale
- Règles de vote (quorum (peu souhaitable), majorités))
- Modalités de financement et de répartition des charges
- Conditions de modification des statuts

5

Personnalité morale et compétences juridiques

La personnalité morale de l'ASL

- **L'ASL est une personne morale de droit privé**
 - Elle peut agir en justice (demander et défendre)
 - Elle peut acquérir, posséder et aliéner des biens
 - Elle peut contracter (marchés, emprunts, assurances)
 - Elle dispose d'un patrimoine propre distinct de celui de ses membres
 - Elle engage sa responsabilité civile et pénale
- **Conséquences pratiques**
 - Le président représente légalement l'ASL auprès des tiers
 - Les actes juridiques sont conclus au nom de l'ASL, pas des membres
 - La responsabilité des membres est limitée à leurs engagements statutaires

6

Les organes de l'association syndicale

Les organes de l'ASL : rôles et responsabilités

- **L'Assemblée Générale**

Organe souverain — regroupe tous les membres

- **Le Syndicat (ou Comité syndical)**

Organe délibérant restreint — élu par l'AG — administre l'association

- **Le Président**

Représentant légal de l'ASL — élu par le syndicat ou l'AG selon les statuts

Engage l'ASL et exécute les décisions du syndicat

- **Le Directeur (si prévu par les statuts)**

Responsable de la gestion courante, sous l'autorité du président

- **Le Gestionnaire**

Prestataire externe ou interne chargé de la gestion technique et comptable

Agit sous mandat du président / syndicat

Le Président de l'ASL : rôle et responsabilités

- **Représentation légale**

Représente l'ASL à l'égard des tiers et en justice
Signe les contrats et engage l'ASL

- **Pouvoirs exécutifs**

Exécute les décisions de l'assemblée générale et du syndicat
Ordonne les dépenses dans la limite des budgets votés
Anime les réunions du comité syndical

- **Responsabilités**

Responsabilité civile en cas de faute de gestion
Responsabilité pénale en cas d'infraction commise au nom de l'ASL

- **Limites**

Ses pouvoirs sont délimités par les statuts et les décisions de l'AG
Il ne peut agir au-delà des mandats qui lui ont été confiés

7

L'Assemblée Générale

L'Assemblée Générale : composition et pouvoirs

- **Composition**

Tous les membres de l'ASL (propriétaires dans le périmètre)

Chaque propriétaire dispose d'un droit de vote proportionnel à sa quote-part ou selon les statuts

Un propriétaire peut se faire représenter par procuration

- **Pouvoirs souverains de l'AG**

Vote du budget prévisionnel et approbation des comptes

Élection des membres du syndicat et du président

Modification des statuts

Décision de travaux importants hors budget courant

Dissolution de l'ASL

- **Périodicité**

Au moins une fois par an (selon les statuts)

Préparer la convocation de l'Assemblée Générale

- **L'ordre du jour**

Doit être précis et exhaustif — ce qui n'est pas à l'OdJ ne peut être voté

Inclut obligatoirement : approbation des comptes, vote du budget, questions diverses

Les membres peuvent demander l'inscription de points supplémentaires (délai à vérifier dans les statuts)

- **Les délais de convocation**

Délai minimum fixé par les statuts (généralement 15 jours minimum)

Envoi par lettre recommandée avec AR ou par tout moyen prévu aux statuts

- **Les annexes obligatoires**

Comptes de l'exercice écoulé et rapport de gestion

Budget prévisionnel

Tout document utile à la prise de décision des membres

Les règles de majorité

Les majorités dépendent des statuts — vérifiez toujours votre document !

- **Majorité simple (50% + 1 des présents, représentés et VPC (si dans les statuts))**

Décisions courantes de gestion, approbation des comptes

- **Majorité qualifiée (50% +1 des membres)**

Travaux importants, modification du règlement intérieur

- **Double majorité (nombre de membres + quote-parts)**

Modification des statuts dans certains cas

- **Unanimité**

Dissolution, certaines modifications essentielles des statuts

- **Quorum (peu souhaitable)**

Nombre minimum de membres (présents ou représentés) requis pour délibérer valablement

Si le quorum n'est pas atteint → 2e convocation sans quorum possible (mais perte de temps et d'argent)

Réussir la réunion de l'Assemblée Générale

- **Avant l'ouverture de séance**

Mise en place de la feuille de présence (membres présents et représentés)
Vérification du quorum (si dans les statuts) à partir de la feuille de présence

- **Déroulement de la séance**

Désignation du président de séance et du secrétaire de séance
Lecture et adoption de l'ordre du jour
Discussion et vote de chaque résolution dans l'ordre de l'OdJ
Consignation des votes (pour / contre / abstentions) pour chaque résolution
Signature de la feuille de présence à la clôture de séance

- **Points de vigilance**

Respecter l'ordre du jour — pas de vote sur des sujets non inscrits
Conserver toutes les preuves de convocation (AR, accusés de réception)

Rédiger le procès-verbal de l'Assemblée Générale

- **Contenu obligatoire du PV**

Date, lieu et heure de la réunion

Nom du président de séance et du secrétaire

Liste des membres présents et représentés (avec pouvoirs)

Constatation du quorum (si dans les statuts)

Résumé des débats pour chaque point de l'ordre du jour

Texte des résolutions soumises au vote et résultats (pour / contre / abstention)

Signature du président de séance et du secrétaire

- **Notification et conservation**

Notification aux membres absents dans les délais prévus par les statuts

Conservation du registre des PV (obligation légale)

Opposabilité aux tiers après notification

? Quiz

Quelle est la valeur juridique du procès-verbal d'AG ?

- A Un simple compte rendu sans valeur juridique
- B Un document qui fait foi jusqu'à preuve du contraire
- C Un acte notarié obligatoirement
- D Un document valable uniquement si signé par tous les membres

8

Mise en conformité des statuts

L'importance de la mise en conformité des statuts

Pourquoi mettre les statuts en conformité ?

- L'ordonnance de 2004 a profondément réformé le régime des ASL
- Les ASL créées sous l'empire de la loi de 1865 doivent se mettre en conformité
- **Risques en cas de non-conformité**

Responsabilité du président en cas de dysfonctionnement

Impossibilité de recouvrer les charges auprès des membres défaillants

Non-représentation valable de l'ASL à l'égard des tiers

Risque d'annulation des décisions d'AG et des actes juridiques

- **Procédure de mise en conformité**

Vote en AG aux conditions statutaires requises

Rédaction de nouveaux statuts conformes à l'ordonnance de 2004

Publication en préfecture dans les délais impartis

9

ASL et Copropriété : les principales différences

ASL vs Syndicat de copropriétaires — Différences fondamentales

Association Syndicale Libre (ASL)

- Texte : Ordonnance 2004 + Décret 2006
- Membres : propriétaires de lots (qualité réelle)
- Organe délibérant : Comité syndical
- Document constitutif : Statuts + Cahier des charges
- Gestionnaire : contrat de gestion (mandat)
- Vote : selon les statuts (tantièmes ou têtes)
- Pas de statut d'administrateur judiciaire

Syndicat de copropriétaires

- Texte : Loi du 10 juillet 1965 + Décret de 1967
- Copropriétaires : titulaires de lots
- Organe délibérant : Conseil syndical
- Document constitutif : Règlement de copropriété (RCP)
- Syndic : contrat de syndic (encadré par la loi)
- Vote : double majorité (copropriétaires + millièmes)
- Syndic judiciaire possible en cas de carence

? Quiz

Dans une ASL, le document équivalent au règlement de copropriété est :

A Le règlement intérieur approuvé en AG

B Le contrat de syndic

C Les statuts et le cahier des charges

D L'ordonnance de 2004

Points clés à retenir

L'ASL : une personne morale de droit privé au service des propriétaires

Synthèse — Les 10 points essentiels

- 1. L'ASL est régie par l'ordonnance du 1er juillet 2004 et son décret de 2006
- 2. La qualité de membre est attachée au bien, non à la personne
- 3. Les statuts et le cahier des charges sont les documents fondateurs incontournables
- 4. L'AG est l'organe souverain — ses décisions s'imposent à tous
- 5. Le président représente légalement l'ASL et engage sa responsabilité
- 6. Le respect des formalités (convocation, quorum, PV) est essentiel à la validité des décisions
- 7. La mise en conformité des statuts est obligatoire pour les anciennes ASL
- 8. ASL ≠ copropriété : deux régimes juridiques distincts
- 9. Le PV d'AG a une valeur juridique — rédigez-le avec soin
- 10. En cas de doute, consultez vos statuts ou un professionnel juridique

QUESTIONS - REPONSES



Retrouvez ce document en téléchargement en vous connectant à votre espace adhérent

Merci pour votre attention

L'ACC Sud-Ouest et les autres associations régionales sont à votre disposition pour vous assister dans vos démarches



• 05 57 22 87 36



• contact@accsudouest.org



• www.accsudouest.org

