



www.unarc.asso.fr

DOSSIER DU MOIS DE JUILLET 2005

Gérer vous-même votre ASL

Il existe en France des milliers et des milliers d'A.S.L.

Ces Associations Syndicales Libres de Propriétaires permettent, entre autres de gérer les parties communes (voieries, local poubelle, espaces verts) ou les services (gardiennage, entretien) soit d'ensembles pavillonnaires ou lotissements, soit d'ensembles immobiliers plus complexes (regroupant plusieurs copropriétés différentes, par exemple).

À noter : l'Association Syndicale de Propriétaires est dit « *libre* » par comparaison avec les associations rendues obligatoires par le Préfet (très rares en zone urbaine).

1- Pourquoi gérer vous-même votre A.S.L. ?

Dans le cas d'ASL complexe (**exemple** : plusieurs copropriétés) la gestion par les copropriétaires n'est ni facile ni forcément souhaitable.

Mais dans le cas d'A.S.L. simple (ne regroupant que des pavillons), passer par un professionnel n'a aucun sens.

En prenant vous-même en main la gestion de votre A.S.L. vous allez :

- 1- faire des économies ;
- 2- améliorer (souvent) l'entretien quotidien ;
- 3- et surtout mettre en place facilement une politique d'anticipation des gros travaux.

Pouquoi cela ?

Tout simplement parce que les professionnels qui répugnent, comme on sait, à ouvrir des comptes séparés répugnent aussi à inciter les associés (membres des associations syndicales) à constituer des « *provisions* » pour des gros travaux futurs, provisions évidemment placées au profit des associés et non des syndics.

Par ailleurs les syndics préfèrent solliciter d'abord les associés (on dit les « *syndicataires* ») pour leurs honoraires ou les dépenses courantes.

2- Comparaison d'un budget d'A.S.L. gérée par un professionnel et un non professionnel

Considérons une A.S.L. de quarante pavillons à CERGY :

- 1- budget annuel avec un professionnel (sommes arrondies) :



www.unarc.asso.fr

1) honoraires de syndic :	1.000 €
2) frais divers de gestion : (convocation aux assemblées générales par lettres recommandées avec accusé de réception ; réunions avec le syndic) ;	500 €
3) Entretien des espaces verts :	1.200 €
4) Réparations (voirie ; local) :	1.000 €
5) Divers : (élagage ;)	<u>1.000 €</u>
TOTAL :	4.700 €

2- le budget de la même A.S.L. sans professionnel :

1) honoraires de syndic :	0 €
2) frais de gestion : (pas de lettre recommandée avec accusé de réception, mais émargement) ;	200 €
3) Entretien (renégociation) :	800 €
4) Réparation (contrôlées) :	500 €
5) Divers :	500 €
6) Provisions pour gros travaux :	<u>2.700 €</u>
TOTAL :	4.700 €

Au bout de quinze ans, dans cet exemple l'A.S.L. gérée par les associés eux-mêmes, aura mis de côté - pour le même effort qu'avec un professionnel - un capital de 27.000 € (sans les intérêts) lui permettant de faire face aux grosses réparations de voirie.

3- Une comptabilité simplifiée

Alors que nous nous battons à l'ARC pour obtenir une comptabilité simplifiée pour les petites copropriétés, cela ne sera pas nécessaire pour les A.S.L. puisque le décret comptable du 14 mars 2005 ne s'applique PAS aux A.S.L.

Ouf ! On a échappé au pire.

4- La modification des statuts d'A.S.L.

Par ailleurs, il va bientôt falloir mettre à jour les statuts des A.S.L.

Une ordonnance du 1^{er} juillet 2004 a en effet :



www.unarc.asso.fr

- modifié certaines dispositions concernant le fonctionnement des A.S.L. (exemple : désormais, en cas de vente, il pourra y avoir « *opposition* » si le vendeur est débiteur des charges) ;
- prévu un décret qui va, lui aussi, introduire des modifications.

Conséquence : dès la sortie du décret, il faudra mettre en conformité ses statuts. Pour cela nous proposerons une méthode simplifiée à nos adhérents, ce qui leur permettra d'échapper aux propositions très exagérées de certains professionnels (nous vivons aujourd'hui le problème avec la mise à jour des règlements de copropriété et savons donc de quoi nous parlons).

5- Comment gérer votre A.S.L. en toute sécurité ?

L'A.S.L. est simple à gérer :

- comptabilité de trésorerie autorisée ;
- en général peu de dépenses, donc très peu de dettes de charges.

Le vrai problème des A.S.L. le plus souvent ce sont les travaux de voirie. Or, on a vu, dans le cadre d'une gestion courante, ce problème trouve une solution « naturelle ».

Reste donc une seule difficulté possible, la responsabilité éventuelle des dirigeants de l'A.S.L. en cas de faute involontaire de gestion. Pour résoudre ce problème, l'ARC a négocié une assurance responsabilité civile professionnelle qui couvre automatiquement tous les dirigeants des A.S.L. adhérentes.

6- Et la « *formation* » ?

Oui, comment se former au fonctionnement juridique et à tous les petits problèmes concernant la gestion quotidienne.

C'est simple. Il suffit de vous procurer la 4^{ème} édition de notre guide : **LIEN** « **Gérer soi-même sa copropriété ou son A.S.L** » (juin 2005) dont vous trouverez le sommaire sur ce site même.

De nombreux développements concernent directement ou indirectement l'A.S.L.

Pour le reste, vous pourrez interroger l'ARC à tout moment et de toutes les manières, si vous êtes adhérents collectifs.



www.unarc.asso.fr

Nous donnons ci-dessous des extraits du chapitre de ce guide intitulé : « L'A.S.L. : tout ce qu'il faut savoir »

CHAPITRE 8

ASL : tout ce qu'il faut savoir (Association Syndicale Libre)

L'ASL ressemble à la « *copropriété* », mais en fait, sa nature et ses fondements juridiques sont très différents.

En raison de la réglementation très restreinte régissant le fonctionnement des ASL , la jurisprudence, au fil du temps, est beaucoup intervenue pour combler les vides juridiques handicapant son fonctionnement ; mais la jurisprudence ne s'étant pas prononcée sur tous les points objets de discussion , la prudence doit être de mise lorsque l'on élabore les statuts, comme nous le verrons plus loin.

I- Législations et réglementations (brefs rappels)

1- La loi du 21 Juin 1865 relative aux associations syndicales.

Le premier texte « *moderne* » qui fonde les ASL remonte en effet à 1865 (oui : exactement un siècle de différence avec la bi sur la copropriété, ce qui explique d'ailleurs certaines confusions, de nombreuses personnes, confondant mille HUIT cent soixante-cinq et mille NEUF cent soixante-cinq...).

Cette loi établit un régime d'ensemble : tout en ne prévoyant rien de précis pour le fonctionnement et les statuts, elle distingue les associations syndicales libres (issues de la seule volonté de leurs adhérents), des associations syndicales autorisées par l'administration, à la demande ou avec l'accord d'une majorité qualifiée de propriétaires (ruraux à l'origine).

2- La loi du 22 Décembre 1888.

Elle étend l'action des associations syndicales à des opérations à caractère urbain (assainissement, voiries, activités diverses d'intérêt collectif en milieu urbain)

3- Le décret du 18 Décembre 1927 .

Il porte règlement d'administration publique pour l'exécution des lois de 1865 et de 1888, et a été modifié par un décret du 29 janvier 1974.

Suivant l'article 1^{er} de la loi de 1927, modifié par le décret de 1974 : « *L' association syndicale constitue une catégorie particulière de personne morale, caractérisée par*



www.unarc.asso.fr

la reconnaissance de la personnalité juridique à une collectivité de propriétaires réunis dans le but d'œuvrer pour l'intérêt des fonds groupés ».

Le décret du 18 décembre 1927 prévoit l'existence de trois organes :

- L'assemblée

Les statuts des associations doivent obligatoirement organiser sa convocation, ses quorums et majorités, ainsi que ses modalités de vote.

- Le syndicat (ou Conseil d'administration)

Ses rôles et ses pouvoirs sont décrits dans les statuts

- Le directeur (ou Président , ou syndic)

Ses rôles et ses pouvoirs doivent être également précisés dans les statuts, car dans les faits c'est lui qui anime l'association.

4- L'ordonnance du 1er juillet 2004, abrogeant la loi du 21 juin 1865.

Enfin, dernièrement, le Gouvernement a abrogé la loi de 1865 et l'a remplacé par une ordonnance qui concerne toutes les Associations Syndicales de Propriétaires, dont les ASL.

Les dispositions communes aux associations syndicales sont visées aux articles 1 à 6, et celles qui sont spécifiques aux ASL relèvent des articles 7 à 10 .

Cette ordonnance reprend globalement les quelques points de réglementation issues de la jurisprudence et des législations antérieures et les rend obligatoires pour les ASL.

Les principales innovations se rapportent :

- à l'instauration d'une hypothèque légale sur les biens des associés
- à la possibilité de faire opposition au versement du prix de vente, si les associés vendeurs ne se sont pas acquittés de leur contribution
- à l'obligation impartie, pour le notaire, de signaler les mutations
- et enfin à l'obligation de déclaration au Journal officiel, comme les associations, et non plus dans un journal d'annonces légales.



www.unarc.asso.fr

A signaler que les modalités de réunion, et de délibération de l'assemblée des propriétaires seront fixées par décret en Conseil d'état, dont on ignore pour le moment, la date prévisible de parution.

II- Domaines d'intervention et objet

1- ASL et logements.

La loi du 21 juin 1865 a prévu 14 objets divers à vocation essentiellement agricole, mais c'est uniquement à partir de deux d'entre eux (qui concernaient l'assainissement dans les villes et faubourgs, et l'entretien des chemins d'exploitation) que les ASL se sont développées et ont étendu leurs activités.

Dans les lotissements et les ensembles immobiliers, l'ASL peut donc :

- gérer et entretenir les biens et ouvrages d'intérêt commun, comme les piscines, les tennis, les réseaux et voiries, le gardiennage**
- prendre les décisions concernant la gestion de ces biens en assemblée générale**
- s'assurer de l'exécution des décisions (touchant par exemple à la police et à la surveillance du respect du cahier des charges) ou de l'agrément et de l'esthétique du lotissement.**
- recevoir les cotisations de charges, et gérer les dépenses en fonction du budget de la collectivité**
- défendre ou représenter la collectivité devant les tribunaux.**

Parr ailleurs, elle est chargée de l'exécution des travaux entrant dans son objet , incluant éventuellement celui d'acquérir la propriété des terrains et équipements communs.

Elle est responsable des dommages résultant de sa carence, et suivant la Cour de Cassation (3^e chambre civile 08 /04 /1987) les juges peuvent la condamner sous astreinte à faire effectuer des travaux nécessaires.

L'objet d'une ASL doit donc être à la fois large mais bien défini.

2- Le principe de spécialité

L'étendue des pouvoirs d'une association syndicale est limitée par le principe de spécialité.



www.unarc.asso.fr

Celui ci implique qu'une association déterminée ne peut régulièrement agir que conformément aux textes, généraux ou particuliers qui la gouverne, et pour les seuls objets que lui confèrent ses statuts.

A titre d'exemple, la jurisprudence (3^{ème} chambre civile du 3 décembre 1975) a ainsi décidé qu' une association spécialisée dans la gestion, la garde et l'entretien d'une voie constituée pour les besoins des propriétaires, n'avait pu acquérir valablement une parcelle boisée, jugée sans utilité pour cette mission.

3- Caractère « réel » du statut syndical

(...)

III- Les Statuts de l'association

En matière d'ASL, le cadre à suivre est désormais fixé par les articles 1 à 10 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, abrogeant, comme on l'a déjà vu, la loi du 21 juin 1865.

Suivant l'article 60 de cette ordonnance, les statuts des ASL en vigueur à la date de publication demeurent applicables jusqu'à leurs mises en conformité, devant intervenir dans un délai de deux ans à compter de la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 62.

Ce futur décret (si vous êtes adhérent à l'ARC, renseignez-vous pour connaître sa date de parution) n'intéressera les ASL que pour les modalités de réunion et de délibération de l'assemblée des propriétaires

Hormis le respect des quelques principes définis par les articles 1 à 10 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, des réglementations (partielles) édictées postérieurement à la loi de 1865 (non abrogées par le récent texte) et des arrêts de jurisprudence rendus en matière d'ASL, **le principe à retenir est celui de la liberté contractuelle pour la rédaction des clauses des statuts**

Le mode d'administration de l'association, les limites du mandats confié aux administrateurs et syndics, les règles de majorités, les conditions de représentation en justice sont ainsi déterminés par les statuts.

Pour faciliter la tâche de rédaction des clauses non évoquées par l'ordonnance précitée, il est donc possible de s'inspirer des règles de fonctionnement de structures assez voisines quant à leurs finalités ; à savoir la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété et ses décrets d'application et modificatifs, le régime évoqué aux articles 11 à 46 (en matière d'association syndicale autorisée) de l'ordonnance du 1^{er} Juillet



www.unarc.asso.fr

2004 , et éventuellement la réglementation édictée en matière d'association foncière urbaine (AFU).

1- Qui rédige les statuts de l'ASL ?

(...)

En matière de lotissements ou d'ensembles immobiliers

(...)

Autres cas de créations d'ASL

(...)

2- Le rôle des statuts

Les statuts définissent le mode d'administration de l'association, son objet, le rôle des divers organes que sont : l'assemblée générale, le bureau ou comité syndical et le directeur (ou président).

Ils précisent aussi le mode de recouvrement des ressources de l'association. Les propriétaires membres de telles associations devront être vigilants car ils existent différents modèles types de statuts.

Le rédacteur des statuts est donc parfaitement libre en matière d'association syndicale libre ou d'association foncière urbain libre du contenu des statuts en ce qui concerne l'organisation du fonctionnement de l'association.

Outre les règles d'administration et de recouvrement des cotisations, les statuts apportent des précisions très importantes sur bon nombre de questions : « *Qui est membre l'association ? Comment le membre vote-t-il en assemblée générale ? Quel est l'objet de l'ASL ?...* »

Les statuts sont souvent rédigés de manière « ouverte » afin de permettre une extension des prérogatives de l'association.

3- Les documents annexés aux statuts

Pour rappel, les statuts doivent être accompagnés d'un plan matérialisant les biens immobiliers, la localisation des membres de l'association, et d'une déclaration de chaque propriétaire spécifiant les désignations cadastrales, ainsi que la contenance



www.unarc.asso.fr

des immeubles pour lesquels il s'engage. Le plus souvent, un cahier des charges est joint aux statuts

a) Le cahier des charges

(...)

b) le règlement du lotissement

(...)

IV- Les modalités de fonctionnement des A.S.L.

Comme précédemment évoqué La loi du 21 juin 1865 est muette sur les modalités de fonctionnement et d'organisation de l'assemblée générale en ce qui concerne les ASL.

Ce sont donc les statuts qui fixent traditionnellement les modalités de la convocation à l'assemblée générale, de la tenue de l'assemblée générale et de la rédaction du procès-verbal, points que nous allons voir successivement.

A) CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE

1- La périodicité des assemblées générales

Elle est fixée par les statuts qui stipulent pratiquement toujours qu'une assemblée générale ordinaire doit être tenue chaque année. Certains statuts vont plus loin en fixant le mois ou même la quinzaine où doit être réunie l'assemblée générale.

2- Qui convoque ?

C'est en principe le président de l'ASL, plus rarement le secrétaire. Lors de la première assemblée générale de l'ASL, c'est le représentant de la société de construction qui a réalisé l'ensemble immobilier qui convoque. À défaut, il faut recourir à la désignation d'un mandataire de justice par le président du Tribunal de Grande Instance.

Par ailleurs, le directeur de l'association est le plus souvent autorisé à convoquer une assemblée générale extraordinaire s'il le juge nécessaire.

Les statuts précisent également que la convocation de l'assemblée générale peut être de droit lorsqu'elle est demandée par une majorité de propriétaires : par exemple, la moitié des propriétaires membres de l'association. Il est très rare qu'ils prévoient la possibilité, pour un bureau, de convoquer l'assemblée générale. Par



www.unarc.asso.fr

contre, le directeur peut être contraint à convoquer, à la seule demande du bureau syndical.

3- Les formes de la convocation

En règle générale, les statuts précisent que la convocation à l'assemblée générale doit être faite, soit par lettre recommandée, soit par remise contre émargement, et au moins quinze jours avant la date de réunion.

Le président de l'ASL prendra utilement la précaution de convoquer au moins un mois avant la tenue de l'assemblée générale car souvent, les statuts prévoient que le délai court à partir de la remise effective de la convocation entre les mains du propriétaire et non de la date de la présentation.

ATTENTION ! Il arrive fréquemment que les statuts stipulent que la convocation à l'assemblée générale doit être faite par lettre sans préciser que la forme recommandée est nécessaire.

Dans une pareille hypothèse, la jurisprudence a tendance à contourner le problème de manière suivante :

- en cas de litige, il incombe au président de l'association de prouver qu'il a régulièrement convoqué le propriétaire concerné ;
- seule la forme recommandée ou la remise contre émargement est de nature à assurer la preuve de la régularité de la convocation.

4- Qui doit-on convoquer ?

- ***Dans les associations syndicales de « type pavillonnaire »***

Tous les membres de l'association sont convoqués ; ces derniers, en vertu des statuts, sont toujours des titulaires de droits réels au sein du lotissement. Sous cette formulation se cachent les propriétaires, les nus-propriétaires et les usufruitiers, les indivisaires...

La plupart des statuts, par analogie au droit de la copropriété, consacrent la nécessité de désigner un mandataire dans les hypothèses de propriété collective (indivision, usufruit...).

À défaut d'inexécution par les intéressés, le président devra s'adresser au président du Tribunal de Grande Instance qui désignera un représentant. En présence d'une société, le président convoque son gérant quel que soit le statut de cette dernière : société civile immobilière ou commerciale.

- ***Dans les immeubles immobiliers complexes***



www.unarc.asso.fr

La situation est souvent plus compliquée. En effet, la presque totalité des statuts précise que, lorsque des immeubles en copropriété sont compris dans le périmètre de l'association syndicale, c'est le syndic de la copropriété qui est convoqué.

En matière d'ASL, cette pratique est « *désastreuse* ». En effet, les membres de l'association que sont, les propriétaires ou copropriétaires, sont laissés pour compte et ne peuvent assister aux assemblées générales.

Cependant, dans certains cas, les arguments avancés pour justifier cette pratique sont cohérents. Il est en effet difficile de convoquer tous les copropriétaires dans les grands ensembles immobiliers.

Il n'est pas rare de voir le même syndic représenter quatre copropriétés sur cinq au sein de la même assemblée générale. On comprendra aisément que l'assemblée générale et n'a pas beaucoup de difficultés à choisir son directeur : le syndic de quatre copropriétés cumulera ainsi toutes les fonctions (quatre fois syndic et directeur de l'ASL).

Pour les petites structures nous ne pourrions que vous conseiller de faire modifier vos statuts et de supprimer la clause de représentation automatique par le syndic. Chaque membre de l'association sera convoqué.

5- Qui fixe l'ordre du jour initial de la convocation ?

Le président (ou le directeur) de l'ASL. Les statuts précisent en général que seules les questions portées à l'ordre du jour de l'AG peuvent faire l'objet d'un vote.

Par ailleurs, la possibilité est laissée à une certaine majorité de propriétaires de demander un ordre du jour complémentaire. Les règles régissant cet ordre du jour complémentaire sont fixées par les statuts.

noter : certains statuts ne prévoient pas la possibilité d'un ordre du jour complémentaire, mais autorisent une majorité de propriétaires à demander la convocation d'une autre assemblée dont ils fixent l'ordre du jour. Dans ce cas, les droits des propriétaires individuels minoritaires sont rarement respectés.

6- Le contenu de la convocation

Ce sont les statuts qui fixent le contenu. La Cour de Cassation estime qu'un président d'ASL n'a pas à annexer à la convocation tous les documents comptables exigés en droit de la copropriété : si aucune obligation particulière ne lui est imposée par les statuts, le président peut donc se limiter à communiquer une situation de



www.unarc.asso.fr

trésorerie.

En matière de travaux, si certains relèvent de la compétence de l'AG, il est généralement fait obligation, par les statuts, de joindre plusieurs projets de marchés. Cependant, si rien n'est précisé, le président joindra, ultérieurement au moins, le devis sélectionné par le bureau syndical. Le président d'ASL et les membres du bureau devront donc être vigilants lors de la préparation de l'assemblée générale.

B) LA TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

1- Quorum

Les statuts peuvent prévoir valablement l'instauration d'un quorum, c'est-à-dire que l'assemblée ne peut valablement se tenir que si une majorité de propriétaires est atteinte.

Exemple : « *pour une assemblée générale ordinaire : la moitié des voix de l'association ; pour une assemblée générale extraordinaire : en principe les deux tiers de la totalité des voix* ».

2- Le bureau

Les statuts précisent systématiquement que l'AG est présidée par le président. Les scrutateurs et le secrétaire sont élus par l'AG à la majorité prévue par les statuts (souvent, une majorité simple des présents et représentés). Les scrutateurs sont généralement choisis parmi les membres de l'association, le secrétaire peut être extérieur.

3- Qui peut voter ?

En principe, ce sont les membres de l'association, sauf représentation.

- *Pour les ASL de type pavillonnaire :*

Ce sont les membres ou leurs mandataires personnels qui votent.

En matière d'indivision ou d'usufruit, c'est le mandataire ; pour les époux mariés sous le régime légal, c'est l'un ou l'autre. Pour une société, c'est le gérant de celle-ci.

- *Pour les ASL complexes :*

Lorsque des immeubles sont soumis au statut de la copropriété, c'est le syndic qui, en vertu des statuts, représente l'association. Hormis ces règles, le syndic, au sein d'un même ensemble immobilier, peut représenter plusieurs copropriétés sauf dispositions statutaires contraires. C'est le syndic de la copropriété qui vote.



www.unarc.asso.fr

4- Les mandataires

Contrairement au droit de la copropriété, les statuts peuvent ne pas fixer un nombre maximum de pouvoirs.

Dans les ensembles immobiliers complexes où le syndic représente les copropriétaires (ou essentiellement le syndicat comme certaines AFUL), ces derniers ont tout intérêt à faire voter en AG de copropriété ce que doit voter le syndic à l'assemblée générale de l'association. Ainsi celui-ci ne pourra pas décider ce qu'il veut.

Si le syndic de copropriété ne respecte pas le vote de l'AG de copropriété lorsqu'il vote en AG de l'association, il engage sa responsabilité envers le syndicat de copropriétaires. Cette précaution limite utilement les pouvoirs du syndic.

5- Dans quel ordre doit-on voter ?

L'assemblée générale et le bureau sont souverains sauf règles particulières statutaires. Les questions peuvent être abordées dans un ordre différent de l'ordre du jour, sauf pour la première question relative à l'élection des membres assistant le président (constitution du bureau).

6- Nombre de voix détenues par chaque propriétaire

Pour les ASL de type pavillonnaire :

Généralement, les statuts attribuent une voix délibérative à chaque membre de l'association.

Dans les ensembles complexes :

On a tendance à se référer aux surfaces de terrain constituant l'assiette de propriété de chacun pour déterminer le « poids » de chaque immeuble en assemblée générale. Mais il n'existe aucune obligation en la matière.

7- Les règles de majorité

Elles sont fixées par les statuts et peuvent varier selon les questions qui sont portées à l'ordre du jour. En ce qui concerne les décisions importantes et, notamment, pour la modification des statuts ou la suppression d'éléments communs, un vote à la majorité renforcée est le plus souvent prévu. Ce vote peut être éventuellement confirmé par une seconde assemblée générale.



www.unarc.asso.fr

Certains statuts reproduisent purement et simplement les règles de majorité existante en droit de la copropriété. À noter que si la double majorité invoquée par les statuts est l'ancienne double majorité de la loi de 1965 (trois quart des voix et non deux tiers) c'est cette ancienne majorité qui s'impose !

8- Les délibérations

Lors de chaque délibération, le bureau doit être attentif et relever avec soin le nom des personnes votant contre, s'abstenant et le résultat des votes.

Les membres du bureau doivent veiller à indiquer l'identité des personnes quittant la réunion pour comptabiliser le quorum servant de base de calcul pour certaines majorités. À défaut, les sortants qui ne se sont pas faits connaître peuvent être réputés votant pour la résolution.

C) LE PROCES-VERBAL ET LES CONTESTATIONS

Tous les statuts prévoient que les délibérations et décisions prises par l'assemblée générale sont inscrites sur un registre spécial ouvert à cet effet (procès-verbal), et conservé par le président ou le secrétaire. En général, les statuts prévoient que ce procès-verbal est signé par les membres du bureau ou le seul président.

1- La diffusion du procès-verbal

Les statuts imposent au président, ou à la personne déléguée par ce dernier, de communiquer le procès-verbal aux propriétaires non présents, représentés ou s'étant opposés aux résolutions. Cette formalité est le plus souvent remplie par lettre recommandée avec accusé de réception.

2- La contestation des décisions prises par l'assemblée de l'association syndicale

Les statuts ne donnent, la plupart du temps, aucune précision sur ce sujet. On considère donc que le propriétaire peut engager un recours contre la décision pendant trente ans et non deux mois comme en matière de droit de la copropriété. Le propriétaire peut invoquer le non-respect de toutes les dispositions statutaires ou incluses dans le cahier des charges pour obtenir judiciairement la nullité de la décision prise.

En matière d'association syndicale, il n'y a donc pas, en l'absence de mentions dans les statuts, à distinguer entre l'action en contestation de la décision d'assemblée générale et l'irrégularité de la convocation.



www.unarc.asso.fr

V- Le président ou le directeur de l'ASL

Il est le mandataire de l'association et la représente vis-à-vis des tiers., bien que la loi du 21 juin 1865 soit silencieuse sur ce point.

1- Qui peut être président ou directeur

Certains statuts imposent que ce soit un membre de l'association

Une association syndicale gérée par un syndic professionnel pourrait donc voir le mandat de ce dernier judiciairement remis en cause.

Ce peut être un professionnel

Si les statuts le prévoient, deux clauses statutaires admettent le recours à un professionnel. Elles sont libellées comme suit :

- « *l'association est administrée par son directeur* », sans autre précision ;
- « *le président peut être choisi parmi les membres de l'association ou en dehors* ».

ATTENTION : dans les ensembles immobiliers complexes où certains immeubles, régis par le statut de la copropriété, sont inclus dans le périmètre de l'association, rien n'interdit que les fonctions de président soient dévolues au syndic de l'un ou de plusieurs des immeubles compris dans le périmètre. Ceci est valable tant en matière d'ASL que d'AFUL.

- Le directeur, dans l'hypothèse de l'ensemble immobilier en cours de livraison peut-être le promoteur. Les statuts doivent prévoir la possibilité pour le promoteur de convoquer la première assemblée générale, permettant d'éviter le recours coûteux à l'administrateur judiciaire.

Son mandat doit être précisé dans le temps afin d'éviter qu'il ne tire avantage de la situation. Certains ne précisent pas les pouvoirs de ce président provisoire.

2- Mode de désignation du Président ou du Directeur de l'ASL

Le plus souvent, les statuts offrent deux possibilités :

- *Le Président peut être désigné par l'assemblée générale*



www.unarc.asso.fr

Dans ce cas, les statuts précisent si ce directeur doit être choisi parmi les membres de l'association ou si un syndic professionnel peut être désigné. Parfois, les statuts stipulent qu'un président adjoint doit être désigné pour assister le président ou le remplacer en cas d'empêchement.

- *Le Président peut être désigné par cooptation*

Cette situation est plus complexe car elle peut recouvrir plusieurs situations.

- La désignation par cooptation implique que l'assemblée générale est incompétente et que ce sont les membres du bureau syndical qui désignent le président.
Les statuts de l'association stipulent le plus souvent que le président est désigné parmi eux (a), ou à l'extérieur de l'association (b).

Si le président est désigné parmi les membres du bureau, il faut se reporter aux statuts pour voir qui peut être membre (si les statuts limitent l'accès du bureau aux membres de l'ASL ou s'ils prévoient le recours à des syndics professionnels). Dans ce cas, le président a le droit de déléguer tout ou partie de ses fonctions, soit à un autre membre du bureau, soit à un syndic professionnel.

Le président désigné peut être également un professionnel. Cette situation se rencontre le plus souvent dans les grands ensembles immobiliers.

3- La durée de ses fonctions

Les dispositions statutaires sont variables ; mandats de trois ans ou d'un an renouvelable. Cette durée peut être écourtée, soit après révocation pour faute grave, statutairement prévue et aménagée, soit sur décision judiciaire.

De même, le président de l'association peut démissionner. Même si les statuts sont muets sur le délai de préavis que doit laisser le président à l'association, ce dernier devra, en pratique, informer le bureau de l'association (ou comité syndical) au moins trois mois à l'avance.

4- Pouvoirs et rémunération

Les pouvoirs du président sont très larges mais limités par l'objet de l'association et les autres dispositions statutaires.

Certains statuts sanctionnent le dépassement de pouvoir par l'engagement de la responsabilité personnelle du président de l'association.

Les pouvoirs du président, conférés par les statuts, incluent généralement :



www.unarc.asso.fr

- l'administration, la conservation des biens et éléments communs faisant partie de l'objet du groupement ;
- l'engagement et la rémunération du personnel de l'association ;
- l'exécution des travaux de menu entretien et des décisions d'assemblée générale ;
- la réception au nom de l'association à titre gratuit de la propriété de biens communs et éléments d'équipement nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet de l'association
- la conclusion de toute cession gratuite des voies à la commune, qui aura prononcé leur classement, leur rétrocession ;
- l'ouverture de tous comptes en banque et leur fonctionnement ;
- la représentation de l'association vis-à-vis des tiers, la possibilité d'agir en justice, la conclusion de toute convention avec l'administration ;
- l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association ;
- la convocation à l'AG et sa présidence ;
- le consentement, sous sa responsabilité, de toute délégation de pouvoir, partielle ou non.

Les pouvoirs du président sont donc en général beaucoup plus étendus que ceux du syndic de copropriété.

5- Sa rémunération

Certains statuts prévoient une rémunération du président. Dans ce cas, elle est fixée en assemblée générale. D'autres l'interdisent formellement. En cas de silence, on estimera que l'assemblée générale est souveraine pour décider de la rémunération. Celle-ci devra faire l'objet d'une déclaration fiscale de revenus, ce qui n'est pas le cas des remboursements de frais et dépenses mêmes fixés forfaitairement.

6- Vacance de Président

Toute association doit avoir un président. La mission de ce dernier est fondamentale puisqu'il représente l'association vis-à-vis des tiers. Si les statuts prévoient un mode de désignation par cooptation, la désignation du président ne pose pas de réelles difficultés : le bureau peut à tout moment élire un président.

La situation est différente lorsque le bureau est élu par l'AG des propriétaires : il faut alors savoir qui a qualité à convoquer l'AG pour élire un nouveau président. Dans 99% des cas, les statuts prévoyant la compétence du président pour convoquer l'assemblée générale, le recours à un administrateur judiciaire est donc inévitable.



www.unarc.asso.fr

Dans ce cas, tout membre de l'association peut prendre un avocat qui présentera une requête devant le Tribunal de Grande Instance. Les honoraires de l'administrateur sont souvent élevés et varient en fonction de la taille de l'ensemble immobilier. Sa mission est fixée par l'ordonnance du juge et prend fin à la convocation, par ses soins, de l'AG qui élira le président.

À noter : une clause des statuts peut instaurer une suppléance du président par le bureau, évitant ainsi le recours au tribunal. Une modification des statuts peut être envisagée dans ce sens.

VI- Le bureau de l'association

La plupart des statuts prévoient l'instauration d'une institution ayant pour objet d'assurer la liaison permanente entre les membres de l'association et son président, mais aussi et surtout d'assister ce dernier, voire de contrôler sa gestion.

En pratique, la dénomination de cette institution est variable : bureau syndical, comité syndical, ...

1- Les personnes pouvant être membre du bureau

Là encore, il convient de se reporter aux statuts et force est de constater qu'il existe un énorme fossé entre les associations syndicales dites simples et les associations syndicales des ensembles immobiliers complexes.

Dans les ASP (associations syndicales de propriétaires) de type pavillonnaire
Les membres du bureau sont systématiquement des membres de l'association. Or, dans ce type de structure, les membres de l'association sont le plus souvent des propriétaires.

Dans les ensembles immobiliers complexes

L'organisation et la composition du bureau sont variables d'une ASP à l'autre. En principe, les immeubles régis par le statut de la copropriété sont représentés au sein du bureau par le syndic de la copropriété ou par le conseil syndical selon les statuts.

Cette dernière solution est de loin préférable puisqu'elle évite le monopole de fait d'un ou plusieurs administrateurs de biens professionnels sur un ensemble immobilier donné.

Parfois, certains statuts précisent qu'en cas d'inexistence du conseil syndical au sein de la copropriété, c'est l'AG qui désigne le représentant de la copropriété qui représente cette dernière au sein du bureau de l'association.



www.unarc.asso.fr

Si l'ensemble immobilier complexe associe des immeubles en copropriété et des maisons individuelles, les représentants des maisons individuelles sont le plus souvent, en vertu des statuts, élus parmi les propriétaires de celles-ci, réunis en assemblée spéciale.

Mode d'élection des membres

Ils sont toujours **élus** dans le cas d'associations syndicales simples et leur nombre est limité à deux candidats, voire trois, prenant souvent les noms de directeur adjoint, trésorier ou secrétaire.

Dans les associations syndicales d'ensembles immobiliers complexes, ils sont soit élus au sein de leur structure propre, soit désignés par le règlement de copropriété.

Durée de leur mandat

Elle est généralement fixée par les statuts entre un et trois ans. Le mandat des membres peut cesser par ailleurs en cas de révocation par l'AG, révocation dont les statuts fixent les modalités.

2- Règles de fonctionnement du bureau

Le plus souvent, les règles de fonctionnement du bureau sont inscrites dans les statuts. En cas de silence des statuts, ce sont les membres du bureau qui organisent le fonctionnement de ce dernier d'un commun accord.

À défaut, il faut procéder à la modification des statuts et y insérer des règles précises de fonctionnement (périodicité des réunions, majorité requise pour prendre des décisions, ...).

Certains statuts prévoient l'élection, au sein du bureau, d'un président qui ne doit pas être confondu avec le représentant de l'association, et qui prendra alors le nom de directeur.

En règle générale, il n'existe pas de président du bureau; cela pour éviter les risques de confusion mais aussi et surtout parce que dans de nombreuses associations, le directeur est désigné à la majorité des voix du bureau



www.unarc.asso.fr

Dans cette dernière hypothèse, c'est le président du bureau qui est le représentant du groupement.

La plupart des statuts précisent que les décisions du bureau sont prises à la majorité et que chaque membre du bureau de l'association foncière dispose d'une voix. Par ailleurs, certains statuts imposent au bureau la rédaction d'un procès-verbal ou il consignera les décisions prises.

Cette dernière disposition est particulièrement importante dans l'hypothèse du bureau qui élit le directeur de l'association. En effet, dans cette dernière hypothèse calquée sur le droit des Associations Syndicales Autorisées, le bureau a des pouvoirs de gestion très étendus, qui sont d'habitude dévolus à l'assemblée générale.

3- Les attributions du bureau

Lorsque le bureau élit le directeur de l'association syndicale

Le bureau prend part aux décisions relatives à la gestion et ses pouvoirs sont très importants. Bon nombre de décisions relevant de la compétence de l'assemblée en copropriété, sont transférées au bureau syndical.

Ce système d'organisation de la gestion est en général très mal ressenti par les membres de l'association, puisque bon nombre de décisions importantes leur échappent, l'AG devenant corrélativement incompétente.

Lorsque le président ou le directeur est désigné par l'assemblée générale ;

Dans ce cas, le bureau n'a plus qu'un rôle le plus souvent consultatif, à l'instar du conseil syndical en copropriété.

Il contrôle la gestion du président de l'association. Sa mission est parfois facilitée par des dispositions statutaires lui donnant les moyens de contrôler cette gestion (notamment un droit d'accès aux documents de gestion, voire le recours à des techniciens ou conseils divers).

On notera que dans ce dernier cas, les rédacteurs de statuts se contentent de reprendre les dispositions du droit de la copropriété.

4-La rémunération des membres du bureau



www.unarc.asso.fr

En règle générale, les statuts prévoient que les fonctions de membre du bureau ne donnent pas lieu à rémunération.

Cependant, contrairement au droit de la copropriété qui l'interdit formellement, des statuts pourraient prévoir un système de rémunération des conseillers.

Cette rémunération doit faire l'objet d'une déclaration fiscale au titre de l'impôt sur le revenu et ne doit pas être confondue avec l'indemnité versée aux membres du bureau visant à les dédommager des dépenses engagées par eux. Dans cette dernière hypothèse, certains statuts prévoient directement leur remboursement par le président.

À défaut, ces remboursements devront intervenir après vote de l'AG d'où l'intérêt de faire voter un budget de fonctionnement au profit du bureau.

5- L'absence de bureau

L'absence de bureau en matière d'ASL est catastrophique et entraîne à court terme l'abandon de tout entretien coordonné du lotissement ou de l'ensemble immobilier. Cette absence ne peut être palliée sans le recours au président du Tribunal de Grande Instance et la désignation d'un administrateur judiciaire qui convoquera l'AG en vue de l'élection des membres du bureau.

VII- Le secrétaire –trésorier

Qui peut occuper cette fonction

Les statuts varient sur cette question, mais, en règle générale, il s'agit :

- soit d'un propriétaire, membre de l'association syndicale ;
- soit d'une personne extérieure à l'association, le plus souvent un professionnel de la gestion immobilière.

Mode d'élection

Il peut être désigné

- soit directement par l'assemblée générale ;
- soit indirectement par ses pairs, au sein du bureau ;
- soit indirectement, par délégation du pouvoir du président.

Nature et durée des fonctions



www.unarc.asso.fr

Deux situations bien distinctes sont à prendre en compte :

- **lorsque le secrétaire -trésorier est membre de l'association** : ses pouvoirs sont limités à la gestion du compte bancaire, à l'édition et à l'envoi des appels de fonds et parfois, à la convocation de l'assemblée générale ;
- **lorsque c'est un professionnel** : il assure, sur délégation, les prérogatives qui lui sont transférées par le président de l'association, ou par les statuts dans le cas d'une élection directe par l'assemblée générale.

La durée de ses fonctions est fixée par les statuts ou par la délégation de pouvoirs.

(...)

LIEN Extrait de : « Gérer soi-même sa copropriété ou son ASL ».