



*Association de responsables de copropriété*

# Association Syndicale Libre, Association Foncière Urbaine Libre

**Vos statuts sont-ils à modifier et doivent ils  
être modifiés ?**



## **SOMMAIRE**

- 1. Qu'est qu'une ASL ou une AFUL ?**
- 2. Les dispositions législatives des ASL et des AFUL**
- 3. Les statuts, de quoi s'agit-il ?**
- 4. La mise en conformité obligatoire de vos statuts. En quoi cela consiste exactement ?**
- 5. Etes-vous vraiment concernés par cette obligation légale d'adaptation de statuts?**
- 6. Que risquez-vous en cas de non respect de l'obligation légale d'adaptation de vos statuts ?**
- 7. Ce que propose l'ARC pour vous aider dans cette tâche**
- 8. Pour aller plus loin, quelques questions pratiques à vous poser sur les ASL**

## 1. Qu'est-ce qu'une ASL et une AFUL ?

- Une ASL, bien qu'elle puisse ressembler à une copropriété, a une nature et une législation particulière qui les différencient. Il s'agit d'une association de propriétaires.

L'ASL, par définition, est une personne morale de droit privé ; elle est considérée comme une association de biens et non comme une association de personnes. Le propriétaire fait adhérer son bien immobilier à l'association, mais lui n'y adhère pas personnellement.

**Il s'agit par exemple de lotissement pavillonnaire pour la gestion d'espaces extérieurs (espaces verts, éclairage, voirie etc....).**

Dans les lotissements et les ensembles immobiliers, l'ASL peut avoir pour mission :

- de gérer et d'entretenir les biens et ouvrages d'intérêts commun, tels que les piscines, les terrains de tennis, les réseaux divers et les voiries, le gardiennage
- de prendre les décisions concernant la gestion de ces biens en Assemblée Générale
- de s'assurer de l'exécution des décisions, touchant par exemple à la police intérieure, la surveillance du respect du cahier des charges, l'agrément, ou l'esthétique du lotissement
- de recevoir les cotisations de charges et gérer les dépenses en fonction du budget de la collectivité
- de défendre ou de représenter la collectivité devant les tribunaux.

Le champ d'intervention est donc très large, s'agissant plus particulièrement des possibilités d'agir dans le cadre d'une mise en valeur des propriétés.

- l'AFUL, constitue une catégorie particulière d'Association Syndicale de propriétaires.  
Elle a été instaurée afin de permettre la gestion d'immeubles (comme l'ASL) en zone urbaine.

Les AFUL peuvent donc gérer des équipements comme la sécurité, le chauffage, l'eau, l'électricité ou les espaces verts, relevant d'importants ensembles immobiliers.

## 2. Les dispositions législatives des ASL et AFUL

L'ASL et l'AFUL sont des associations syndicales de propriétaires initialement régies par la loi du 21 juin 1865 (ainsi que la loi du 22 décembre 1888 et le décret du 18 décembre 1927), abrogée par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Attention, concernant les AFUL, il s'ajoute des règles de fonctionnement spécifiques énoncées dans le code de l'urbanisme.

La loi du 21 juin 1865 étant devenue insuffisante, le législateur a souhaité améliorer leur fonctionnement. Ainsi, l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 est venue abroger la loi du 21 juin 1865, relative aux associations syndicales de propriétaires, afin de mieux cadrer leur fonctionnement.

***Ainsi, l'article 60 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004, relative aux associations syndicales de propriétaires, a imposé notamment, une obligation légale d'adaptation des statuts des ASL et des AFUL (à la fois aux dispositions énoncées aux articles 1 à 10 de l'ordonnance précitée, mais également aux articles 1 à 6 de son décret d'application du 3 mai 2006).***

Il s'agit d'une véritable obligation légale et non d'une simple faculté, tempérée seulement par le fait que sa non exécution n'est pas sanctionnée pénalement. Cependant, il est fortement recommandé de l'appliquer, car son omission peut entraîner de grandes difficultés et des limitations d'intervention dans la gestion quotidienne, et peut également aboutir à la mise en cause de la responsabilité civile de ses organes dirigeants ou de son représentant.

### 3. Les statuts : de quoi s'agit-il ?

Dans le cadre de la création et du fonctionnement d'une association de propriétaires, il faut obligatoirement des statuts.

Il s'agit du document contractuel régissant le fonctionnement de l'association des propriétaires (ASL ou AFUL), qui contient les dispositions légales, réglementaires, et contractuelles. Il indique l'objet, les organes de représentation, ainsi que les modalités de fonctionnement, de financement, et de dissolution de l'association de propriétaires.

### 4. La mise en conformité obligatoire de vos statuts : en quoi cela consiste exactement ?

Très concrètement, vos statuts doivent être conformes aux dispositions législatives évoquées dans l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 et le décret du 3 mai 2006, et intégrer dans les statuts, les autres éléments y figurant.

Il convient donc en premier lieu, de vérifier si vos statuts sont conformes à l'ordonnance et au décret cité.

Ainsi, les nouveaux statuts doivent inclure :

- le nom de l'association
- son objet
- son siège
- ses règles de fonctionnement
- ses modalités de représentation à l'égard des tiers
- la liste des immeubles compris dans le périmètre
- ses modalités de financement
- son mode de recouvrement des cotisations
- les modalités de distraction (c'est-à-dire de retrait) d'un des immeubles composant l'entité
- les modalités de modification des statuts
- Et les modalités de dissolution

***Bien entendu, l'ordonnance précise que vos statuts doivent être déclarés auprès des services Préfectoraux et publiés dans un journal officiel afin d'être opposables juridiquement aux tiers.***

**5. Êtes-vous vraiment concernés par cette obligation légale d'adaptation des statuts?**

Tout dépend de la date à laquelle ont été établis (et éventuellement publiés) vos statuts.

- Si vos statuts ont été rédigés antérieurement à la parution au Journal Officiel de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004, vous y êtes contraints.
- Si l'établissement de vos statuts s'est opéré après la date précitée, mais avant la parution du décret d'application du 3 mai 2006, vous êtes soumis également à cette obligation.
- Si la parution de vos statuts a eu lieu après la publication du décret d'application précité, ces derniers doivent, normalement, être conformes aux textes précités, mais vérifier tout de même car, en pratique, il arrive fréquemment que l'ancienne réglementation y figure encore, notamment s'agissant des textes de référence.

**Quoiqu'il en soit, nous vous conseillons tout de même de vérifier, ou faire vérifier que vos statuts sont bien conformes à l'ordonnance du 1er juillet 2004 et son décret d'application.**

## 6. Que risquez-vous en cas de non respect de cette obligation légale d'adaptation des statuts ?

Une circulaire Ministérielle du 11 juillet 2007 et une réponse Ministérielle en date du 16 avril 2009, ont rappelé le caractère obligatoire de cette mise en conformité.

***L'absence de mise en conformité peut cependant gêner le fonctionnement de l'ASL ou de l'AFUL dans ses actes de gestion courante.***

***Il est fortement recommandé d'appliquer cette obligation, car son omission peut entraîner de grandes difficultés et des limitations d'intervention dans la gestion quotidienne, et peut aboutir également à la mise en cause de la responsabilité civile de ses organes dirigeants ou de son représentant.***

Il n'a pas été prévu, de sanction pénale en cas d'omission et la jurisprudence n'a pas encore eu l'occasion de se prononcer quant à l'importance de la pénalité applicable en de pareille situation.

## 7. Ce que propose l'ARC pour vous aider dans cette tâche

L'ARC peut vous aider concernant l'adaptation des statuts de votre ASL ou AFUL. Plusieurs possibilités s'offrent à vous :

- **Pour nos adhérents collectifs**

Ils ont la possibilité, dans le cadre de leur adhésion collective, de se voir proposer une prestation d'adaptation de leurs statuts à un tarif privilégié, c'est à dire très inférieur à celui pratiqué par d'autres prestataires, notamment libéraux.

***Pour aller plus loin :***

Pour les AFUL et les ASL adhérentes le souhaitant, l'ARC peut vous proposer, en sus de la simple adaptation de vos statuts, une prestation de modification de vos statuts. Il s'agit d'un service plus complet consistant en l'adaptation et en la modification des statuts d'ASL et d'AFUL (pour, après un audit complet, les actualiser, y intégrer de nouvelles dispositions, en améliorer la compréhension, réécrire certains articles, ou supprimer les clauses devenues illégales ou illicites).

- **Pour tous (adhérents ou non adhérents)**

Vous pouvez réaliser vous-même l'adaptation de vos statuts à l'aide de notre guide de «l'auto adaptation de vos statuts d'ASL». Ce guide vous présente les modalités pratiques à suivre pour effectuer vous-même l'adaptation des statuts d'ASL et d'AFUL. Vous trouverez par ailleurs dans ce guide complet :

- L'ensemble des textes législatifs utiles concernant votre ASL ou AFUL et l'adaptation des statuts
- Le détail des points à modifier ou compléter dans vos statuts
- La méthode pour adapter vos statuts
- La démarche pratique à suivre pour finaliser l'adaptation de vos statuts (publication etc....)

Ce guide devrait vous permettre d'effectuer vous-même ce travail d'adaptation, en évitant les écueils les plus grossiers.

## **8. Pour aller plus loin, quelques questions pratiques à vous poser sur les ASL**

- ***Comment reconnaît-on une ASL : Suis-je en ASL ou en copropriété ?***

Lorsque vous êtes en ASL, à la différence de la copropriété, vous ne disposez pas de règlement de copropriété, mais de statuts qui régissent le fonctionnement de celle-ci.

- ***De quoi est composée une ASL ?***

L'ASL peut être composée soit d'une seule entité juridique (ensemble pavillonnaire), soit de plusieurs entités juridiques différentes (ensembles pavillonnaires et syndicats de copropriétés).

- ***Y a-t-il obligation d'avoir un syndic ?***

A la différence de la copropriété, lorsque l'on est en ASL, les organes de gestion sont définis dans vos statuts; néanmoins, l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 prévoit l'existence de 3 organes pour le fonctionnement d'une ASL : l'assemblée générale, le syndic (à ne pas confondre avec le syndic des copropriétaires) et le président. Bien entendu, vos statuts peuvent les nommer différemment : syndic, bureau, directeur etc.... Vérifier bien quel est le rôle et le fonctionnement de chaque organe.

- ***La loi du 10 juillet 1965 s'applique-t-elle aux ASL ?***

Non, la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique qu'aux syndicats des copropriétaires.

- ***Mon ASL est gérée par un syndic professionnel comme une copropriété, a-t-il le droit ?***

Non, juridiquement les ASL ne sont pas concernées par la loi du 10 juillet 1965. Le syndic doit appliquer les dispositions présentes dans vos statuts ainsi que la législation concernant les ASL.

# POUR ALLER PLUS LOIN

## «GERER SOI-MEME SA COPROPRIETE OU SON ASL»



## A PARAÎTRE PROCHAINEMENT UN GUIDE SUR L'ADAPTATION DES STATUTS D'ASL ET AFUL



29, rue Joseph Python  
75020 PARIS  
Tél : 01 40 30 12 82  
Fax : 01 40 30 12 63  
[www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)

Tous droits réservés,  
Toute reproduction, même partielle  
et quel qu'en soit le support,  
est interdite sans autorisation  
de l'ARC, propriétaire des droits.

