

Œuvrer pour l'intérêt de fonds groupés

L'association syndicale libre (ASL)

Le site outils de l'aménagement a vocation à présenter de manière synthétique les acteurs, les procédures et les outils de l'aménagement.

La rédaction et l'actualisation de ces fiches sont assurées par le Cerema avec l'appui des ministères chargés du logement, de l'aménagement et de l'environnement.



Les associations syndicales libres sont très anciennes. Elles ont été créées par la loi du 21 juin 1865 relative aux associations syndicales qui énumérait alors 19 domaines d'intervention possible pour les associations syndicales, qu'elles soient libres, autorisées ou constituées d'office. La liste s'est étoffée au fil du temps, au point d'inclure des domaines d'intervention très spécifiques tel que l'assainissement destiné à la suppression des gîtes à moustiques (article L. no 64-1245 du 16 déc. 1964) ou encore l'aménagement des sols après exploitation des carrières (article L. no 77-620 du 16 juin 1977).

Fiche outils - mars 2021

La refonte réalisée par l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires et du décret n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires opère une évolution significative en substituant à la liste des domaines d'intervention possibles, une énumération des catégories de missions pouvant être confiées aux associations syndicales. L'ordonnance distingue l'association syndicale libre (ASL), des associations syndicales autorisées et des associations syndicales constituées d'office (c'est-à-dire, lorsqu'il existe à la charge des propriétaires

une obligation légale d'effectuer certains ouvrages ou travaux et qu'une association syndicale autorisée n'a pu être constituée).

Les ASL sont généralement créées lorsqu'un terrain est loti afin de gérer, entretenir, conserver les éléments et équipements communs à l'ensemble des lots composant le lotissement (voies, espaces verts, réseaux etc.). Mais l'acte de lotir n'est pas le seul à l'origine de la création d'une ASL, puisqu'elle peut notamment avoir pour objet « l'exploitation de ressources naturelles ». Elle peut également regrouper plusieurs copropriétés distinctes dans la gestion de leurs espaces ou équipements communs.

Définition

L'association syndicale libre (ASL) est un **groupement de propriétaires fonciers constitué pour poursuivre un but d'intérêt collectif, auquel peut s'ajouter, dans certains cas, une finalité d'intérêt général.**

Elle est régie par les dispositions du titre I et du titre II de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 ainsi que par les dispositions du titre I et du titre II du décret du 3 mai 2006.

À noter

Les associations foncières urbaines libres (AFUL) sont des ASL – malgré certaines particularités prévues par le code de l'urbanisme (articles L. 322-1 et suivants et R. 322-1 et suivants du code de l'urbanisme). Elles sont constituées entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations énumérées par le code, à savoir, le remembrement de parcelles, le groupement de parcelles, la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif, la conservation, la restauration et la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables, la restauration immobilière et le remembrement foncier ou le groupement de parcelles en vue de la restructuration urbaine des grands ensembles et quartiers d'habitat dégradé.

Nature juridique

L'ASL est une **personne morale de droit privé** soumise au **principe de spécialité**. Les droits et obligations découlant de leur création présentent un **caractère réel**.

■ *Personne morale de droit privé*

L'intégralité des actes accomplis par l'ASL, les responsabilités encourues, ses finances mais aussi les litiges concernant son organisation, son fonctionnement ou ses actions **sont régis par le droit privé et relèvent de la compétence des tribunaux de l'ordre judiciaire.**

■ *Soumise au principe de spécialité*

L'action de l'ASL est contrainte par le principe de spécialité dans la mesure où **celle-ci ne peut réaliser des actes ne présentant pas d'utilité au regard des missions déterminées par son objet et qui sont donc étrangères à celui-ci** (Civ. 3^{ème}. 3 déc. 1972).

■ *Des droits et obligations à caractère réel*

L'ASL est un groupement de fonds et non de personnes. A ce titre, **les droits et obligations dérivant de la constitution d'une association syndicale sont attachés aux immeubles compris dans son périmètre et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.**

Par conséquent, **toute personne (physique ou morale, privée ou publique) est nécessairement membre de l'ASL « dès lors qu'elle possède des immeubles dans le périmètre syndical »** (Civ. 3^{ème}, 3 déc. 1997, no 96-11.370). Le vendeur a alors l'obligation d'informer l'acquéreur de son inclusion dans le périmètre de l'ASL et de l'existence éventuelle de servitudes (art. 4 ordonnance du 1^{er} juillet 2004). Cette obligation est également supportée par le propriétaire bailleur vis-à-vis de son locataire puisque que ce dernier peut être amené à participer financièrement au fonctionnement de l'ASL.

À noter

L'ASL se distingue d'autres associations de propriétaires comme les associations syndicales **autorisées** ou les associations syndicales **constituées d'office**, qui sont des établissements publics administratifs.

L'ASL se distingue également des **associations de personnes** régies par la loi du 1^{er} juillet 1901 dont l'objet est libre.

Elle est aussi à différencier des **syndicats de copropriété** qui regroupent des immeubles ou groupes d'immeubles en copropriété régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Si l'ASL et la copropriété sont deux types d'organisation permettant de gérer de manière collective des immeubles appartenant à plusieurs propriétaires, l'ASL renvoie davantage à la copropriété horizontale, aux terrains et aux lotissements, alors que la copropriété renvoie quant à elle à la copropriété verticale et aux immeubles divisés en plusieurs lots.

Objet

L'ASL peut avoir pour objet la **construction, l'entretien ou la gestion d'ouvrages, d'espaces, de services communs (gardiennage, conciergerie, piscine, services spécifiques)** ou la **réalisation de travaux ainsi que les actions d'intérêt commun** en vue :

- Prévenir les **risques naturels** ou **sanitaires** ;
- Prévenir les **pollutions** et les **nuisances** ;
- Préserver, restaurer ou exploiter des **ressources naturelles** ;
- Aménager ou entretenir des **cours d'eau, lacs et plans d'eau, voies et réseaux divers** ;
- **Mettre en valeur des propriétés.**

L'ASL prend en assemblée les décisions ordinaires ou extraordinaires relatives à la vie du lotissement ou de l'ensemble immobilier. Elle reçoit les cotisations de charges, assure les dépenses, organise le budget, exécute les travaux entrant dans son champ d'application et assure le respect du cahier des charges.

Modalités de constitution

Conditions de fond

■ **Le principe du consentement unanime des propriétaires**

L'ASL se forme par **consentement unanime des propriétaires** intéressés. Par conséquent, un propriétaire foncier ne peut être contraint d'intégrer sa propriété dans le périmètre d'une ASL.

Il apparaît alors d'une part, que les membres sont nécessairement des propriétaires et d'autre part, que leur consentement unanime est requis pour la constitution de l'association.

■ **Les exceptions au principe**

Il existe deux grandes exceptions à l'exigence de consentement unanime des propriétaires :

- En cas de **démembrement de propriété**, seul le consentement du nu-propriétaire est requis. Celui-ci doit ensuite informer l'usufruitier des décisions de l'association ;
- En cas de **lotissement**, tous les propriétaires de parcelles sont membres de droit de l'ASL : en application de l'article R. 442-7 du code de l'urbanisme, une association syndicale des acquéreurs de lots doit obligatoirement être constituée lorsque des voies ou équipements communs sont prévus dans le lotissement et que ceux-ci ne sont pas destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots ou à être transférés à une collectivité publique (commune ou établissement public de coopération intercommunale compétent). Ainsi, l'acquisition d'une parcelle dans le lotissement vaut acceptation des statuts de l'association syndicale.

Conditions de forme

■ **La nécessité d'un consentement écrit**

Le consentement du copropriétaire doit être constaté **par écrit et figurer dans l'acte d'association**. Aucun formalisme particulier n'est imposé, il peut s'agir d'un acte spécial notarié ou d'un acte sous seing privé annexé à l'acte d'association. Cet accord prend la forme d'une **déclaration spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage**.

■ **La rédaction des statuts**

L'ASL est légalement constituée à compter de l'obtention du consentement unanime des propriétaires membres et de l'établissement de ses statuts, et son existence est, dès ce moment, opposable à ses membres (TGI Versailles, 5 sept. 2002, no 2000-8534).

Le contenu des statuts est fixé librement par les membres. Cependant, certaines mentions sont obligatoires. A cet égard, ils doivent définir et préciser :

- **le nom de l'ASL**
- **son objet**
- **son siège**
- **ses règles de fonctionnement**
- **la liste des immeubles compris dans le périmètre**
- **les modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations**
- **les modalités de sa représentation à l'égard des tiers**
- **les modalités de distraction d'un de ses immeubles**
- **les modalités de modification des statuts et de sa dissolution**

En annexes, les statuts doivent comporter :

- **le plan parcellaire**
- une **déclaration de chaque membre spécifiant les désignations cadastrales et la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage**. Cependant, dès lors que l'adhésion à l'association syndicale d'un lotissement résulte simplement de l'acquisition d'un lot, la déclaration n'est pas requise pour les ASL constituées en application de l'article R. 442-7 du Code de l'urbanisme (art. 3 décret du 3 mai 2006 ; Civ. 1^{ère}, 14 janvier 2003, n° 01-03.509).

Les membres de l'ASL bénéficient d'une grande liberté dans la détermination de leurs statuts, à la différence du régime de la copropriété, plus rigide et régie par un règlement de copropriété.

Publicité

La **déclaration de l'ASL est effectuée par l'un des membres de l'association, à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'installer son siège.** Lorsque le siège de l'ASL est à Paris, cette déclaration se fait à la préfecture de la région Ile-de-France, préfecture de Paris.

Dans un **délai de cinq jours à compter de la réception du dossier, l'administration doit délivrer un récépissé** daté et signé par le préfet

et énumérant les pièces annexées. Dans un **délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, un extrait des statuts doit être publié au Journal officiel.**

En l'absence de l'accomplissement des formalités de publicité, l'ASL est dépourvue de personnalité morale. Aussi, l'opposabilité aux tiers et la capacité juridique de l'association sont subordonnées à l'accomplissement de ces formalités.

Fonctionnement

Organes

L'ASL doit nécessairement se doter :

- d'une **assemblée des propriétaires** : elle réunit l'ensemble des propriétaires membres de l'ASL. Ces conditions de fonctionnement sont régies par les statuts de l'ASL (Civ. 3ème, 28 mars 2001, n° 99-13.689). S'agissant de ses attributions, il lui appartient notamment de prendre la décision de transformer l'ASL en association syndicale autorisée (à l'issue d'un délai d'un an à compter de la publication au journal officiel d'un extrait de ses statuts). Ces autres attributions sont librement définies par les statuts mais n'ont pas vocation à être très étendues dans la mesure où l'administration de l'association fait partie intégrante des missions du syndicat.
- d'un **syndicat** : il est composé de membres élus par les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans des conditions qu'il revient aux statuts de déterminer. Il a pour mission d'administrer l'ASL.
- d'un **président** : il est élu selon les modalités prévues par les statuts. Concernant ses attributions, il lui appartient de réaliser le suivi de l'état nominatif des propriétaires et du plan parcellaire. Il lui appartient également de déclarer et de faire publier les modifications statutaires et, le cas échéant, la dissolution de l'association. D'autres attributions peuvent lui incomber au titre des statuts de l'ASL.

Les statuts peuvent prévoir, au besoin, d'autres organes ou fonctions (Civ. 3e, 10 oct. 2006, no 05-16.646).

Finances

L'ASL est financée par des cotisations dont les modalités de recouvrement sont précisées par les statuts.

L'obligation de contribuer aux charges est attachée à chaque parcelle dans quelque main qu'elle se trouve.

Toute modification statutaire tendant à fixer une nouvelle répartition des charges ne peut être adoptée qu'à l'unanimité si elle aboutit à l'augmentation des engagements d'un propriétaire associé (Civ. 3°, 20 juin 2001, no 99-17.961).

Les créances de toute nature de l'association à l'égard d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur l'immeuble de ce membre compris dans le périmètre de l'association.

À noter

l'article 6 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 n'est pas compatible avec le régime de la domanialité publique. En effet, sauf déclassement, les ASL demeurent dans l'impossibilité de recouvrer une créance détenue sur la personne publique propriétaire par la mise en œuvre de la garantie de l'hypothèque légale sur les biens inclus dans le périmètre et appartenant au domaine public (CE, 10 mars 2020, n° 432555).

Évolutions et dissolution

Modification

Il **appartient aux statuts de définir les conditions dans lesquelles leur modification pourra avoir lieu** (art. 3 décret du 3 mai 2006). Ils peuvent librement définir des règles différentes en fonction de la modification statutaire en cause. Une fois les modifications statutaires effectuées, le président de l'ASL doit en faire une déclaration et une publication au Journal officiel dans les mêmes conditions que pour la création. Il dispose alors d'un délai de trois mois à compter de la délibération ayant approuvé les modifications pour procéder à cette déclaration et publication.

Transformation

L'ASL dont la création a fait l'objet d'une publication au Journal officiel depuis plus d'un an peut demander à être transformée en association syndicale autorisée (ASA) et ainsi accéder au statut d'établissement public administratif.

Cette transformation suppose d'être adoptée par l'assemblée générale à la majorité qualifiée (à savoir, par la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés).

La demande est ensuite transmise au préfet qui soumet à enquête publique le projet de statuts de l'association syndicale autorisée (selon l'enquête publique du code de l'expropriation). À l'issue de l'enquête publique, intervient une consultation des propriétaires (art. 13 ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et art. 12 décret du 3 mai 2006). Le préfet dispose d'un pouvoir d'appréciation pour approuver ou non la transformation. Si celle-ci est approuvée, l'arrêté préfectoral fait l'objet des mesures de publicité prévues par l'article 13 du décret de 2006. En cas de refus, le préfet notifie son arrêté aux propriétaires.

L'ASA dispose alors de prérogatives de puissance publique pour exécuter certains travaux spécifiques d'amélioration ou d'entretien intéressant à la fois l'ensemble des propriétés et l'utilité générale. Une ASA peut être constituée alors que certains propriétaires ne souhaitent pas en faire partie. Cette inclusion forcée se justifie par la nature des missions assurées par l'ASA qui touchent à l'intérêt général.

Dissolution

Les **statuts de l'ASL doivent impérativement fixer les modalités de sa dissolution** (art. 3 décret du 3 mai 2006). L'ASL peut notamment être dissoute du fait de la disparition de son objet statutaire.

La dissolution doit faire l'objet d'une déclaration et d'une publication au Journal officiel dans les mêmes conditions que pour sa création, dans un délai de trois mois à compter du jour où le président constate que les conditions de dissolution par les statuts sont réunies.

Intérêts et points de vigilance

- En présence d'un lotissement comportant des voies, espaces ou équipements communs à plusieurs lots, la constitution de l'ASL découle du permis d'aménager. Le dossier de demande doit alors être complété par l'engagement du lotisseur que sera constituée une ASL des acquéreurs des lots, à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.
- Cet engagement n'est néanmoins pas requis dans deux hypothèses : lorsque les voies et espaces communs sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs des lots ou lorsque le lotisseur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés. En pratique, ces deux hypothèses ne sont pas si fréquentes (la première situation se conçoit généralement en présence de peu d'éléments communs pour pouvoir les gérer en indivision ou les répartir entre les propriétaires et, dans la seconde, le transfert dans le domaine de la collectivité n'est souvent que partiel).
- La liberté contractuelle demeure le principe, aucun formalisme n'étant imposé par les textes pour la rédaction des statuts. Il importe donc d'apporter un soin tout particulier à leur rédaction, notamment du point de vue de leur qualité et de leur précision, dans la mesure où ceux-ci ont vocation à régir de façon spécifique certaines grandes étapes de la « vie » de l'ASL (par exemple, en réglant les questions de détermination du mode de convocation à l'assemblée générale, de représentation par un tiers, de fixation de règles de représentation des immeubles en copropriété compris dans le périmètre d'une ASL etc.).

Textes de référence

- Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ;
- Décret n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ;
- Code de l'urbanisme : L. 322-1 et suivants, R. 322-1 et suivants, R. 442-7 et R. 442-8 ;
- CE 10 mars 2020 Association syndicale des propriétaires de la cité de Boigues, req. n° 432555

Pour aller plus loin ●●●

Site outils de l'aménagement :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/>

Rubrique Foncier :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/gerer-le-foncier-en-vue-de-son-amenagement-r324.html>

Rédacteurs ●●●

Audrey Lebeau, Adden avocats pour le Cerema

Contacts ●●●

Cerema Territoires et Ville :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/contact-a642.html>

Sarah Olei, Raphaële Ratto

Photo de couverture

©David Desaleux

Maquettage

www.laurentmathieu.fr

Date de publication

Juin 2021

© 2021 - Cerema

La reproduction totale ou partielle du document doit être soumise à l'accord préalable du Cerema.

Commander ou télécharger nos ouvrages sur
www.cerema.fr

Aménagement et cohésion des territoires - Ville et stratégies urbaines - Transition énergétique et climat - Environnement et ressources naturelles - Prévention des risques - Bien-être et réduction des nuisances - Mobilité et transport - Infrastructures de transport - Habitat et bâtiment