

# ASL / AFUL / UNION DE SYNDICATS /

Avec Marie BRULON, Juriste ARC, le 23 janvier 2025

# ACRONYMES

- ▶ Association syndicale libre de propriétaires= ASL
- ▶ Association Foncière Urbaine Libre= AFUL
- ▶ Union de syndicats de copropriétaires= UNION

# DEFINITIONS

- ▶ ASL: article 2 ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004
- ▶ Les associations syndicales de propriétaires sont libres, autorisées ou constituées d'office.
- ▶ Les associations syndicales libres sont des personnes morales de droit privé régies par les dispositions ... de la présente ordonnance.
- ▶ Les associations syndicales autorisées ou constituées d'office ainsi que leurs unions sont des établissements publics à caractère administratif. Ces associations syndicales comprennent des services publics ou lots détenus par des personnes publiques, ce qui les soumet à une tutelle du Préfet et un régime particulier. Ce sujet ne sera pas traité.

# AFUL

- ▶ Les AFUL sont définies par l'article L322-1 du code de l'urbanisme.
- ▶ « Peuvent faire l'objet d'une association foncière urbaine :
- ▶ 1° Le remembrement de parcelles et la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et des servitudes y attachées, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires ;
- ▶ 2° Le groupement de parcelles en vue, soit d'en conférer l'usage à un tiers, notamment par bail à construction, soit d'en faire apport ou d'en faire la vente à un établissement public ou société de construction ou d'aménagement.
- ▶ Chacun des membres de l'association peut choisir d'être payé, en tout ou en partie, en espèces ou par remise d'un ou plusieurs immeubles ou fractions d'immeubles, lorsque les règles applicables à l'organisme constructeur ou aménageur ne s'y opposent pas ;
- ▶ 3° La construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, aires de stationnement, et garages enterrés ou non, chauffage collectif, espaces verts plantés ou non, installations de jeux, de repos ou d'agrément ;
- ▶ 4° (Abrogé) ;
- ▶ 5° La conservation, la restauration et la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables ainsi que la restauration immobilière (PSMV, OPAH) ;
- ▶ 6° Le remembrement foncier ou le groupement de parcelles en vue de la restructuration urbaine des grands ensembles et quartiers d'habitat dégradé

# REGIME DES AFUL

- ▶ L322-1 code de l' Urbanisme:
- ▶ « Les associations foncières urbaines sont des associations syndicales régies par les dispositions de [l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004](#) relative aux associations syndicales de propriétaires »
- ▶ Pour leur fonctionnement, les AFUL suivent donc le régime juridique des ASL.

# CONTENU DES STATUTS D'ASL (ou AFUL)

- ▶ Article 1 ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004
- ▶ Peuvent faire l'objet d'une association syndicale de propriétaires la construction ou l'entretien d'ouvrages ou la réalisation de travaux en vue :
  - ▶ a) De prévenir les risques naturels ou sanitaires, les pollutions et les nuisances ;
  - ▶ b) De préserver, de restaurer ou d'exploiter des ressources naturelles ;
  - ▶ c) D'aménager ou d'entretenir des cours d'eau, lacs ou plans d'eau, voies et réseaux divers ;
  - ▶ d) De mettre en valeur des propriétés.

Un syndicat élu (art 9 ordonnance) par les  
propriétaires

+ une assemblée générale des propriétaires

# FONCTIONNEMENT

- ▶ consentement unanime + statuts
- ▶ Les statuts de l'association (art 8 ordonnance 1<sup>er</sup> 07 2004) définissent son nom,
- ▶ son objet, (propriété ou pas...[Article L442-1](#))

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.)

- ▶ son siège
- ▶ et ses règles de fonctionnement.
- ▶ Ils comportent la liste des immeubles compris dans son périmètre et précisent ses modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations.
- ▶ les statuts de l'association syndicale libre fixent les modalités de sa représentation à l'égard des tiers,
- ▶ de distraction d'un de ses immeubles,
- ▶ de modification de son statut ainsi que de
- ▶ sa dissolution. (art 3 décret du 3/5/2006)

# Obligations déclaratives (art 8 ordonnance)

- ▶ La déclaration de l'association syndicale libre est faite à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours.
- ▶ Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, être publié au Journal officiel.
- ▶ Dans les mêmes conditions, l'association fait connaître dans les trois mois et publie toute modification apportée à ses statuts.
- ▶ L'omission des présentes formalités ne peut être opposée aux tiers par les membres de l'association.

# Sanction du défaut de déclaration

- ▶ Incapacité judiciaire= impossible de recouvrer les charges impayées ou d'agir en justice (cass 3è civ 26 11 2013 n° 12-24.655)
- ▶ Article 5 ordonnance: Les associations syndicales de propriétaires peuvent agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues selon le cas aux articles 8...
- ▶ L'ASL continue d'exister mais ne peut agir en justice

# Droits individuels et collectifs des membres

- ▶ Droit de contrôler les justificatifs des charges sauf si les statuts l'interdisent

Les membres de l'ASL ont le droit de prendre connaissance des pièces justificatives des comptes et des contrats de l'ASL. (création prétorienne du Cass.Civ 3è 11.03.2021 n° 18.25-896 [Décision - Pourvoi n° 18-25.896 | Cour de cassation](#))

- ▶ Caractère contractuel des statuts Les statuts s'imposent à tous même le juge Civ. 3è 04.05.1988 n° 86.18-806
- ▶ Seuls les membres de l'ASL sont ses débiteurs de charges (appels directs aux copro et pas au SDC) et donc pas les syndicats de copropriétaires qui s'y trouvent : 3è civ. 09.12.1998 n° 97.12-163 + 13.02.2008 n° 07.10-098 + 19.05.2015  
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000030633201>

# Représentation des copropriétés incluses dans l'ASL

- ▶ Article 22 loi du 10 07 1965
- ▶ L'assemblée générale d'un syndicat secondaire statuant à la majorité mentionnée à l'article 25 peut mandater, pour une durée d'un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. Par dérogation au I du présent article, le mandat confié au président du conseil syndical secondaire emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant de l'article 24.
- ▶ Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant la majorité mentionnée aux articles 25 ou 26 ou l'unanimité, le président du conseil syndical secondaire ne peut prendre part au vote que s'il dispose d'une délibération de l'assemblée générale du syndicat secondaire se prononçant sur cette décision aux majorités requises par la présente loi.
- ▶ Le président du conseil syndical secondaire rend compte de son activité à chaque assemblée générale du syndicat secondaire. Le renouvellement de son mandat est inscrit chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale.
- ▶ III. - Le II est applicable pour la représentation au sein de l'assemblée générale des associations syndicales libres des membres du syndicat des copropriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association syndicale libre.
- ▶ Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'association syndicale libre pour lesquelles les statuts de ladite association prévoient une majorité qualifiée, le mandataire désigné dans les conditions prévues au II ne peut prendre part au vote s'il ne dispose d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires le mandatant et se prononçant sur cette décision à la même majorité.

# La caducité des cahiers des charges après 10 ans

- ▶ Le contrat perdue
- ▶ Les dispositions d'urbanisme sont caduques s'il existe un PLU L442-9 C Urb

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la [loi n° 2014-366](#) du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

# Si le cahier des charges est caduc pour l'urbanisme, il peut être modifié par la mairie

## L442-10 c urb

- ▶ Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.
- ▶ Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible

# Point commun avec les syndicats de copropriétaires: la mutation des biens

- ▶ Article 3 ordonnance: Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre d'une association syndicale, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

# Les pièges des mises à disposition statutaires

- ▶ Mise à disposition et propriété (locaux d'ASL appartenant à un syndicat de copropriétaires)

# Les unions de syndicats article 29 loi du 10.07.1965

- ▶ Un syndicat de copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.
- ▶ Cette union peut recevoir l'adhésion d'un ou de plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières, de sociétés d'attribution régies par les articles L. 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.
- ▶ Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions de la présente loi. Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union.
- ▶ L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 25. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 26. Par dérogation, lorsque la copropriété est en difficulté au sens de la section 2 du présent chapitre, le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale du syndicat à la majorité prévue à l'article 25.
- ▶ L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndics des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires qui ont adhéré à l'union. Les syndics participent à cette assemblée générale en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.
- ▶ L'exécution des décisions de l'union est confiée à un président de l'union désigné par l'assemblée générale de l'union.
- ▶ Il est institué un conseil de l'union chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union.