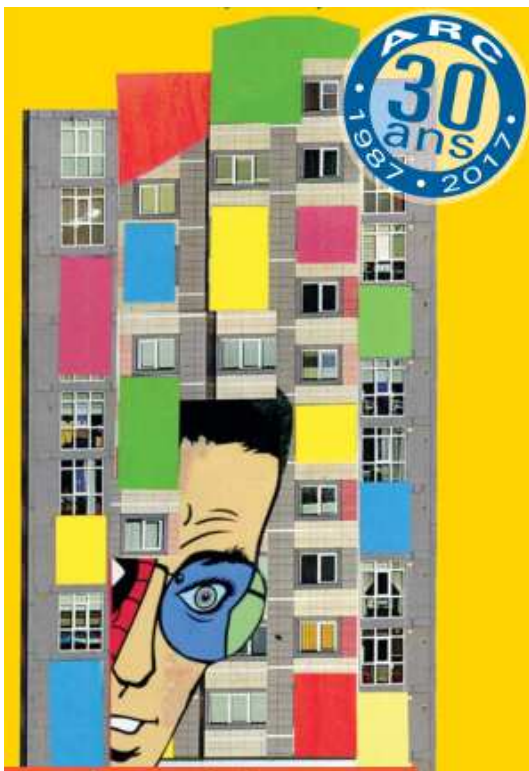


« Le Salon Indépendant de la Copropriété »
9ème édition du salon de l'ARC
Des 18 et 19 octobre 2017



ASL et AFUL Particularités et dysfonctionnements les plus courants

Marc DUBOIS (juriste ARC)



9ème Edition du salon indépendant de l'ARC



A) les statuts d'ASL et d'AFUL (1/12)

1. Spécificités des deux groupements d'association syndicale de propriétaires

Ce qui distingue ces deux groupements de parcelles, se rapporte principalement ;

- à l'objet,
- aux pouvoirs du Président,
- à la limitation de l'étendue du pouvoir de représentation du mandataire chargé de leur gestion .

- Pour l'AFUL

- L'objet ;
- Le Président de l'AFUL ;
- La limitation de l'étendue du pouvoir de représentation du mandataire chargé de la gestion de l'AFUL ;

A) les statuts d'ASL et d'AFUL (2/12)

2. Informations devant figurer dans les statuts

Les statuts sont des dispositions contractuelles, définissant l'objet, c'est-à-dire le domaine d'intervention, et régissant, notamment, le mode de fonctionnement de l'association syndicale de propriétaires, ainsi que le mode de répartition des charges

Ils doivent être établis dans le cadre du respect des règles du droit commun, des principes jurisprudentiels rendues en matière d'ASL et d'AFUL, et intégrer les dispositions législatives et réglementaires de l'ordonnance du 1er juillet 2004 et du décret du 3 mai 2006.

L'ordonnance du 1er juillet 2004 et le décret du 3 mai 2006, ne donnent pas d'indications précises, concernant notamment ;

A) les statuts d'ASL et d'AFUL (3/12)

- la représentation de la copropriété au sein de l'assemblée de l'ASL (pour l'AFUL le Code de l'Urbanisme y pourvoit)
- La constitution de l'assemblée
- les résolutions proposées à l'ordre du jour
- son mode de convocation et les pièces pouvant y être annexées
- l'usage de mandat aux assemblées
- l'ordre du jour
- les majorités requises pour les votes
- L'établissement du Procès verbal d'assemblée, et son contenu
- le mode de communication du PV
- les modalités et délais de recours à l'encontre d'une décision d'assemblée

A) les statuts d'ASL et d'AFUL (4/12)

- la nature et la détermination des charges
- l'appel des charges
- le mode de comptabilité et de présentation des comptes
- le recouvrement des charges
- l'assurance des biens et de la responsabilité
- les modalités de retrait
- la dissolution

A) les statuts d'ASL et d'AFUL (5/12)

Les seuls organes dirigeants évoqués par l'ordonnance et le décret précité sont :

- Le syndicat

L'article 9 de l'ordonnance précise que << L'association syndicale libre est administrée par un syndicat composé de membres élus par les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants, dans les conditions fixées par les statuts .le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association propriétaires membres >>

Contractuellement, il doit donc fait état, dans les statuts :

- du nombre de membres constituant le syndicat ainsi que des modalités de Leur désignation et de leur révocation ou de démission
- de la durée de leurs fonctions
- de l'étendue de leurs attributions et de leur option de délégation

A) les statuts d'ASL et d'AFUL (6/12)

- Le Président

- a) **Pour l'ASL**

Deux articles font état d'attributions spécifiques.

L'article 4 de l'ordonnance mentionne qu'il << tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci, ainsi que le plan parcellaire .A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association, lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat >>

l'article 5 du décret énonce que << la déclaration et la publication des modifications apportées aux statuts est faite par le président de l'association dans les conditions prévues à l'article 4 du présent décret et dans le délai de trois mois prévu à l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisé >>.

A) les statuts d'ASL et d'AFUL (7/12)

Contractuellement, c'est-à-dire en complément des dispositions législatives et réglementaires précitées, le Président peut se voir attribuer, en tout ou partie, dans les statuts, les fonctions dévolues au syndicat, en sus de son pouvoir de représentation.

b) pour l'AFUL

En sus des compétences énoncées à l'article 4 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, et 5 du décret du 3 mai 2006 précités ses attributions spécifiques sont énoncées à l'article L 322-4-1 du code de l'urbanisme et 23 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 (ce dernier article se rapportant aux associations syndicales autorisées)

A) les statuts d'ASL et d'AFUL (8/12)

S'ajoutent comme tâches à remplir, pour ces deux dirigeants :

Article 3 dernier alinéa de l'ordonnance de 2004, l'obligation d'adresser, en cas de mutation d'un bien compris dans le périmètre d'une association syndicale, un avis de mutation dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Article 5 du même texte, le rappel des actions permises en cas de publication des statuts au Journal officiel (JO)

Article 6, l'existence d'une hypothèque légale sur les immeubles, pour couvrir les créances de toute nature

Article 4 du décret du 3 mai 2006, les modalités de déclaration des statuts

Article 5 même décret, la procédure de déclaration et de publication des modifications apportées aux statuts

A) les statuts d'ASL et d'AFUL (9/12)

3. Obligations auxquelles les statuts doivent répondre

Les statuts doivent obligatoirement faire figurer, au terme de l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 et de l'article 3 du décret du 3 mai 2006 ;

- Son nom
- Son objet
- Son siège
- Ses règles de fonctionnement (constitution des organes, leur mode de délibération, le contenu de leurs attributions, notamment)
- La liste des immeubles compris dans son périmètre
- Les modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations
- Les modalités de représentation à l'égard des tiers

A) les statuts d'ASL et d'AFUL (10/12)

- Les modalités de distraction (retrait) d'un de ses immeubles
- Les modalités de modification des statuts
- Les modalités de sa dissolution.

L'ordonnance du 1er juillet 2004, a par ailleurs, dans le cadre de ses articles 3 alinéas 3, et 6 premier alinéa, repris deux dispositions applicables en matière de copropriété et qui doivent figurer dans les statuts :

- l'opposition au versement du prix de vente au vendeur en cas de dette de charges (article 20 de la loi du 10 juillet 1965, copropriété) , sous la forme d'un avis de mutation devant être donnée à l'association , qui peut ainsi faire opposition pour obtenir le paiement des sommes restant dues à l'ancien propriétaire
- La prise d'une hypothèque légale sur les immeubles destinée à couvrir les créances de toutes natures de l'association syndicale de propriétaires à l'encontre de l'un de ses membres , (article 19 de la loi du 10 juillet 1965).

A) les statuts d'ASL et d'AFUL (11/12)

A relever que les nouvelles règles comptables des syndicats de copropriétés fixées par le décret du 14 mars 2005, ne s'appliquent ni aux ASL ni aux AFUL, qui ne sont pas dans l'obligation de tenir une comptabilité d'engagement.

Une ASL ou une AFUL peut donc légitimement continuer à pratiquer une comptabilité de trésorerie. A contrario, ses statuts peuvent prévoir, contractuellement, qu'elle appliquera les nouvelles règles comptables du décret du 14 mars 2005, qui au terme de son article premier, offre cette possibilité.

A) les statuts d'ASL et d'AFUL (12/12)

Enfin, l'ordonnance impose l'obligation de déclarer les statuts à la Préfecture du département ou à la sous Préfecture de l'arrondissement ou l'association a prévu d'avoir son siège. Faute de respecter cette disposition, l'ASL ou l'AFUL, ne pourra, aux termes de l'article 5 de l'ordonnance précitée, (article 59 de la loi ALUR du 24 mars 2014) ;

- ni agir en justice,
- ni acquérir, ni vendre, ni échanger
- ni transiger, ni emprunter
- ni hypothéquer.

Tant que leurs statuts n'auront pas été modifiés en conséquence pour répondre à l'obligation légale de mise en conformité des statuts, résultant de l'article 60 de l'ordonnance du 1er juillet 2004.

B) anomalies les plus fréquentes relevées dans les statuts d'ASL et d'AFUL (1/7)

L'énonciation, non exhaustive, ci après relève de la pratique de l'ARC dans le cadre de sa prestation d'adaptation et de modification des statuts d'ASL et d'AFUL :

- Il n'est pas évoqué, dans les dispositions légales, le statut régissant les ASL ou les AFUL, ni ce que doivent contenir les statuts
- Dans la formation, il n'est pas relevé que l'obligation d'adhésion est liée à la détention du bien immobilier
- Le périmètre de l'AFUL ou de l'ASL n'est pas, ou peu, précisé, alors que désormais, il s'agit d'une obligation légale
- L'objet doit souvent être actualisé, et certaines clauses supprimées, car jamais appliquées ou devenues obsolètes.
- La mention de la durée évoque rarement le cas de la dissolution.

B) anomalies les plus fréquentes relevées dans les statuts d'ASL et d'AFUL (2/7)

- Les modalités de représentation aux assemblées – pour la délivrance des mandats, notamment) sont souvent incomplètes
- Il en de même s'agissant de la convocation de l'assemblée, pour laquelle il n'est quelquefois pas précisé l'autorité qui en a l'initiative, les documents qu'elle doit contenir, et la manière dont elle doit être adressée. ; Par ailleurs, la plupart du temps, seul l'organe dirigeant peut en être l'initiateur, alors qu'il est possible, contractuellement, d'intégrer des dispositions permissives en faveur des membres de l'assemblée.
- La notion de quorum est souvent absente, ce qui est regrettable, car dans certaines structures, les décisions sont votées à des majorités qui s'avèrent, en certaines circonstances, trop peu représentatives.

B) anomalies les plus fréquentes relevées dans les statuts d'ASL et d'AFUL (3/7)

- Les règles de majorité ne sont pas assez diversifiées, ce qui peut rendre difficile de les réunir pour l'approbation de certains actes de gestion courante, alors que la prise de décision ayant une grande importance sur la vie de l'ASL ou de l'AFUL, s'effectue quelque fois à des majorités pouvant être contestées sur la base du droit commun.
- Le mode de tenue des assemblées est souvent réduit à quelques indications, les attributions sont à peine évoquées, et la désignation des membres du bureau le plus souvent occultée.
- La feuille de présence, lorsqu'elle existe, ne voit pas son contenu précisé, ni les conséquences pouvant résulter de son absence de communication, en matière d'opposabilité.

B) anomalies les plus fréquentes relevées dans les statuts d'ASL et d'AFUL (4/7)

- L'importance que revêt le mode de communication du procès verbal d'assemblée, et son contenu exact, doivent très souvent être rappelés, en application du droit commun, ou par analogie au régime de la copropriété.
- Les possibilités de recours, et leur mode d'exercice, sont peu énoncés, et rarement décrites de manière concrète et précise.
- Plus important encore , la notion de syndicat est quelquefois totalement absente , alors que cette structure doit impérativement figurer (conformément à l'article 9 de l'ordonnance du 1er juillet 2004), même s'il est toujours possible, contractuellement , de permettre des transferts de pouvoirs à d'autres organes représentatifs de l'ASL ou de l'AFUL .

B) anomalies les plus fréquentes relevées dans les statuts d'ASL et d'AFUL (5/7)

- Alors que le Président, suivant la même logique qu'évoquée précédemment doit voir son existence confirmée dans les statuts, l'on constate que sa fonction peut être occupée par une autorité dénommée sous un autre vocable ; il y a donc lieu d'opérer la rectification qu'il convient.
- Les attributions du Président ou du Directeur , ou du Secrétaire trésorier (ou autre dénomination) , n'ont pas toujours été rédigées de manière à éviter toute confusion ; Une délimitation stricte des pouvoirs, par une énumération précise de leur contenu , est donc à recommander , si l'on veut éviter les conflits de compétence et/ou d'autorité.
- L'énumération détaillée des frais et charges figure très rarement dans les statuts.
- La ou les clés de répartition des charges demeurent une fois sur deux discutables sur le plan de l'équité et doivent souvent être actualisées.

B) anomalies les plus fréquentes relevées dans les statuts d'ASL et d'AFUL (6/7)

- Les modalités d'appel de charges et de provisions sont souvent réduites à quelques énonciations, ce qui peut se comprendre pour les petites ASL dotées d'un faible budget, mais beaucoup moins pour les grandes structures au domaine d'intervention étendu.
- Le montant des pénalités pour retard de paiement des charges, est d'un niveau rarement conséquent, ce qui rend l'application de cette << clause pénale >>, rarement dissuasive.
- La présentation des comptes s'opère le plus souvent sans référentiel dans les statuts, ce qui rend impossible, ou très difficile, le contrôle des comptes.
- Les protocoles de recouvrement des charges, lorsqu'ils existent, sont assez incomplets, et ont donc une efficacité limitée face à un débiteur de mauvaise foi.

B) anomalies les plus fréquentes relevées dans les statuts d'ASL et d'AFUL (7/7)

- Le droit d'accès des syndicaux aux documents justifiant les charges est une faculté presque jamais évoquée.
- En cas de mutation, l'énonciation du principe de répartition des charges à devoir entre acquéreur et vendeur, a été le plus souvent oublié.
- La gestion de l'assurance ne représente souvent que quelques lignes d'énonciation, alors qu'un chapitre pourrait lui être consacré, notamment pour les grandes entités.
- Enfin, dans les dispositions diverses, il y aurait lieu de compléter les articles consacrés à la carence de l'association, ainsi que ceux se rapportant à la modification des statuts, et de la dissolution de l'ASL ou de l'AFUL.

C) Comment l'ARC peut vous aider à mettre vos statuts d'ASL ou d'AFUL en conformité

L'ARC propose depuis de nombreuses années la prestation d'adaptation ou de mise en conformité correspondant à l'obligation légale de l'article 60 de l'ordonnance du 1er juillet 2004.

L'ARC est d'ailleurs un interlocuteur privilégié en cette matière auprès des pouvoirs publics, pour suggérer des améliorations législatives et réglementaires, ainsi qu'un consultant recherché, par les offices notariaux, et les collectivités territoriales, pour les problèmes résultant de la gestion des ASL et des AFUL.

Pour les AFUL et les ASL qui souhaitent, en complément, procéder à la modification de leurs statuts pour y intégrer de nouvelles dispositions, en améliorer la compréhension, supprimer les clauses devenues illégales ou illicites, l'ARC peut établir un devis détaillé regroupant, la mise en conformité résultant de l'obligation légale, et la modification, des statuts d'ASL et d'AFUL.

Renseignements à l'adresse suivante (contact@arc-copro.fr et / ou tél 01.40.30.12.82)



9^{ème} Edition du salon indépendant de l'ARC



MERCI POUR VOTRE ATTENTION !

Support téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>



Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,
rendez-vous sur nos sites internet

www.arc-copro.fr

www.leportaildelarc.fr