



Association syndicale libre

Par **Nanon56**, le **15/04/2022** à **11:44**

Bonjour, Je m'adresse à vous car j'ai constaté certaines irrégularités dans les statuts de mon ASL.

J'ai acheté en mai 2018 une villa en copropriété avec une villa mitoyenne. Ces deux villas font partie d'un domaine qui comporte 33 lots supportant d'une part des copropriétés horizontales (à deux, quatre ou six villas) et d'autre part, des copropriétés verticales.

La première tranche du domaine a été livrée en 2016 et la dernière tranche va être livrée en juillet 2022. Les parties communes de ce domaine sont gérées par une ASL dont les statuts ont été déclarés en préfecture en avril 2016.

Ces derniers comportent certaines irrégularités :

Ces statuts ne sont pas accompagnés d'un cahier des charges,
Ils ne comprennent pas d'article concernant la distraction d'un lot
Ils comportent un paragraphe indiquant le syndicat de copropriétaire comme membre de l'ASL alors qu'il est clairement écrit dans mon acte de vente que je suis membre de cette ASL comme propriétaire de ma villa.
L'entretien d'une partie des jardins privatifs des villas est géré par l'ASL

Pouvez-vous me confirmer l'analyse suivante :

Concernant l'absence de cahier des charges, en tant que tel, il existe simplement un paragraphe dans nos statuts faisant état des servitudes à respecter dans le domaine. Peut-on considérer ce paragraphe comme un cahier des charges et dans ce cas, peut-on envisager de modifier celui-ci lors de la modification des statuts ?

Le point 2 entraîne l'incapacité de l'ASL d'ester en justice[[url=#_ftn1](#)][1][[/url](#)],

Le point 3 est réputé non écrit d'après la réponse du Ministère du logement et de la ville publiée dans le JO Sénat du 29/05/2008 - page 1065[[url=#_ftn2](#)][2][[/url](#)].

Une ASL n'a, en théorie, pas le droit d'intervenir dans la gestion d'une copropriété. Ces jardins sont en plus à usage privatif. Une telle disposition est-elle légale ? Peut-on abroger celle-ci et de quelle manière ?

Je ne vois, à mon sens, qu'une modification des statuts pour régler tous ces problèmes. Néanmoins, la plupart des propriétaires des appartements d'immeubles (156/236 logements

au total) sont des investisseurs disséminés dans toute la France, voire à l'étranger et nos statuts stipulent ceux-ci « **sont modifiés suivant décision prise par l'assemblée générale statuant à la majorité de tous les propriétaires en nombre représentant au moins les deux tiers des voix.** ».

Ce qui me semble irréalisable en pratique. Que pouvons-nous faire ?

[url=#_ftnref1][1][/url] A défaut de dépôt de nouveaux statuts conformes aux nouvelles règles, **l'ASL ou l'AFUL a perdu sa capacité juridique depuis le 5 mai 2008** : elle ne peut ni accomplir d'acte juridique valable et ne peut plus agir en justice pour faire valoir ses droits.

[url=#_ftnref2][2][/url] En vertu d'une jurisprudence constante de la Cour de cassation, seuls les copropriétaires individuels peuvent être membres d'une association syndicale libre ; en aucun cas, le syndicat ne peut adhérer à cette association.

Cette considération se justifie par le fait que seuls les copropriétaires sont titulaires de droits réels. **Toute clause contraire est réputée non écrite.**

Par **beatles**, le **15/04/2022 à 14:36**

Bonjour,

Votre analyse est plus que correcte.

1 - La clause de distraction étant une obligation d'ordre public (article 3 du décret n° 2006-504) son absence dans les statuts empêche l'ASL d'avoir la personnalité morale avec tout ce que cela implique.

2 - Ce que vous appelez copropriétés verticales sont autant de lots de l'ensemble immobilier et chaque copropriétaire est membre de l'ASL.

3 - Les villas jumelles sont, individuellement avec leur terrain d'assiette privés, autant de lots de l'ensemble immobilier et ne composent pas des soi-disant copropriétés horizontales, montage qui n'a aucune base légale et connue en tant que méthode Stemmer condamnée par les justices administratives et judiciaires.

Article L.442-1 du Code de l'urbanisme :

[quote]

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.

[/quote]

Article R.442-1 du Code de l'urbanisme :

[quote]

Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation ;

[/quote]

Article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation :

[quote]

Toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage un contrat soumis aux dispositions de l'article L. 231-2.

[/quote]

La justice administrative allant plus loin plusieurs maisons mitoyennes (unités d'habitations) ne forment pas un immeuble bâti collectif (proportions, architecture horizontale plutôt que verticale, et aspect extérieur) :

- Conseil d'État 22 juillet 1992 [n° 78196 - 119205](#)

- Conseil d'État 20 novembre 2002 [n° 211042](#)

- Conseil d'État 12 novembre 2012 n° [344365](#)

- Cour administrative d'appel de Marseille 21 avril 2016 [RG 14MA01558](#)

Cdt.