



Mettez votre adversaire
en demeure et faites
valoir vos droits



Le blog juridique de Anaïs Brenot Merite

rechercher sur le blog

go



Association : être ou ne pas être capable ?

Le 21/05/2014, par Anaïs Brenot Merite, dans Civil / Immobilier.



0 Commentaire

La question de la capacité juridique des associations syndicales libres de propriétaires ayant tardivement mis en conformité leurs statuts avec l'ordonnance de 2004.

Plan :

1. Introduction
2. Associations syndicales libres de propriétaires
3. Non-respect de l'obligation de mise à jour des statuts des ASL
4. Une clarification satisfaisante

Introduction

La question de la capacité des **associations syndicales de propriétaires** (ASL) dont les statuts n'ont pas été mis en conformité dans les délais requis avec l'ordonnance de 2004 [1] trouve enfin une réponse nette après six années d'incertitude : l'arrêt de la cour de cassation du 13 février 2014 [2] et l'article 59 de la [loi ALUR du 24 mars 2014](#) [3] leur permettent en effet de retrouver toute leur capacité après la mise en conformité de leurs statuts. Cette réponse logique sur le plan pratique n'était pourtant pas évidente, les juridictions civiles ayant longuement atermoyé.


Nous verrons dans un premier temps comment **l'ordonnance de 2004** a voulu rénover et unifier le régime ASL [4] avant de voir dans une deuxième partie que cette volonté à achopper sur une rédaction ambiguë qui a mis en péril de nombreuses ASL. Heureusement la clarification attendue a eu lieu par le double biais de la loi et de la jurisprudence (partie 3).

Associations syndicales libres de propriétaires

La contradiction intrinsèque des associations syndicales libres de propriétaires révélée par l'ordonnance de 2004.

Le fondement juridique

Définies comme le regroupement de propriétaires fonciers destiné à exécuter et entretenir à frais communs certains travaux, les associations syndicales de propriétaires sont un héritage de la gestion communautaire des espaces agricoles en oeuvre dès le début du Moyen Age [5]. En effet, ce type d'association fut utilisé dans le cadre d'aménagements hydrauliques agricoles pour gérer des infrastructures communes à plusieurs propriétaires fonciers. La Révolution française, pourtant hostile aux corporations, a continué à maintenir ce type de structures communautaires [6]. Les textes étaient toutefois bien souvent épars ce qui a amené à la rédaction de la loi du 21 juin 1865,

 Gagnez du temps


ier pour la première fois le régime des associations syndicales



L'info juridique sur-mesure :
alerte email et veille sur mots clés.

Je m'abonne
pour 2 €/mois

- ou le site en contactant mon compte.
t des associations

syndicales. L'ordonnance du 1 juillet 2004 publiée au JORF le 2 juillet 2004 et son décret d'application du 3 mai 2006 [7] sont venus remplir cette mission.

Les associations syndicales de propriétaires peuvent revêtir trois formes différentes. Elles peuvent être libres, autorisées ou être constituées d'office. Ces deux dernières formes sont alors des établissements publics à caractère administratif et ne rentrent pas dans le cadre de l'étude actuelle. Nous nous attacherons ici aux associations syndicales libres (ASL) qui sont des personnes morales de droit privé. Actuellement, les ASL sont utilisées pour gérer des ensembles immobiliers, des lotissements ou des ouvrages agricoles. C'est une alternative plus souple et plus libre à la copropriété.

Entre liberté et contraintes

L'ASL est un compromis entre liberté et contrainte [8]. Par définition, elle est formée par le consentement unanime et libre des propriétaires [9]. Les statuts de l'ASL fixent la manière dont celle-ci sera administrée : composition du comité syndical, élections, pouvoirs du président de

l'ASL. Il n'y a que très peu de mentions obligatoires dans les statuts.

L'article 7 de l'ordonnance de 2004 indique certes que *"les statuts de l'association définissent son nom, son objet, 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."*

L'article 3 du décret de 2006 ajoute que les statuts doivent également contenir *"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"*. Mais on voit bien que les impératifs sont limités au strict minimum. Il y a une indéniable liberté de forme, surtout comparativement au régime strict de la copropriété.

En revanche, les propriétaires des biens entrant dans le champ d'application de l'ASL ne sont pas libres d'être membre ou non. En effet, une fois créée, si un bien entrant dans l'objet de l'ASL change de propriétaire, le vendeur cessera automatiquement d'en être membre pour que l'acquéreur le remplace, sans possibilité de refus. Tant qu'il est propriétaire du bien entrant dans l'objet de l'association, un membre ne peut pas quitter l'ASL sans l'accord des autres membres.

Il y a donc dans la définition même de l'ASL une certaine tension entre la liberté d'organisation de l'ASL et la contrainte subie par ses membres qui n'ont pas le choix de la quitter librement. Or l'ordonnance de 2004, bien malgré elle, à cause d'une rédaction défailante, a permis à cette contradiction intrinsèque de surgir au grand jour.

Non-respect de l'obligation de mise à jour des statuts des ASL ↑

Les conséquences incertaines du non-respect de l'obligation de mise à jour des statuts des ASL dans le cadre de l'ordonnance de 2004.

Les dangers de la date butoir

L'article 60 de l'ordonnance de 2004 indiquait tel qu'initialement rédigé que *"les associations syndicales de propriétaires [...] sont régies par les dispositions de la présente ordonnance. Toutefois, leurs statuts en vigueur à la date de publication de la présente ordonnance demeurent applicables jusqu'à leur mise en conformité avec les dispositions de celle-ci. Cette mise en conformité doit intervenir dans un délai de deux ans à compter de la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 62."*

L'article poursuit sur les sanctions liées au non-respect de cette obligation mais ces sanctions ne concernent que les associations syndicales autorisées ou constituées d'office puisqu'il mentionne la mise en conformité d'office par l'autorité administrative. Solution qui ne peut évidemment pas trouver à s'appliquer dans le cadre des ASL, qui sont, nous le rappelons, des personnes morales de droit privé. L'article 60 contient donc une faille évidente : il met à la charge de toutes les associations syndicales de propriétaires l'obligation de régulariser dans les 2 ans leurs statuts mais ne mentionne pas les conséquences juridiques de l'inobservation de cette obligation pour les ASL [\[10\]](#)...

L'article 5 de l'ordonnance de 2004 aurait pu pallier cette insuffisance puisqu'il indique que *"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 [...]"*, article 8 qui fait référence aux statuts. Il serait alors assez logique de déduire de la combinaison de ces articles que les ASL n'ayant pas mis en conformité leurs statuts ne peuvent plus ester en justice pour défendre leurs intérêts.

Il faut admettre qu'il était alors très tentant pour les membres débiteurs envers leur ASL de se saisir de cette occasion pour argumenter qu'une ASL n'ayant pas mis en conformité ses statuts dans les délais perdait sa capacité d'exercice et donc à ce titre ne pouvait plus réclamer en justice ce qui lui était dû... Ce qui n'a pas manqué d'arriver, d'autant plus, rappelons-le, que les ASL sont très souvent dirigées par des non professionnels qui n'ont pas bien mesuré les conséquences de la non mise en conformité des statuts. Le problème n'est donc pas anecdotique et nécessitait donc une réponse claire des juridictions civiles concernant les conséquences juridiques sur la capacité des ASL n'ayant pas mis en conformité leurs statuts dans les délais ou l'ayant fait trop tardivement.

Perte de capacité temporaire ou irrémédiable ?

Pour toute ASL ayant mis à jour ses statuts dans le délai de 2 ans, la réponse va de soi : elle n'a jamais perdu sa capacité puisque la loi prévoit ce régime transitoire. Pour les ASL n'ayant jamais mis à jour ses statuts, la réponse semble également assez unanime : elle ne disparaît pas mais ne peut plus ester en justice, vendre, emprunter, hypothéquer.... Le problème vient de ces ASL qui ont finalement mis à jour leurs statuts mais après le fameux délai des 2 ans... Retrouvent-elles leur capacité d'exercice après l'avoir perdu ou la perte est-elle irrémédiable ? La réponse à cette question engendre des conséquences pratiques extrêmement importantes puisqu'un certain nombre d'ASL n'ont pas mis à jour leurs statuts dans les temps impartis.

Un premier arrêt de la cour de cassation du 5 juillet 2011 [\[11\]](#) a sonné l'alerte. La cour de cassation confirme en effet l'arrêt de la cour d'appel d'Angers du 19 janvier 2010 qui a déclaré irrecevable l'action de l'AFUL (association foncière urbaine libre, assimilée à une ASL) pour défaut de capacité à ester en justice parce qu'elle n'avait pas mis en conformité ses statuts avec

l'ordonnance de 2004 dans le délai imparti de deux ans.

Sans prendre position sur la possibilité de retrouver la capacité si une modification statutaire tardive intervient, l'arrêt ne mentionne pas non plus cette possibilité. Cet arrêt a fait courir parmi les professionnels un certain frisson devant le spectre d'une perte irrémédiable de capacité. D'autant plus que cette solution semble plus sévère que celle apportée par le Ministre le 24 août 2010 qui se contentait de déclarer non opposable les dispositions statutaires non modifiées sans remettre en cause l'existence ou l'action des ASL [12]. Un arrêt de la cour de cassation du 11 septembre 2013 [13] semble renforcer cette inquiétude.

Dans cette affaire, la cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel de Versailles du 3 mai 2012 au motif que cette juridiction n'avait pas examiné la question de la capacité juridique de l'ASL qui n'avait pas modifié ses statuts. Dans cet arrêt la cour de cassation rappelle quand même que l'existence même de l'ASL n'est pas conditionnée par les formalités de publication ou de modification des statuts. Mais elle rappelle vigoureusement en cassant partiellement l'arrêt qu'en l'absence d'une telle modification l'ASL ne peut ester en justice et ne se prononce toujours pas sur la possibilité de régulariser après les délais les statuts. Là encore beaucoup de professionnels [14] y ont vu l'affirmation a contrario d'une impossibilité de régularisation une fois le délai des 2 ans écoulés.

Une clarification satisfaisante

Possibilité de retrouver la capacité d'exercice après une régularisation tardive d'une ASL.

Une double clarification jurisprudentielle et légale

Un arrêt récent de la cour de cassation du 13 février 2014 [15] donne une réponse enfin claire et sans ambiguïté à la question de la possibilité de retrouver la capacité juridique après l'avoir perdue faute d'avoir mis en conformité les statuts de l'ASL dans le fameux délai de deux ans. En effet, la Cour affirme que *"l'article 60 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004, en tant qu'il prévoit un délai de mise en conformité dont l'inobservation entraîne, selon une interprétation jurisprudentielle constante, la perte du droit d'agir en justice des associations syndicales libres constituées antérieurement à l'ordonnance du 1er juillet 2004, ne porte pas une atteinte substantielle au droit des associations syndicales libres à un recours juridictionnel effectif dès lors qu'elles ont la possibilité de recouvrer leur droit d'ester en justice en accomplissant, même après l'expiration du délai prévu par l'article 60, les mesures de publicité prévues par l'article 8 de ladite ordonnance"*.

On pourrait ironiser sur la référence à l'interprétation jurisprudentielle constante, mais nous préférons apprécier l'effort de clarification de la Cour qui lève toute ambiguïté sur ce sujet. Les ASL qui ont modifié leurs statuts après le délai des 2 ans retrouvent sans équivoque l'ensemble de leur capacité à ester en justice.

Cette solution est renforcée par l'article 59 de la loi ALUR du 24 mars 2014 [16] (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) qui tente de rectifier la malencontreuse rédaction de l'article 60 de l'ordonnance de 2014 en indiquant que *"l'article 60 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires est complété par un alinéa ainsi rédigé :*

"Par dérogation au deuxième alinéa, les associations syndicales libres régies par le titre II de la présente ordonnance, qui ont mis leurs statuts en conformité avec les dispositions de celle-ci postérieurement au 5 mai 2008, recouvrent les droits mentionnés à l'article 5 de la présente ordonnance dès la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sans toutefois que puissent être remises en cause les décisions passées en force de chose jugée. »

Une clarification de bon aloi dans le contexte des ASL

Cette double clarification vient certes un peu tardivement. Six années après l'écoulement du fameux délai, huit ans après le décret d'application et dix ans après la publication de l'ordonnance de 2004. On peut également regretter que par deux fois, la cour de cassation n'ait pas voulu clarifier totalement sa position, entretenant ainsi une insécurité juridique peu propice au développement des ASL. Toutefois, il est indéniable que cette solution va dans le sens de la logique de terrain.

De nombreuses ASL étant constituées de membres non juristes, dirigées par des non juristes, il n'aurait pas été très pertinent de leur opposer ce genre de subtilité. Et puis surtout, comment aurait-on pu gérer ces ASL qui juridiquement existaient encore mais que comme des coquilles vides, sans pouvoir ester en justice, vendre, emprunter ? La saga shakespearienne des ASL, "être ou ne pas être capable" semble avoir trouvé une solution définitive et relativement satisfaisante.

Par **Anaïs Brenot Mérite**

Normalienne, agrégée en Economie Gestion

Sources :

[1] Ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

[2] Arrêt n° 368 du 13 février 2014 (13-22.383) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - Recueil Dalloz, n° 8, 27 février 2014, Actualité/droit immobilier, p. 484, note Yves Rouquet

- [3] LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
- [4] article 12 de la loi d'habilitation du 2 juillet 2003 autorisant le gouvernement à intervenir par ordonnance dans le domaine de la loi : Le législateur avoulu "actualiser, clarifier, simplifier les modalités de création, de fonctionnement et de dissolution ainsi que des règles budgétaires, comptables et financières applicables aux ASL"
- [5] Eliane Ayoub, *Les associations syndicales de propriétaires*, PUF, "Que sais-je ?", 1984
- [6] loi du 14 floréal an XI, loi du 16 septembre 1807...
- [7] Décret n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires.
- [8] PROVENSAL Alain, *La réforme des associations syndicales libres*, eurojuris France, 28 juin 2006
- [9] Article 7 de l'ordonnance de 2004 " *Les associations syndicales libres se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit.*"
- [10] Bulletin d'information de la cour de cassation, 1 mai 2014 p 26, note 794
- [11] Arrêt n° 778 du 5 juillet 2011 (10-15.374) - Cour de cassation - Troisième chambre civile
- [12] Réponse ministérielle, JO 24/08/2010, p 9340 "À défaut de mise en conformité des statuts et de publication de la modification en résultant, l'existence et l'action des ASL ne sont pas remises en cause. Néanmoins, les dispositions statutaires contraires à l'ordonnance et au décret ne sont plus opposables. La capacité juridique de l'ASL n'est donc pas intégralement remise en cause mais seulement pour les dispositions statutaires non modifiées ou non publiées. Réponse venant appuyer celle publiée le 16/04/2009, p 549 au JO
- [13] Arrêt n° 942 du 11 septembre 2013 (12-22.351) - Cour de cassation - Troisième chambre civile -
- [14] les infos de l'ADIL, mars 2014,
- [15] Arrêt n° 368 du 13 février 2014 (13-22.383) - Cour de cassation - Troisième chambre civile
- [16] LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

© 2014 Net-iris & Anaïs Brenot Merite



Pour approfondir ce sujet :

Information de veille juridique

- [La loi ALUR : pour l'accès au logement et un urbanisme rénové \(01/09/2015\)](#)

Commentaires et réactions :

0 Commentaires Net-iris.fr S'identifier

Recommander Partager Les meilleurs

Soyez le premier à commenter.

AUSSI SUR NET-IRIS.FR
QU'EST-CE QUE C'EST?

Interdiction de stationner à 5m en amont du passage piéton

1 commentaire • il y a 3 mois

le nain — très bien cette mesure, mais il faudrait peut être faire respecter et sanctionner le stationnement sur les ...

Rebsamen: CDD renouvelable 2 fois

3 commentaires • il y a 17 jours

Patrice Parthenay — N.B. Si la 1ère période du CDD est courte, le juge peut l'assimiler à une Période d'Essai illicite ...

Les ondes peuvent engendrer un handicap chez l'homme

2 commentaires • il y a un mois

boisneau — Selon un communiqué de l'UFC Que Choisir du 28 08 2015 : " la Maison du handicap de l'Ariège nous ...

Un étudiant a droit à une période de césure

1 commentaire • il y a un mois

Maxime Chefdeville — Bonjour est-il normal que l'université dans lequel je suis me refuse ce droit sous prétexte ...

S'abonner
Ajoutez Disqus à votre site web !
Vie Privée

Le Blog juridique de Net-iris en quelques mots :

En tant qu'éditeur juridique, Net-iris a toujours eu à cœur d'offrir une tribune libre aux auteurs indépendants, juristes et experts qui désirent faire publier

Ressources utiles :

- Lexique de termes juridiques
- Blog juridique

Infos éditeur :

- A propos de Net-iris
- Coordonnées & Contact