

COMPARAISON DU REGIME JURIDIQUE DES ASL AVEC D'AUTRES TYPES DE STRUCTURES

1 – Les ASL et les associations dites « loi 1901 »**1.1 – Des formalités de déclaration proches**

Constituée sur accord unanime de ses futurs membres, l'ASL n'est dotée de la capacité juridique qu'à l'issue d'une procédure de déclaration au représentant de l'Etat et de publication au Journal officiel, comme une association dites « loi 1901 ». Néanmoins, contrairement à ces associations, l'ASL n'a pas à faire connaître d'information sur ses dirigeants.

1.2 – Un champ d'activité limité pour les ASL

Contrairement aux associations dites « loi 1901 », l'objet d'une ASL ne peut être choisi en dehors de la liste de l'article 1 de l'ordonnance et il limite strictement son activité. Ainsi, une ASL ne peut acquérir, posséder et administrer d'immeuble que dans le cadre de son objet tel qu'il est défini dans ses statuts. Dans une association dites « loi 1901 », le consentement unanime reste la seule loi des parties et à ce titre, l'objet peut changer tant qu'il y a accord des membres, « selon la procédure qu'ils ont décidée ».

1.3 – La nature différente des membres des deux types d'associations

L'association dite « loi 1901 » constitue un groupement de personnes tandis l'ASL regroupe des biens qu'elle vise à mettre en valeur. Ainsi, l'article 3 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 dispose que : *« Les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre. »* Une personne membre d'une ASL ne peut la quitter par simple décision personnelle, seule la distraction de sa propriété du périmètre de l'association le permettra. A l'inverse, un membre d'une association dite « loi 1901 » peut la quitter à tout moment.

2 - Les ASL et les syndicats de copropriétaires issus de la loi du 10 juillet 1965**2.1 – La gestion des immeubles et ensemble immobiliers en copropriété**

Les immeubles ou groupes d'immeubles en copropriété sont normalement régis par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Aux termes de son article 1^{er}, une convention contraire peut toutefois prévoir une organisation différente, pouvant notamment prendre la forme d'une association syndicale régie par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004. Il apparaît par conséquent que ces deux régimes juridiques sont exclusifs l'un de l'autre pour la gestion d'un immeuble en copropriété.

Le recours au régime des ASL pour la gestion des parties communes d'une copropriété peut s'avérer risqué, la loi fixant très peu de règles pour les ASL alors que la gestion par un syndicat de copropriété est très encadrée par la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967. Les ASL n'ont pas obligatoirement un règlement de copropriété comme les immeubles bâtis divisés en lots. La rédaction des statuts d'une ASL gérant une copropriété doit par conséquent être la plus précise possible.

Les ensembles immobiliers comprenant terrains, immeubles et installations communes, ainsi que les maisons individuelles indépendantes, construites sur un même terrain, peuvent également être soumis au régime de la copropriété ou des ASL. Il est alors possible que les parties communes de l'ensemble soient gérées par une ASL alors que les parties communes de chaque immeuble compris dans l'ensemble sont gérées par un syndicat relevant de la loi de 1965.

Un propriétaire peut alors être à la fois copropriétaire géré par un syndic au sein de l'immeuble auquel il appartient et membre d'une association syndicale au titre des parties communes aux différents immeubles. Dans ce cas, les syndics des immeubles inclus dans l'ensemble peuvent être, en tant que représentants des copropriétaires de chaque immeuble, membres de l'ASL gérant les parties communes de l'ensemble immobilier. Pour l'adhésion de chaque immeuble en copropriété à l'ASL gérant les parties communes de l'ensemble, le consentement de tous les copropriétaires est requis.

2.2 – La confusion entre les lots de copropriété et les lots de lotissement

Il existe parfois une confusion entre les lots de copropriété et les lots de lotissement. Le lot de copropriété est une notion abstraite alors que le lot de lotissement est une réalité purement matérielle : il correspond à une division du sol en propriété ou en jouissance. Ces derniers ne sont pas soumis à la loi du 10 juillet 1965 précitée mais à l'article R. 442-7 du code de l'urbanisme.

Le lotissement tend à la division du sol en propriété ou en jouissance, mais n'institue aucun régime de gestion. C'est pour cette raison que l'article R. 442-7 susvisé a instauré l'obligation de constituer une association syndicale dès que des équipements communs sont prévus. Si cet article ne précise pas que l'association syndicale constituée est nécessairement libre, il semble que celle-ci constitue cependant la forme la plus appropriée. En effet, la gestion des parties communes d'un lotissement semble relever exclusivement d'un intérêt collectif alors que la constitution d'une ASA nécessite la présence d'un intérêt général complémentaire.

2.3 – La gestion d'une ASL par un syndic professionnel (un administrateur de biens)

Il n'apparaît pas possible que les statuts d'une association puissent décider d'autoriser la gestion exclusive d'une ASL par un administrateur de biens (la profession de syndic n'existe pas en tant que telle). En effet, ce serait contraire aux articles sur les organes des ASL. Celles-ci sont obligatoirement administrées par un syndicat et celui-ci doit être composé de propriétaires membres de l'association ou de leurs représentants (article 9 O).

2.3.1 – La représentation d'un propriétaire au sein du syndicat par un professionnel

Un propriétaire est en droit de se faire représenter au sein du syndicat par la personne de son choix dans les conditions fixées par les statuts.

Il est donc possible au propriétaire intéressé de choisir pour mandataire un administrateur de biens financé par lui à cette fin. Ce professionnel représentant le propriétaire peut alors faire acte de candidature pour devenir membre du syndicat. Dans le cas où il serait élu, il pourrait alors siéger valablement au sein du syndicat. Pour que cette procédure puisse se mettre en œuvre, il faudrait que les statuts n'aient pas défini des conditions particulières de représentation des propriétaires qui viennent à l'exclure.

Il est en revanche contraire à l'esprit des textes régissant l'association syndicale que ce mandataire soit amené à occuper une fonction de représentation collective. Tout au plus ne peut-il être que le représentant particulier du propriétaire qui l'a mandaté au sein du syndicat.

2.3.2 – La délégation du syndicat à un administrateur de biens

Sous réserve de respecter certaines conditions (prévues soit par des dispositions spécifiques des statuts, soit par délibération spéciale de l'assemblée des propriétaires, soit par les deux), le syndicat d'une ASL a la possibilité de déléguer des pouvoirs à un administrateur de biens.

Cette délégation du syndicat d'une ASL à un administrateur de biens doit être strictement limitée à la mise en œuvre des décisions prises par le syndicat, qui reste détenteur du pouvoir de délibération. En aucun cas, la délégation ne doit conduire à l'aliénation du pouvoir de délibération du syndicat des propriétaires.