

ASLQJ STATUTS REPONSE AU COURRIER DE L&D du 21 décembre 2016

Suite à l'adoption du projet de statuts de l'ASLQJ et de la communication de celui-ci aux membres, le syndicat des Jardinières a écrit un courrier duquel il ressort que le conseil syndical de cette copropriété n'est pas favorable au projet présenté. Malheureusement la quasi-totalité des arguments avancés reposent sur une méconnaissance de la législation applicable aux ASL.

Ayant pris une part active à ce travail de mise en conformité des statuts, je me permets de répondre afin de rétablir la réalité de la situation juridique.

L'argument principal exploité par le CS de cette copropriété est que la mise en conformité des statuts est en fait une véritable refonte. Libre à chacun de penser ce qu'il veut ! Les acteurs impliqués dans cette procédure auraient également souhaités qu'il ne s'agisse que d'une simple mise en conformité, cela aurait allégé d'autant leur travail. Hélas au fur et à mesure que l'on abordait les différents sujets liés à la mise en conformité, on s'apercevait que le mal était plus profond et qu'il fallait aborder tous aspects dans le fond.

Mise en conformité – Refonte – Réécriture

Il n'y a pas de définition juridique de ce qu'il faut entendre par mise en conformité ou par refonte des statuts. Ces notions relèvent du sens commun : selon que l'on est conservateur ou réformiste on appliquera l'un ou l'autre de ces termes selon le jugement porté sur l'ampleur des modifications proposées. **La décision n° 38 de l'AG du 29 juin 2015 n'a pas précisé le nombre de mots qui pouvaient être ajoutés ou supprimés** mais a constaté que les nouveaux textes rendent obligatoire la mise en conformité des statuts des associations syndicales libres et des associations foncières urbaines libres avec les nouvelles dispositions légales en vigueur.

La dernière mise à jour des statuts date de 1978, presque 40 ans ! Depuis cette date la législation des propriétés a été profondément modifiée et les décisions des tribunaux civils sont venues préciser de nombreux points.

Les publications de [l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004](#) et du [décret n° 2006-504 du 3 mai 2006](#) ont rendu obligatoire l'adaptation des statuts de l'ASLQJ. **Malheureusement depuis 10 ans rien n'avait été fait sur ce point-là par le précédent directeur, si bien que les statuts sont non seulement devenus obsolètes mais juridiquement nuls.**

Contrairement à ce que vous écrivez la mise à jour ne pouvait pas se limiter à la liste des parcelles définissant le périmètre de l'association, lequel n'a pas été modifié depuis sa création en 1972.

Vous écrivez avec une certaine légèreté que certaines des modifications proposées sont inacceptables voir (sic) non-conformes avec la législation. Votre propos a dû dépasser largement votre pensée car c'est faire bien peu de cas du cabinet d'avocat qui nous a assistés tout au long de cette mission et qui constitue une des références de tout premier ordre.

Sur la forme du projet de statuts

Les deux annexes reprenant des articles du règlement d'habitation concernant l'administration de la ZAC... n'existent plus dans le projet transmis : ces 2 annexes ne figuraient déjà plus dans les statuts de 1978. Par ailleurs la ZAC n'existe plus depuis plusieurs années (janvier 2010).

Les servitudes résultent de divers actes notariés. Les reprendre dans les statuts aurait abouti à une déformation de leur teneur. Il est donc préférable que les servitudes restent sous leur forme actuelle où elles produisent tous leurs effets. C'est la raison pour laquelle il n'a pas été estimé judicieux ni de les reprendre, ni de les compléter – ce qui dépassait largement le cadre de la décision n° 38 de l'AG !

Sur les fonctions dévolues au président et au directeur

Les articles des statuts relatifs au président de l'ASL ont fait l'objet de nombreux débats aussi bien en réunion du CS que lors des rencontres chez l'avocat. Vous êtes invité à rechercher l'occurrence "président" dans les textes précités. L'ordonnance de 2004 le cite dans son article 4 :

"Le président de l'association syndicale de propriétaires tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que le plan parcellaire."

Et le décret dans son article 5 :

"La déclaration et la publication des modifications apportées aux statuts est faite par le président de l'association."

Les textes législatifs listent les tâches qui lui incombent mais se gardent bien de restreindre la liberté qui est laissée aux ASL : rien n'indique que le président ne peut être qu'un membre de l'ASL comme vous l'écrivez. Les dispositions prévues dans le projet ne sont donc pas contraire à la législation.

De ce fait il a fallu transférer sur le président tout ce que les anciens statuts affectaient au directeur. D'où les très importantes et nombreuses modifications que vous avez relevées à juste titre.

Sur la représentativité d'une copropriété par son syndic

Une ASL est une association regroupant les propriétaires détenant des droits réels immobiliers sur une partie du territoire géographique de l'ASL (art. 3 de l'ordonnance de 2004 et art. 2 des statuts).

Dans le cadre d'une copropriété, les droits réels immobiliers sont détenus par chacun des copropriétaires pris dans leur individualité. Le syndicat des copropriétaires n'est détenteur d'aucun droit réel immobilier (c'est la raison pour laquelle il n'est pas assujéti aux taxes foncières, lesquelles sont acquittées directement par les copropriétaires) ; il n'est donc pas membre – en tant que tel – de l'ASL.

Le syndic est le mandataire du syndicat de copropriété, personne morale distincte de la collectivité des copropriétaires ([art. 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#)). Le syndicat des copropriétaires n'étant pas membre de l'ASL, son mandataire ne peut donc pas participer de droit aux décisions de l'ASL.

La loi laisse toute liberté d'organisation. Les copropriétaires peuvent désigner le président de leur conseil syndical ou un autre copropriétaire de leur choix ou encore un mandataire spécialement désigné pour les représenter à l'AG de l'ASL.

L'expression *ad hoc* est une locution latine signifiant à cet effet. Un mandataire ad hoc n'est donc pas un mandataire désigné par la justice, mais un mandataire désigné pour accomplir spécialement la tâche assignée.

Là encore il ne s'agit pas d'une refonte mais d'une mise en accord avec les nombreuses références légales (dont notamment la convention européenne des droits de l'homme pour la liberté de mandat).

Sur la désignation des membres du syndicat

Une lecture rapide pourrait faire croire qu'il y a des contradictions ou des imprécisions. Je le reconnais. Mais cela est provoqué par le fait qu'il faut bien faire une distinction entre la fonction (qui sera de plein droit) et la personne désignée pour accomplir cette fonction (qui sera élue).

Cette obligation résulte de l'article 9 de l'ordonnance :

"L'association syndicale libre est administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts."

Là encore le législateur laisse toute liberté aux ASL pour organiser la désignation des membres du syndicat ; la seule obligation étant la nécessité d'un vote. C'est cette liberté que nous nous sommes efforcés d'organiser avec les conseils avisés de notre avocat. Et effectivement un représentant de plein droit pourrait être refusé en théorie.

Sur le regroupement de plusieurs propriétés

Alors que les statuts actuels et futurs précisent que *"pour l'exercice du droit de vote, chaque immeuble en copropriété ou en indivision est considéré comme indivisible à l'égard de l'ASL. Par conséquent, chaque mandataire doit voter dans le même sens avec toutes les voix dont il dispose"*. Permettre à certaines copropriétés ou immeubles de fractionner leur vote revient à introduire une inégalité de traitement entre les membres.

Ceci dit, que faut-il entendre par propriété dans ce cadre précis ? Une ASL est une association de propriétaires en tant que détenteurs de droits réels immobiliers. Ces droits réels immobiliers leur ont été consentis par un acte de cession qui précisait le numéro du lot concerné. A un acte de cession correspond une propriété, celle-ci pouvant couvrir plusieurs lots.

L'auteur de cette réponse regrette que le raisonnement n'a pas été conduit jusqu'au bout, conduisant à des situations variées : certaines propriétés voient leur droit de vote regroupé alors que d'autres conservent la diversité de leurs lots.

Sur le changement de majorité pour l'adoption par l'AG de certains points

Les statuts actuels prévoient une majorité des trois quarts des voix exprimées pour l'adoption de certaines résolutions (art. 13). Une minorité représentant 25% des voix peut donc bloquer l'adoption de ces résolutions. Pour éviter ce blocage, le projet de statuts prévoit une majorité des deux tiers. Celle-ci est notamment applicable à la création d'un poste de directeur de l'ASL.

Où fallait-il proposer une nouvelle mise à jour à peine ceux-ci adoptés ? Là encore le pragmatisme l'a emporté.

Sur la manière dont le projet a été conduit

Plusieurs membres du conseil syndical de l'ASLQJ, représentant aussi bien les copropriétés privées que la mairie ou l'OPH, ont consacré chacun une soixantaine d'heures à ce projet entre les échanges fort nombreux, les trois rendez-vous chez l'avocat, les deux réunions du CS intégralement consacrées à ce sujet et les réponses aux objections des uns et des autres. Qu'ils soient ici remerciés pour leur implication personnelle et constructive dans ce vaste projet. Je reconnais que l'immensité de la tâche ne transpire pas au travers des différents comptes-rendus qui ont pu vous parvenir. Pour mémoire rappelons le compte-rendu du CS du 27 mai 2015 établi par Loiselet & Daigremont (disponible sur <http://copro-les-bruyeres.fr/docs/ASLQJ-CS2015-05-27.pdf>) qui écrit en page 5 :

Cette mission confiée à un avocat, devrait également permettre, outre la mise en conformité des statuts, de proposer des modifications concernant le fonctionnement de l'ASLQJ et le contrôle du Conseil syndical. Le nouveau projet des statuts, après avis du Conseil syndical, sera soumis à l'approbation d'une prochaine assemblée générale.

Il était donc clair dès le début du processus qu'il irait au-delà de la simple mise en conformité des statuts. Le projet qui vous a été soumis a donc été conduit en totale conformité avec la volonté du CS qui l'a initié en 2015 et avec la décision de l'AG. Il est donc faux d'écrire que la refonte des statuts n'a jamais été évoquée de façon explicite.

Dès la première réunion de travail dans les locaux de l'avocat, la problématique de compte-rendu a été posée. Me Lebatteux nous a dit qu'elle souhaitait garder toute liberté d'analyse et se conserver la possibilité de revenir sur tel ou tel point au fur et à mesure de l'avancée de l'étude des statuts. Le juridique est un domaine complexe du fait de la multiplicité des sources de droit (conventions internationales, règlements européens, législation nationale, décisions des divers tribunaux tant civils qu'administratifs, doctrine) qui fait qu'une option étudiée à un certain moment peut ne pas être retenue en fonction de recherche complémentaire. **Aussi il a été décidé que le seul livrable sera le projet de statuts lui-même.** L'outil informatique utilisé pour cela a permis d'intégrer les commentaires et les diverses interrogations destinés à l'usage exclusif des membres du groupe de travail. Ce dispositif évite que des éléments textuels soient sortis de leur contexte et conduisent à des interprétations erronées ou à des contresens préjudiciables. L'expérience montre que nous n'avons pas à regretter cette décision.

Je reste à votre disposition pour répondre à toute observation de nature juridique sur ce sujet. Toutefois je ne peux que vous inviter à prendre attache avec un avocat spécialisé qui pourra plus précisément vous éclairer sur ces aspects relativement complexes.

Fait à Maisons-Alfort, le 27 décembre 2016,
Jean-René Lidonne