

LA GESTION DE L'ASSOCIATION

SOMMAIRE :

I- GENERALITES :

Règlement, cahier des charges, Association Syndicale Libre :

II- ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES ET UASGERS DE LA ZONE INDUSTRIELLE (ASPUZI) DE LILLE-SECLIN:

II-A- LES STATUTS :

II-A-1- Historique :

II-A-2- Les principales dispositions des statuts de l'ASPUZI :

Durée de l'ASL :

Membres de l'ASL :

Composition de l'Assemblée Générale :

Convocations :

Paiement et recouvrement des dépenses :

Répartition des charges

II-A-3- Commentaires explicatifs :

II-B- LA PROBLEMATIQUE DE SUPERPOSITION DES ORGANES DE GESTION :

II-B-1- Rappels :

II-B-2- La représentativité à l'Assemblée générale de l'ASPUZI :

II-B-3- Les modalités de facturation de l'ASPUZI :

II-C- L'INCOMPATIBILITE AVEC LE REGIME DE LA DOMANIALITE PUBLIQUE :

I- GENERALITES :

Règlement, cahier des charges, Association Syndicale Libre :

Les zones industrielles sont régies par un règlement et par un cahier des charges. Ces deux documents, de nature très différente, fixent les règles d'urbanisme et de vie collective à respecter par les propriétaires.

Le règlement du lotissement, rédigé par l'aménageur, a pour objet d'apporter des compléments aux contraintes d'urbanisme déjà en vigueur. Il définit les règles d'utilisation des sols et d'implantation des bâtiments, mais aussi la destination, la nature, l'architecture et les dimensions des constructions de même que leur assainissement et l'aménagement de leurs abords. Il s'impose à tous les propriétaires. Il doit, au minimum, être conforme aux règles d'urbanisme édictées soit par le Plan local d'urbanisme (PLU) ou le Plan d'occupation des sols (POS), soit par la carte communale. Mais sa vocation est généralement d'être plus contraignant. Afin de ne pas laisser se pérenniser des règles d'urbanisme d'origine privée, il est prévu

que les règlements cessent de s'appliquer 10 ans après la délivrance de l'autorisation d'aménagement.

Le cahier des charges, rédigé par l'aménageur, doit être remis aux propriétaires. Il s'impose à tous et a pour objet de définir les droits et les obligations de chacun. Si le règlement de lotissement devient caduc au bout de 10 ans, cela ne s'applique pas au cahier des charges, comme le précise le code de l'urbanisme (article L. 442-9, 3e alinéa). Le cahier des charges est un document contractuel qui n'est pas soumis à l'approbation de l'autorité administrative. Les règles et les servitudes qu'il contient sont destinées à régir les relations entre les propriétaires et entre l'aménageur et les acquéreurs de lots. Elles demeurent donc en vigueur au-delà de 10 ans. Par conséquent, les propriétaires ou l'assemblée syndicale peuvent s'en prévaloir devant un juge.

Le cahier des charges étant un document contractuel obligatoirement accepté par tous les propriétaires, chacun doit s'y conformer et tout propriétaire peut le faire respecter devant les tribunaux.

Les équipements communs, sont administrés par une association syndicale libre (ASL), dont le fonctionnement est régi par l'article R. 442-7 du code de l'urbanisme. C'est elle qui va régler les dépenses et encaisser les charges dues par les propriétaires. Elle a aussi pour mission de faire respecter le cahier des charges, de même que l'ensemble des décisions prises par les propriétaires en assemblée générale annuelle. L'ASL est gérée par un syndicat composé de membres élus chaque année parmi les propriétaires.

Tous les propriétaires, participent aux charges. Une fois les prévisions de dépenses approuvées en assemblée, les appels de fonds sont adressés à chaque propriétaire en fonction de l'importance de son lot. La répartition des charges peut être calculée au prorata de la superficie des lots ou de l'intérêt que présente un équipement pour certains propriétaires.

Les cotisations sont dues par le propriétaire d'un lot dès que l'assemblée générale a voté les statuts de l'ASL et que la modification de la participation aux dépenses prévue au cahier des charges a été votée à l'une des majorités requises par la loi. Un propriétaire qui vend son lot ne peut se faire rembourser la part de cotisation annuelle correspondant à la période de l'année pendant laquelle il ne sera plus propriétaire.

Si un propriétaire ne paie pas les charges qui lui incombent, l'Association syndicale libre peut intenter une action en justice. Elle peut aussi faire hypothéquer le bien du propriétaire défaillant après une simple mise en demeure restée sans réponse. En cas de vente d'un lot, l'association peut aussi faire opposition au versement du fruit de la cession pour obtenir le règlement de l'impayé.

II- ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES ET UASGERS DE LA ZONE INDUSTRIELLE (ASPUZI) DE LILLE-SECLIN:

Le règlement initial (caduque), le cahier des charges et les statuts sont consultables sur ce site.

Les règles d'urbanisme sont actuellement définies dans le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Européenne de Lille (MEL) : le plan de zonage est consultable à l'adresse http://siteslm.lillemetropole.fr/urba/PLU/plucd2/html/i_plu.htm

et le règlement (Zone UE-S1) est, quant à lui, téléchargeable à l'adresse http://siteslm.lillemetropole.fr/urba/PLU/plucd2/html/i_reglt.htm, « TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES RECREATIVES DE

II-A- LES STATUTS :

II-A-1- Historique :

Le cahier des charges et le règlement d'urbanisme de la CCI de LILLE-ROUBAIX-TOURCOING avec plans et listes des entreprises, tous deux datés d'octobre 1967, ont été approuvés par la CCI de LILLE-ROUBAIX-TOURCOING, lors de la séance du 4 novembre 1968.

Les statuts d'origine du 20 décembre 1974 sont parus au Journal Officiel du 15 janvier 1975, une mise à jour (association n°12391) étant effectuée le 14 juin 1978 (récépissé délivré le 5 septembre 1978 par la Préfecture du Nord).

Un récépissé de la Préfecture du Nord daté du 13 octobre 1993 pour les statuts de l'Association Syndicale Libre, ASL n°275, et pièces jointes, approuvés par l'Assemblée Générale du 15 octobre 1980 a fait l'objet d'un avis de parution dans le journal de la Voix du Nord du 15 octobre 1980. Une inscription SIRENE est enregistrée à l'INSEE le 1^{er} juillet 1993.

Suite à l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et au décret (D) n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance précitée, et aux Article R. 315-6 et suivants (remplacé à compter du 1^{er} juillet 2007 par le R. 442-7) du Code de l'Urbanisme, les statuts de l'ASL (Association Syndicale Libre) ont été signés le 25 mars 2008 (récépissé de la Préfecture du Nord en date du 6 novembre 2008, courrier de la Préfecture en date du 17 novembre 2008 précisant la publication au Journal Officiel du 29 novembre 2008).

II-A-2- Les principales dispositions des statuts de l'ASPUZI :

Durée de l'ASL :

La durée de l'Association Syndicale Libre de propriétaires est illimitée, sauf dissolution résultant de la loi ou d'une décision administrative ou judiciaire ou encore d'une décision prise par l'Assemblée Générale.

La dissolution de l'Association Syndicale Libre de propriétaires ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires. En outre cette dissolution n'est susceptible d'intervenir que dans l'un des cas suivants :

- disparition totale de l'objet défini par les statuts ;
- approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

En cas de carence de l'association dans l'exécution de l'un quelconque de ses objets, un syndic judiciaire peut être désigné d'office par le tribunal de grande instance à la requête d'un copropriétaire.

Membres de l'ASL :

Tout propriétaire, de quelque manière qu'il le soit devenu, d'un fonds ou terrain de l'ensemble immobilier est de plein droit membre de l'Association Syndicale Libre de propriétaires.

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'Association Syndicale Libre 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.

Composition de l'Assemblée Générale :

L'Assemblée Générale se compose de tous les membres de l'Association Syndicale Libre de propriétaires, tels qu'ils sont définis en tête des statuts.

Le syndic représente tout syndicat des copropriétaires membre de l'Association Syndicale Libre de propriétaires.

Le nu-propriétaire représente le propriétaire de l'immeuble ou terrain démembré, sauf convention contraire avec l'usufruitier, notifiée à l'Association Syndicale Libre de propriétaires.

Les indivisaires désignent un mandataire commun. La désignation est notifiée à l'Association Syndicale Libre de propriétaires.

Tout membre peut être représenté par un mandataire de son choix, porteur d'un pouvoir écrit.

Avant chaque assemblée, le président vérifie les mutations de propriété intervenues depuis la présente assemblée et, si nécessaire, met à jour la liste nominative des membres.

Convocations :

L'Assemblée Générale est réunie chaque année à titre ordinaire. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le conseil d'administration le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée extraordinairement lorsqu'une demande écrite a été faite au président par les membres de l'Association représentant au moins le quart des voix de l'ensemble.

Les convocations, faites sous pli recommandé avec demande d'accusé de réception, sont adressées à chaque membre de l'Association Syndicale Libre de propriétaires, au moins quinze jours avant la réunion. Les convocations énoncent le jour, l'heure, le lieu de la réunion, ainsi que l'ordre du jour.

Les convocations sont signées par le président, au nom du conseil.

Paiement et recouvrement des dépenses :

Les sommes dues à l'Association Syndicale Libre de propriétaires par ses membres sont recouvrées par le Conseil, représenté par son président qui mandatera le Trésorier à cet effet.

Le conseil, représenté par son président, est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association. Le Trésorier assure le paiement des dépenses par délégation du Président.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre part des charges que celle de ceux dont il tient son droit de propriété.

Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des cotisations arriérées dues par ses auteurs.

Toutes cotisations ou sommes dues à l'Association Syndicale Libre de propriétaires par l'un de ses membres qui n'auraient pas été payées dans le mois qui suit la demande de règlement, porteront de plein droit intérêt au taux de l'intérêt légal majoré de deux points. A défaut de paiement dans les trois mois d'une mise en demeure restée infructueuse, le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le copropriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'Association Syndicale Libre de propriétaires.

Compétence est donnée au président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier, statuant en référé, pour autoriser le conseil d'administration représenté par son président, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas de pluralité de bâtiments soumis à la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de chacun de ces bâtiments et le syndicat des copropriétaires, à l'égard de l'association syndicale, de sorte que celle-ci pourra à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité du bâtiment en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndicat, soit en poursuivant pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Répartition des charges

Les charges sont réparties entre les membres de l'Association Syndicale Libre de propriétaires de la manière suivante :

- droit fixe par parcelle ;
- contribution proportionnelle à la superficie du terrain possédé ;
- les barèmes sont arrêtés chaque année par l'assemblée générale, sur proposition du conseil d'administration.

II-A-3- Commentaires explicatifs :

Ainsi les qualités de membre de l'association et de propriétaire d'immeubles sont-elles intimement liées : de l'adhésion, qui procède de la signature de l'acte authentique de vente, jusqu'au retrait, qui résultera généralement de la cession de l'immeuble, c'est-à-dire de la signature d'un nouvel acte authentique de vente. La qualité de membre de l'association se transmet accessoirement et de plein droit avec celle de propriétaire de l'immeuble. Ce principe repose également sur le fait que plus qu'un groupement de personnes, l'association syndicale constitue un groupement de propriétés.

Le changement de propriétaire postérieurement à la création d'une ASL n'a pas pour effet de réduire le périmètre de l'association, la parcelle concernée reste dans le périmètre et son acheteur est automatiquement membre (et donc redevable des contributions financières) sans que l'association doive recueillir son accord, ni même l'informer de son existence, cette responsabilité relevant du vendeur. Ainsi, le propriétaire qui contesterait sa qualité de membre d'une ASL peut se retourner contre le vendeur qui n'aurait pas rempli l'obligation d'information sur l'inclusion du terrain dans une ASL et l'existence éventuelle de servitudes.

Par ailleurs, tout propriétaire doit communiquer les mêmes informations à son locataire, l'appartenance à une ASL ayant des conséquences financières sur le propriétaire que celui-ci peut, pour partie au moins, répercuter sur son locataire.

Les ASL sont des personnes morales de droit privé. Elles relèvent donc du juge judiciaire. Elles s'organisent principalement par leurs statuts.

L'appartenance à une ASL est totalement liée aux propriétés qui la constituent et donc à son périmètre, d'où l'importance d'un suivi des évolutions pouvant affecter les terrains inclus dans son périmètre. Ce suivi est de la responsabilité du président qui tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre d'une ASP et le plan parcellaire. Afin de lui permettre d'assumer cette mission, qui vise notamment à s'assurer de la qualité de chaque membre, base des contributions mises à sa charge, a été instituée l'obligation, pour le notaire qui a en charge la mutation d'une propriété incluse dans le périmètre d'une ASL, de notifier cette mutation au président de l'association.

En cas de mutation d'un immeuble compris dans le périmètre de l'ASL, l'association peut, pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, faire opposition au versement des fonds de la vente dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Cet article a pour objet d'informer l'ASL de la mutation à titre onéreux d'un bien compris dans son périmètre et de lui permettre d'imputer en priorité sur le prix de vente les sommes que lui doit, le cas échéant, le vendeur.

En principe le vendeur doit présenter au notaire un certificat, datant de moins d'un mois, attestant qu'aucune obligation à l'égard de l'association ne subsiste. Si c'est le cas, le notaire qui constate la mutation doit envoyer, dans les 15 jours de la date du transfert de propriété, l'avis de mutation au président de l'association.

D'autre part, les créances de toute nature d'une ASL à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

II-B- LA PROBLEMATIQUE DE SUPERPOSITION DES ORGANES DE GESTION :

Deux points sont à clarifier en fonction du mandat du syndic de copropriété ; le premier relatif à la représentativité à l'Assemblée Générale de l'ASPUZI, la seconde concernant les modalités de facturation de l'ASPUZI.

II-B-1- Rappels :

La jurisprudence de la cour de cassation est constante en ce qui concerne le fait que seuls les copropriétaires individuels peuvent être membres d'une ASL car seuls les

copropriétaires sont titulaires de droits réels. En aucun le syndicat ne peut y adhérer car d'après la loi de 1965 la copropriété n'est pas propriétaire des parties communes. Les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une Association Syndicale Libre (ASL) 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.

L'adhésion à l'Association Syndicale Libre de propriétaires (ASL) s'opère comme l'adhésion à un syndicat des copropriétaires c'est-à-dire par l'achat d'un bien se trouvant dans son périmètre en connaissance du régime auquel le bien ainsi acquis est soumis. Ainsi les qualités de membre de l'association et de propriétaire d'immeubles sont-elles intimement liées : de l'adhésion, qui procède de la signature de l'acte authentique de vente, jusqu'au retrait, qui résultera généralement de la cession de l'immeuble, c'est-à-dire de la signature d'un nouvel acte authentique de vente. La qualité de membre de l'association se transmet accessoirement et de plein droit avec celle de propriétaire de l'immeuble. Ce principe repose également sur le fait que plus qu'un groupement de personnes, l'association syndicale constitue un groupement de propriétés.

En outre, la notion de propriété étant centrale, il était important de prévoir des règles claires pour les propriétés démembrées. Ainsi, en cas d'usufruit, c'est le nu propriétaire, au regard des avantages patrimoniaux qu'il pourra retirer des travaux entrepris par l'association syndicale, qui est seul membre de l'association, sauf convention contraire. Il n'est donc pas possible que les statuts prévoient que c'est l'usufruitier qui est membre de l'association.

Il ne faut pas cependant confondre membres de l'ASL et membres de l'Assemblée Générale de l'ASL. Ce n'est jamais la copropriété qui est adhérente à l'ASL mais chaque copropriétaire individuellement. En effet, la copropriété par définition n'a aucun patrimoine immobilier, elle ne peut donc faire partie d'une association de propriétaires ! Mais néanmoins, exclusion de l'Assemblée Générale n'implique pas exclusion des organes de direction de l'ASL.

Le fait que les copropriétaires d'immeubles inclus dans une ASL n'aient pas accès à l'assemblée ne les empêche nullement d'être élus au "Syndicat", le Conseil de direction de l'ASL.

La nouvelle Ordonnance de 2004 est très claire sur ce point : *"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."*

II-B-2- La représentativité à l'Assemblée générale de l'ASLUZI :

La loi de 1975 accorde au syndic de copropriété un monopole légal des représentations de tous les propriétaires d'un immeuble.

Les statuts de l'ASPUZI prévoient la représentation par le syndic de copropriété en Assemblée Générale (article 1 des statuts). Si le syndic de copropriété n'a pas à justifier d'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale de son syndicat, lors de la constitution il se doit néanmoins d'informer et de justifier à l'ASL le périmètre de son mandat notamment les copropriétés (références cadastrales et surfaces) et les copropriétaires représentés.

L'article 8 des statuts dispose que chaque membre de l'ASL sera convoqué à l'Assemblée Générale aussi tous les copropriétaires en seront avertis en précisant qu'ils ne pourront bénéficier du droit de vote étant représenté par leur syndic de copropriété. D'autre part, conformément à l'article 15 des statuts, il leurs sera précisé qu'ils pourront poser leur candidature en qualité d'administrateur ou désigner pour candidater un représentant.

II-B-3- Les modalités de facturation de l'ASPUZI :

De la même manière qu'il appartient au syndic de copropriété, comme précisé plus avant, d'informer et de justifier à l'ASL le périmètre de son mandat notamment les copropriétés (références cadastrales et surfaces) et les copropriétaires représentés, il convient également qu'il lui précise ce que son mandat prévoit en matière de répartition des charges de l'ASL tel qu'inscrit dans les statuts et règlements à savoir une facturation globale par l'ASL, charge à lui d'en effectuer la répartition, ou une facturation individuelle à chaque copropriétaire par l'ASL.

L'article 22 des statuts dispose que les charges sont réparties entre les membres de l'association de la manière suivante, droit fixe par parcelle et contribution proportionnelle à la superficie du terrain possédé. La spécification relative (« *par parcelle* ») au droit fixe qualifie le calcul du montant de la contribution des membres de l'association propriétaires de plusieurs biens sans pour autant soustraire le caractère binôme de la contribution pour chaque bien.

II-C- L'INCOMPATIBILITE AVEC LE REGIME DE LA DOMANIALITE PUBLIQUE :

L'appartenance à l'association syndicale libre de propriétaires (ASL) et le domaine public par nature inaliénable (impossibilité de vendre des biens du domaine public) et imprescriptible (le bien ne perd pas sa qualité publique du fait d'un non-usage) sont incompatibles. En effet, l'adhésion à l'association syndicale libre de propriétaires (ASL) s'opère comme l'adhésion à un syndicat des copropriétaires c'est-à-dire par l'achat d'un bien se trouvant dans son périmètre en connaissance du régime auquel le bien ainsi acquis est soumis. Ainsi les qualités de membre de l'association et de propriétaire d'immeubles sont-elles intimement liées : de l'adhésion, qui procède de la signature de l'acte authentique de vente, jusqu'au retrait, qui résultera généralement de la cession de l'immeuble, c'est-à-dire de la signature d'un nouvel acte authentique de vente. Le paragraphe 25.2 des statuts de l'association syndicale libre des propriétaires et usagers de la zone industrielle de LILLE-SECLIN précise : « *Les créances de toute nature d'une association syndicale libre de propriétaires à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 précitée* ». Cette disposition

rend, de fait incompatible l'appartenance à l'association syndicale libre de propriétaires (ASL) et le domaine public par nature inaliénable et imprescriptible. Le Conseil d'Etat a d'ailleurs réaffirmé encore récemment (CE, 19 juillet 2016, n°370630) : « *les règles essentielles du régime de la copropriété telles qu'elles sont fixées par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis sont incompatibles tant avec le régime de la domanialité publique qu'avec les caractères des ouvrages publics* ».