

Qu'est-ce qu'une association syndicale libre (ASL) ?

Description

Une association syndicale libre (ASL), à l'instar d'un syndicat ou d'une [association de copropriétaires](#), a pour but de gérer des espaces communs dans une ensemble immobilier comprenant des habitations.

En revanche, puisqu'il s'agit d'une association, son mode de fonctionnement est principalement défini dans les statuts et non pas par la loi sur la copropriété. Par conséquent, elle dispose ainsi d'une plus grande liberté dans son fonctionnement.

[Créer mon association syndicale libre en ligne](#)[Modèle de statuts d'association syndicale libre](#)

Qu'est-ce qu'une association syndicale libre (ASL) ?

Une association syndicale libre (ASL) **regroupe des propriétaires sous la forme d'une association**. Il s'agit alors d'une personne morale de droit privé.

Elle poursuit un but d'intérêt collectif auquel peut s'ajouter, selon les cas, une finalité d'intérêt général.

Par conséquent, elle a pour principal objet la réalisation de travaux d'amélioration, d'entretien ou encore de mise en valeur des biens.

Légalement, une telle ASL est régie par l'[ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004](#) relatives aux associations syndicales de propriétaires et par le [décret n°2006-504 du 3 mars 2006](#) portant application de l'ordonnance précitée.

De ce fait, l'association est **formée grâce au consentement unanime des propriétaires**, constaté par un écrit et dont le fonctionnement est établi dans des statuts (liste des immeubles, modalités de financement, etc.).

A noter : il est possible de confier la gestion d'une ASL à un syndic professionnel, les statuts de l'ASL autorisent cette possibilité. Pour ce faire, lors de l'AG le syndic est élu en tant que directeur.

A quoi sert une telle association ?

Puisqu'une telle association a **pour but l'entretien et la gestion d'ouvrages** ainsi que la réalisation des travaux dans une logique d'intérêt commun pour les propriétaires, elle poursuit généralement les objectifs suivants :

- La prévention des risques naturels ou sanitaires : tels que la pollution ou les nuisances ;
- La préservation, la restauration ou l'exploitation des ressources naturelles ;
- L'aménagement et l'entretien de l'environnement ;
- La mise en valeur des propriétés regroupées dans l'association.

Une ASL est également mise en place pour gérer et entretenir les biens et ouvrages d'intérêts communs dans les lotissements et ensembles immobiliers.

Par conséquent, les obligations et droits de l'association sont liés aux immeubles situés dans le périmètre syndical.

Attention : une personne qui achète ou possède un immeuble compris dans le périmètre de l'association syndicale devient automatiquement membre de l'association jusqu'à sa dissolution.

De plus, comme au sein de chaque association, l'ASL doit :

- Prendre les décisions en AG et les appliquer par la suite ;
- Gérer les dépenses et les cotisations, etc.

Dans tous les cas, l'objet de l'association doit figurer dans ses statuts.

Bon à savoir : Généralement, dans un lotissement privé, chaque propriétaire possède une part personnelle dans les espaces communs ainsi la création d'un ASL peut être rendue nécessaire.

Quels sont les différents types d'associations syndicales ?

Les associations syndicales de propriétaires **existent sous 3 formes** et chacune dispose d'un degré d'implication différent de la part de l'état :

- L'association syndicale libre (ASL) : est une personne morale de droit privé ;
- L'association syndicale autorisée (ASA) : est un établissement public à caractère administratif ;
- L'association syndicale constituée d'office (ASCO) : est un établissement public administratif créé par le préfet.

Les modalités de création d'une ASL seront détaillées dans les paragraphes suivants.

Quant à l'ASA, elle est à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires, d'une collectivité territoriale ou de l'Etat.

La personne à l'initiative de la création doit constituer et déposer un dossier avec un projet de statuts. Le tout est ensuite **soumis à une enquête publique**.

En revanche, une ASCO peut être créée d'office par le préfet notamment lorsqu'une obligation légale pèse sur certains ouvrages et/ou travaux et que les propriétaires n'ont pas créé d'association syndicale.

Là encore, la constitution de l'association est soumise à enquête publique.

Comment créer une association syndicale libre ?

La création d'une ASL répond aux mêmes exigences que la création d'importe quelle association, à savoir :

- Procéder aux modalités de création notamment la rédaction des statuts ;
- Déclarer l'association en préfecture

La création et la rédaction des statuts

Tout d'abord, le consentement de tous les colotis doit être obtenu afin de procéder à la [création de l'association](#).

Ensuite, les **statuts doivent être rédigés et enregistrés**. En pratique, un tel document a vocation à encadrer tout le fonctionnement de l'ASL.

Par conséquent, ils doivent ainsi être rédigés avec précaution.

A noter : les statuts d'une ASL ne sont pas soumis à la [loi n°65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ainsi, la liberté contractuelle est plus importante.

En revanche, pour être valable les statuts doivent contenir *a minima* les informations suivantes :

- Nom, objet, le siège ainsi que les règles de fonctionnement de l'association syndicale libre ;
- Le fonctionnement des assemblées générales de l'ASL avec le *quorum* et les règles de majorité ;
- Tout sur les conditions de [modification des statuts de l'association](#) et de dissolution de l'ASL ;
- Les différents modes de recouvrement des cotisations et de financement de l'[association loi 1901](#) ;
- Les provisions, la définition et la répartition des charges ;
- Des conditions de sa représentation vis-à-vis des tiers ;
- Une liste des immeubles inclus dans son périmètre ;
- Les conditions de leur retrait ;
- Si besoin, de clauses annexes appréciées au cas par cas.

Zoom : La rédaction des statuts est une étape cruciale dans la création d'une association. En remplissant le questionnaire dynamique présent sur le site de LegalPlace, et élaboré par nos experts, vous pouvez obtenir vos statuts d'association personnalisés, en conformité avec la loi. Nos services se chargent de réaliser l'intégralité des démarches administratives de [création de votre association](#).

La déclaration en préfecture

En tant que personne morale de droit privé, l'association syndicale libre doit faire **l'objet d'une déclaration à la préfecture** du département du siège social (ou auprès de la préfecture de Paris si le siège de l'association se situe dans un des 20 arrondissements de la ville).

Ainsi, la déclaration s'effectue auprès du greffe des associations à la préfecture du département du siège social.

A cet instant, les documents suivants doivent également être joints lors du dépôt :

- 2 exemplaires des statuts de l'association ;
- La copie du plan parcellaire des biens immobiliers compris dans son périmètre ;

- Un formulaire prévu pour la publication d'un extrait des statuts au Journal Officiel des Associations et Fondations d'Entreprise ;
- Une déclaration de chaque membre spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage.

Ainsi, la création et la déclaration d'une ASL doit faire l'objet d'une publication au [journal officiel des associations](#) et des fondations d'entreprises (JOAFE).

Bon à savoir : la modification des statuts ainsi que la dissolution de l'ASL font obligatoirement l'objet d'une publication au JOAFE. Il est par ailleurs possible de [consulter les statuts d'une association](#) auprès du greffe des associations à la préfecture.

La préfecture délivrera un récépissé de déclaration dans un délai de 5 jours. Daté et signé par le préfet, ce document contient la liste des pièces annexées.

L'extrait des statuts de l'association syndicale libre sera publié dans le Journal Officiel dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé.

Le témoin de parution, c'est-à-dire la copie de l'annonce publiée au JOAFE, constitue la preuve de l'existence et de la capacité juridique de l'ASL.

Attention : ce document téléchargeable en ligne est à conserver impérativement jusqu'à [la dissolution de l'association](#).

Voici un schéma récapitulatif reprenant toutes les étapes de création d'une association.

Les étapes de création d'une association



LegalPlace.

Comment fonctionne l'association syndicale libre (ASL) ?

Par principe, en qualité d'association le fonctionnement d'une ASL est fixé par ses statuts. De plus, ils nomment plusieurs organes et fixent le fonctionnement des AG.

Le fonctionnement de principe

L'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ne comporte pas de dispositions précises concernant le fonctionnement de l'Association Syndicale Libre.

Les règles relatives au [fonctionnement de l'association](#) syndicale libre sont donc librement fixées par les statuts.

Ainsi, elle détermine elle-même :

- Ses organes de gouvernance ;
- Leurs attributions et pouvoirs ;
- L'organe habilité à la représenter à l'égard des tiers et en justice, si besoin.

La composition de l'association

Selon les dispositions statutaires, une ASL est composé des organes ci-après :

- Un comité syndical ou un syndicat : les membres sont alors élus par les propriétaires ou leurs représentants. Il a un rôle de gestion et de direction et la limite de ses pouvoirs est fixée par les statuts. Il s'agit de l'organe décisionnaire légal ;
- Un [président d'association](#) : il s'agit du représentant légal de l'ASL et il est élu par le syndicat. Il doit gérer les colotis et faire appliquer les décisions de l'AG ;
- Une directeur : ce dernier est facultatif et le cas échéant c'est le président qui l'élit et a pour but d'assister le président dans sa mission.
- Un bureau : prévu par les statuts et comprend un(e) vice-président(e), un(e) secrétaire et un(e) trésorier(e).

Les assemblées générales

Les statuts laissent une grande liberté de gestion à l'ASL .

La seule obligation légale est la **tenue d'une assemblée générale annuelle**.

Par conséquent, l'[assemblée générale de l'association](#) des propriétaires se réunit au moins une fois par an pour **approuver les comptes du dernier exercice**. Il peut également être discuté des futures orientations de l'ASL, ou organiser de nouvelles élections.

Dans tous les cas, si besoin d'autres AG peuvent être réunies après convocation des membres et information sur l'ordre du jour.

A cet égard, les règles relatives aux convocations, au [quorum de l'association](#), aux modalités de délibération ainsi qu'aux mandats de représentation sont mentionnées dans les statuts.

Quelle est la différence entre une ASL et une AFUL?

Les AFUL, **associations foncières urbaines libres**, comme les ASL, sont des

structures de gestion de grands ensembles immobiliers relevant du droit privé.

Elles ont pour but d'effectuer des travaux de remembrement fonciers et groupements de parcelles ainsi que des constructions et des gestion d'ouvrage d'intérêt collectif en milieu urbain.

En revanche, les syndicats de copropriétaires ne peuvent pas être membres des AFUL, **seulement les copropriétaires de manière individuelle le peuvent.**

FAQ

Quelle est la différence entre une ASL et une copropriété ?

La principale différence entre une ASL et une copropriété réside dans le fait que l'ASL est propriétaire des biens communs alors que la copropriété ne fait que gérer des parties indivises appartenant au propriétaires d'un immeuble.

Qui peut créer une ASL ?

Une ASL peut être créée après que tous les propriétaires d'un ensemble aient donné leur consentement que des statuts aient été établis.

Pourquoi créer une ASL ?

Créer une association syndicale libre permet de gérer des espaces communs et de faire respecter le cahier des charges applicable à l'ensemble immobilier visé par l'association. De plus, cela permet d'effectuer des travaux communs d'entretien, d'amélioration et de mettre en valeur les biens concernés (voiries, espaces verts, etc.).