

Associations syndicales de propriétaires

Principe

Une association syndicale de propriétaires (ASP) est un groupement de propriétaires fonciers qui effectuent en commun des travaux d'amélioration ou d'entretien à des fins de mise en valeur des biens ou de gestion des problèmes environnementaux.

Elle peut exister sous diverses formes, qui correspondent chacune à un certain degré d'implication de la puissance publique.

Différence avec l'association déclarée "loi 1901"

Une ASP diffère d'une association déclarée "loi 1901" sur trois points :

- son existence peut être imposée par l'État et son fonctionnement soumis à contrôle et autorisation,
- un membre ne peut pas quitter l'association sans l'accord des autres membres (tant qu'il est propriétaire d'un bien entrant dans l'objet de l'association),
- les changements de dirigeants n'ont pas à être déclarés à la préfecture.

Associations syndicales libres (ASL)

Les associations syndicales libres (ASL) se forment par consentement unanime des propriétaires fondateurs intéressés.

Une fois créées, si un bien entrant dans l'objet de l'ASL change de propriétaire, le vendeur cesse automatiquement d'en être membre (sauf s'il possède un autre bien également dans l'objet de l'ASL), tandis que l'acquéreur le remplace nécessairement.

Fonctionnement

L'organisation est libre, mais les statuts doivent obligatoirement préciser :

- son nom,
- son objet précis,
- son siège,
- ses règles de fonctionnement (organes dirigeants et modes de délibération)
- la liste des biens concernés par l'ASL,
- les modalités de retrait d'un bien,
- les modalités de modification des statuts et de dissolution.

À noter : si un propriétaire se fait représenter par un mandataire agissant à titre professionnel, il ne peut pas être président de l'ASL.

Formalités déclaratives

La création d'une ASL doit être déclarée à la préfecture ou à la sous-préfecture à l'aide d'un [formulaire spécifique](#) .

Elle fait l'objet d'une publication au Journal officiel des associations et fondations entreprise (JOAFE) - **Chaque année les tarifs font l'objet d'une mise à jour.**

Il en va de même pour les [modifications](#) et la [dissolution](#) éventuelles, qui sont obligatoires.

ASL et syndicat de copropriétaires

La constitution d'une ASL peut être une alternative au [syndicat de copropriétaires](#) .

Les différences essentielles sont la liberté d'organisation et l'absence d'un [syndic de copropriété](#) .

Attention : L'absence de syndic ne signifie pas que l'ASL ne puisse pas recourir ponctuellement à un prestataire professionnel pour la gestion de certaines tâches ou certains travaux, ni que le président de l'ASL ne puisse pas tenir, de fait, un rôle comparable à celui d'un syndic non professionnel.

Étendue des pouvoirs des ASL

Lorsque l'ASL veut bénéficier de prérogatives de puissance publique (pour gérer les servitudes, notamment), elle doit demander, après un an au moins d'existence, sa transformation en association syndicale autorisée (Asa).

Cas des ASL de lotissement

Tout lotissement de maisons utilisant des équipements communs est obligatoirement associé à une ASL, dont aucun des propriétaires ne peut s'exclure.

Parce qu'elle est imposée par la loi, l'ASL de lotissement peut être confondue par erreur avec une Asco.

Pourtant, son organisation concrète reste le fait libre des propriétaires fondateurs et non le fait de l'État.

Récépissés de déclaration (de modification ou de dissolution) :

Après réception du dossier vérifier les pièces du dossier à fournir avec la fiche :

PIECE A FOURNIR POUR LA CREATION OU LA MODIFICATION OU LA DISSOLUTION D'UNE ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE (voir modèle cf)

Concernant le texte à insérer au JOAFE (Journal officiel des associations et fondations d'entreprises) les imprimés seront rouge pour la création, bleu pour la modification, orange pour la dissolution (voir cf),

1) remplir le tableau calc **Liste des ASP.ods** (dans DLPCT – ELEC REG – ASP association syndicale de propriétaires) ; **chaque ASL comporte un numéro de dossier en suivant (voir tableau)**

2) Modèles de courriers à remplir selon le cas :

Compléter les **Récépissés de déclaration d'une ASL (de modification ou de dissolution)**

Répertoire DLPCT – ELEC REG – ASP-Association syndicale de propriétaires – ASL -

Récepissé-lettre-BE-dila lié (cf modèles)