

Quelle majorité pour modifier les statuts d'ASL ?

Commentaire d'arrêt publié le 15/08/2019, vu 462 fois, Auteur : [Thierry POULICHOT](#)

Dans un arrêt du 27 juin 2019, la Cour de cassation souligne que la majorité indiquée par les statuts pour leur propre modification s'applique même si elle est fixée en référence à un article du Code de l'Urbanisme depuis supprimé.

Un arrêt très instructif

Dans un lotissement créé en 1925, une ASL a été constituée en 1999. Les 11 propriétaires ont accepté les statuts de l'ASL à l'unanimité, même si l'un d'eux a émis une réserve relative aux empiétements réalisés selon lui par certains autres propriétaires sur les voies communes.

Les statuts de 1999, concernant leur propre modification, exigeaient l'unanimité pour la modification de la répartition des charges et, sinon, la majorité de l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier est relatif aux cahiers des charges de lotissements et exige, pour les modifier, les deux tiers des propriétaires détenant les trois quarts de la surface ou les trois quarts des propriétaires détenant les deux tiers de la surface.

En juin 2007, dans l'ASL ici étudiée, la majorité des propriétaires a modifié les statuts en vue de réduire l'emprise des voies communes. Le couple de propriétaires qui se plaignait des empiétements a contesté judiciairement cette décision en invoquant la nécessité de l'unanimité. Pour ne rien arranger, une ordonnance de 2005 a abrogé l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme, cette ordonnance ayant été applicable au sujet de cette abrogation en octobre 2007.

Dans un arrêt n° 18-14.003 du 27 juin 2019 qui sera publié, la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation a confirmé la position de la Cour d'appel de Pau qui a validé la décision de modifier les statuts, dès lors que la majorité prévue aux statuts pour cette modification a été atteinte.

La question de l'ordre public

Une fois de plus, et conformément à ce qui a été indiqué dans un [post récent sur legavox](#), il faut souligner que les **ASL** sont régies par **très peu de dispositions concernant les règles relatives à leur administration**.

L'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et son décret d'application n° 2006-504 du 3 mai 2006 sont bien peu exigeants. L'article 9 de l'ordonnance de 2004 dispose :

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

Le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association ».

Rien de plus précis n'est nécessaire. Par référence, le décret de 2006 évoque un président de l'ASL chargé de publier les modifications statutaires (article 5). L'article 4 de l'ordonnance évoque aussi un président chargé de tenir à jour la liste des propriétaires et le plan parcellaire. Hormis ces points, les statuts sont libres d'instaurer ce que les propriétaires souhaitent.

La **loi du 21 juin 1865**, applicable à l'ASL évoquée ici, n'était pas plus précise sur le directeur dont elle disait qu'il était élu parmi les syndics (article 24), en sachant que **ces dispositions n'étaient même pas d'ordre public**, comme l'a rappelé la Cour de cassation le 27 juin 2019 ([post récent sur legavox](#)), ce qui signifie que les statuts pouvaient y déroger, et prévoir, par exemple, un président, des coprésidents, un secrétaire, un directoire collectif...

Sur l'information des propriétaires

Quand un propriétaire achète dans le cadre d'une ASL et qu'il est attaché à certaines stipulations des statuts, il doit donc être très attentif aux règles de modification de ces statuts.

S'il existe dans l'ensemble immobilier une majorité dont les intérêts sont hostiles à ceux de ce propriétaire, et qu'elle a le pouvoir de modifier les statuts, elle ne pourra pas être freinée.

Dans l'arrêt commenté ici, les propriétaires qui se plaignaient des empiétements ont été **très mal conseillés** en 1999 lorsqu'ils ont accepté les nouveaux statuts qui pouvaient mettre à mal leurs intérêts.

C'est une bonne leçon pour nous tous. Conseil et information sommaire n'ont rien à voir. Le conseil avisé est très différent de « *l'information gratuite* » que certains recherchent sur internet. Conseiller de manière efficace, c'est **transmettre un savoir et non plaie à tout prix** en faisant croire à des malheureux qu'ils seront compétents pour se défendre, alors qu'ils comprennent la loi de travers.

S'ils avaient lu le *Guide des ASL* de Christian ATIAS (point 184), les propriétaires ayant saisi la Cour d'appel de Pau puis la Cour de cassation en pure perte auraient su à quel moment agir pour empêcher la ratification des empiétements qu'ils critiquaient. C'est au moment où l'accord unanime était nécessaire pour créer les statuts de l'ASL qu'il fallait imposer un accord définitif sur les empiétements.

Même lorsque les modifications de statuts entraînent une révision du cahier des charges du lotissement, le *Guide des ASL* rappelle qu'une décision majoritaire est possible, dès lors que l'actuel article L 442-10 du Code de l'Urbanisme est respecté (avec la majorité des propriétaires détenant les deux tiers de la superficie ou les deux tiers des propriétaires détenant la majorité de la superficie) (*Guide*, point 216).

Ceux qui ignorent le *Guide des ASL* le font à leurs risques et périls (voir [la présentation du Guide des ASL](#)).

La question des références périmées

Les propriétaires doivent d'autant plus être formés de manière efficace que les références aux textes présentes dans des statuts d'ASL n'ont pas la même valeur que celles qui figurent dans des règlements de copropriété.

En copropriété, l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 répute non écrites toutes les clauses de règlements contraires aux articles d'ordre public. Si le règlement de copropriété fait référence à des articles dont le contenu change, on doit interpréter le règlement comme évoquant le nouveau contenu des articles, car sinon, le règlement serait inapplicable.

En ASL, l'ordre public est quasiment absent. S'il est fait référence à un texte, c'est la lecture de celui-ci au moment de la rédaction des statuts qui semble compter. Même si le texte est abrogé ensuite, il faut appliquer les statuts de l'ASL en référence à l'ancien contenu du texte. Cela demande une maîtrise du droit et de son histoire autrement plus grande que la lecture simpliste de posts publicitaires mal étayés sur internet...