



Loi ALU / Modification des statuts d'un ASL de copropriétaires

Par **Buttle**, le **16/01/2020** à **22:03**

Bonjour,

Président (bénévole) d'une ancienne association de copropriétaires, nous souhaitons (avec beaucoup de retard !) modifier ses statuts pour la rendre conforme à l'ordonnance du **Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires**.

Deux questions (parmi d'autres plus simples ...) se posent :

1/ la répartition des charges était "historiquement" liée à la SHON de chacun des lots > un nouveau PLU a supprimé depuis cette SHON : chacun des lots peut maintenant construire sans tenir compte de cette contrainte (il y en a d'autres mais les % ne sont plus les mêmes)

> Peut-on laisser la répartition inchangée alors que le PLU a tout transformé ? Et si non comment peut-on obtenir le consentement unanime des adhérents comme il est demandé dans les textes ?

2/ A la création de l'association, il a été prévu une cession de 600 m², sans attribution de COS d'un terrain jouxtant le lotissement mais n'en faisant pas parti. Le COS récupéré sur ce terrain avait alors été attribué au lotissement. Ce terrain n'avait donc aucun droit à construire.

> Quelle conséquence a sur cette absence de droit à construire "historique" sur ce terrain le nouveau PLU et la disparition du COS ?

Merci beaucoup par avance pour vos avis

Bien cordialement

Signé : Un Président d'ASL bien démuni !!

Par **PC**, le **17/01/2020** à **15:23**

Monsieur,

Je prends attentivement connaissance de votre message.

Il est effectivement très important de modifier les statuts car toutes les décisions prises par une Association Syndicale de propriétaires sur la base de statuts non conformes au nouveau régime sont susceptibles d'être remises en cause ou annulées dans un délai de 5 ans à compter de la date de prise de la décision.

Il est cependant très difficile de répondre à vos interrogations sans disposer de votre dossier pour y répondre sur pièce.

Un arrêt de la Cour de cassation du 06 septembre 2018, n° 17-22815 reprend l'obligation des Associations syndicales de devoir mettre en conformité leurs statuts avec l'ordonnance du 1er juillet 2004 et souligne les formalités obligatoires y afférentes « *les associations syndicales de propriétaires constituées antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 1er juillet 2004 doivent mettre leurs statuts en conformité avec les règles prévues par celle-ci ; que cette mise en conformité suppose que les statuts nouvellement adoptés comportent une liste des immeubles compris dans le périmètre de l'association et qu'y soient annexés un plan parcellaire* ».

C'est donc une obligation et la reprise des statuts ne peut être partielle, la mise en conformité doit être totale.

Il est également nécessaire de savoir à quelle catégorie d'Associations Syndicales de Propriétaires vous appartenez (ASA, ASL) ?

Je ne peux vous renseigner plus avant sur cette question très technique, sans disposer de pièces ou d'éléments plus concrets et ne peux que vous conseiller, au regard de la technicité d'une telle mise en conformité, de vous faire accompagner dans ces démarches.

Je reste à votre disposition si besoin

Bien cordialement,

Pierre Castéra

Docteur en droit

Avocat droit immobilier et urbanisme

pierre.castera-avocat@outlook.fr

Par **beatles**, le **20/01/2020** à **19:05**

Bonjour,

Votre cas ne concerne pas la mise en conformité proprement dite en fonction de l'ordonnance 2004-632 et du décret 2006-504 mais uniquement le calcul des voix attribuées à chaque

lot.

La suppression du SHON, par le PLU, qui était la base de calcul des voix rend ce dernier obsolète ; il vous faudra donc trouver une autre répartition suite à une décision d'AG.

Cdt.