

## FONCTIONNEMENT DES ASSOCIATIONS SYNDICALE LIBRES (ASL)

Les Associations Syndicales Libres fonctionnent sur une base largement contractuelle. A l'inverse du régime applicable à la Copropriété, la législation encadre très faiblement l'organisation des ASL.

En copropriété, c'est différent, la loi réglant avec autant de détail le fonctionnement de la copropriété pour assurer un minimum d'équité et de protection à chacun des copropriétaires.

### Une organisation contractuelle

La caractéristique principale des ASL, c'est donc la liberté quasi totale d'organisation et de fonctionnement. L'article 7 de l'Ordonnance ne peut pas être plus clair sur ce point :

**"Les statuts de l'association définissent son nom, son objet, son siège et ses règles de fonctionnement."**

L'ordonnance de 2004 et le Décret posent cependant deux obligations, le minimum incompressible :

1. l'existence d'une **assemblée**,
2. l'existence d'un organe de décision collégial, un conseil, que l'on appelle "**syndicat**" pour les ASL.

Ces principes doivent être strictement respectés.

En ce qui concerne les autres aspects, les propriétaires (co-lotis) s'engagent sur une base purement contractuelle à contribuer aux charges et à participer au fonctionnement de l'ASL, en contrepartie des avantages des équipements et biens communs.

Ce contrat prend la forme de statuts, éventuellement d'un règlement intérieur ou d'un cahier des charges. Ce document est souvent signé "innocemment" par les acheteurs d'un bien immobilier sans se rendre compte **qu'il les engage sans retour sur ces clauses** .

### Les statuts de l'ASL

Le document contenant les statuts d'une ASL est donc le document de base qui doit répondre à toutes les questions concernant l'ASL. Il n'y a pas de norme encadrant les clauses des statuts, pas de référence pour les interpréter, les expliquer ou les suppléer en cas de carence.

Chaque ASL a donc des statuts particuliers qui définissent notamment son périmètre, son objet (mission), son mode d'administration, les obligations des membres.

## **Administration et gestion de l'ASL**

C'est sur ce point que se concentre la majorité des difficultés. En effet, les règles d'administration restent souvent floues aux yeux des propriétaires, ou alors elles ne sont pas respectées.

Rappelons que les seules règles imposées par la Loi aux ASL, c'est l'existence d'une **assemblée** et d'un conseil de direction, appelé, "**Syndicat**", "Conseil des Syndics" ou "Comité Syndical".

### **Deux points sont à retenir :**

1. L'assemblée d'une ASL a très souvent des pouvoirs limités. Seule règle légale : elle a toujours le pouvoir d'élire les membres de l'organe de direction. Aucune des règles de majorité de la copropriété ne s'applique ici, même pour les décisions importantes. Ce sont les statuts qui décident sur ce point.
  
2. L'organe de direction ("Syndicat" ou "Conseil des Syndics" ou "Comité Syndical") peut avoir des pouvoirs très étendus. Une fois encore, les statuts sont souverains pour fixer la composition et les pouvoirs de cet organe. Ce Conseil a un rôle décisionnaire, sans aucun rapport, malgré la ressemblance des mots, avec le Conseil Syndical de copropriété, qui n'est qu'un simple organe consultatif.