

Hervé SELAMME

AVOCAT AU BARREAU DE PARIS

ASL LE CADRAN
Monsieur Jean Paul BEAUGENDRE
77600 BUSSY SAINT GEORGES

Paris, le 28 octobre 2015.

DOSSIER : Situation de l'ASL LE CADRAN

Monsieur le Président,

Dans le cadre de ma proposition d'intervention, je vous transmets les observations suivantes sur la situation de l'ASL LE CADRAN.

Le lotissement « LE CADRAN » à BUSSY SAINT GEORGES.

Le Lotissement « LE CADRAN », composé de 43 maisons individuelles d'habitation, a été construit en 1990 par la SCI LE CADRAN sur la Commune de BUSSY SAINT GEORGES (77600).

Un Cahier des Charges a été établi, et publié, définissant les obligations des propriétaires du Lotissement. Une Association Syndicale Libre, au sens de la Loi du 21 juin 1865 alors en vigueur, a été constituée pour administrer les parties communes du Lotissement et faire respecter les clauses du Cahier des Charges.

La constitution de l'Association Syndicale Libre a fait l'objet des formalités requises par la réglementation : Publication (Affiches Parisiennes 22 juin 1990) et déclaration auprès de la Préfecture de PARIS (RAA du 30 juillet 1990).

Par acte notarié en date du 25 octobre 1991, la propriété des parties communes du lotissement a été rétrocédée à l'Association Syndicale Libre.

En 2004, la voirie du lotissement, les espaces verts, les réseaux d'évacuation et éclairages ont été rétrocédés à la Commune de BUSSY SAINT GEORGES.

Les questions en suspens.

Bien que l'ensemble des procédures faisant suite à la construction d'un Lotissement aient été correctement effectuées (ce qui est loin d'être le cas général), deux questions restent en suspens.

a) La mise en conformité des statuts de l'ASL.

L'Ordonnance du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires et son Décret d'application du 3 mai 2006 ont réformé le régime juridique des ASL. Ces textes imposent à toutes les associations syndicales existantes de « mettre en conformité » leurs statuts aux nouvelles dispositions légales et réglementaires en vigueur.

L'ASL LE CADRAN n'a pas effectué cette démarche avant le 6 mai 2008, date fixée par l'Ordonnance et le Décret d'application.

b) Incertitude sur l'étendue des rétrocessions.

Les actes de rétrocession des « éléments communs » du Lotissement à l'Association Syndicale, puis à la Commune de BUSSY SAINT GEORGES sont restés imprécis sur le sort des murs d'enceinte et clôtures extérieures entourant le Lotissement.

Des interrogations et des divergences sont apparues quant à la propriété et les obligations d'entretien de ces ouvrages.

I. SUR LES STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE.

L'Association Syndicale LE CADRAN est tenue de mettre en conformité ses statuts avec les dispositions de l'Ordonnance du 1^{er} juillet 2004 pour recouvrer l'exercice de sa capacité juridique, suspendue depuis le 6 mai 2008.

Les modifications doivent principalement porter sur les modalités de gestion de l'Association.

Il incombe en conséquence au Directeur de l'Association de présenter de nouveaux statuts conformes à l'assemblée de l'Association.

Obligation de mise en conformité.

L'Ordonnance du 1^{er} juillet 2004, relative aux associations syndicales de propriétaires, a réaffirmé les principes d'organisation et de gestion de ces organismes : liberté d'organisation de l'association, direction collégiale, caractère réel des obligations (liées à la propriété).

Ces principes étant ignorés par de nombreux statuts d'associations syndicales existantes, l'Article 60 de l'Ordonnance du 1^{er} juillet 2004 dispose que :

« leurs statuts en vigueur à la date de publication de la présente ordonnance demeurent applicables jusqu'à leur mise en conformité avec les dispositions de celle-ci. Cette mise en conformité doit intervenir dans un délai de deux ans à compter de la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 62. »

Le Décret « prévu à l'Article 62 » a été promulgué le 5 mai 2006. La mise en conformité des statuts des ASL devait donc intervenir avant le 6 mai 2008.

De nombreuses ASL ne se sont pas conformées à cette obligation.

Sanction du défaut de mise en conformité.

Les conséquences d'un défaut de mise en conformité des statuts d'une ASL ont fait l'objet de controverses. Diverses options ont été avancées, allant jusqu'à affirmer la dissolution des associations syndicales en infraction.

Deux arrêts de jurisprudence et la loi ALUR de 2014 ont précisé les conséquences.

Suspension de la capacité juridique.

La Cour de cassation, dans un arrêt du 5 juillet 2011, a édicté la sanction applicable aux Associations Syndicales Libres en défaut de mise en conformité de leurs statuts : **la suspension de l'exercice de la capacité juridique de l'association.**

L'association ne peut plus exercer d'actions en justice, ne peut plus accomplir d'actes authentiques (rétrocession), n'a plus aucun moyen d'assurer la bonne exécution de ses contrats (et notamment les polices d'assurance).

Ce principe est toujours en vigueur, et a été implicitement confirmé par la loi dite « ALUR » de mars 2014.

Les tribunaux procèdent désormais à la vérification de la mise en conformité des statuts des ASL dans toutes les procédures judiciaires. Les associations en défaut sont déclarées « irrecevables » en leurs actions.

Il importe donc de souligner qu'à défaut de mise en conformité des statuts, une association syndicale est dans l'incapacité de faire valoir ses droits, mêmes légitimes, de faire jouer une garantie ou d'obtenir une indemnité d'assurance notamment.

Maintien de l'existence de l'Association.

Un arrêt du 13 novembre 2013 a cependant confirmé le maintien de l'existence des associations syndicales en défaut de mise en conformité, quand bien même leur capacité juridique serait réduite.

Les assemblées, les actes de gestion, les appels de cotisations restent donc pleinement valides (et dus), la difficulté étant de les faire appliquer.

Possibilité de régularisation.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a confirmé la possibilité de régulariser *a posteriori* la situation par l'adoption de nouveaux statuts conformes à la nouvelle réglementation.

les associations syndicales libres régies par le titre II de la présente ordonnance, qui ont mis leurs statuts en conformité avec les dispositions de celle-ci postérieurement au 5 mai 2008, recouvrent les droits mentionnés à l'article 5 de la présente ordonnance ».

Les Associations Syndicales en défaut de mise en conformité ne sont donc pas dans une situation irrémédiable et doivent adopter au plus tôt de nouveaux statuts.

Il convient de souligner que cette régularisation n'est considérée comme valide que si les statuts sont bien conformes aux règles (peu nombreuses) posées par l'Ordonnance et le Décret, la jurisprudence est très sévère sur ce point.

Modalités de régularisation.

L'adoption de nouveaux statuts s'effectue selon les règles des anciens statuts en vigueur.

En ce qui concerne l'ASL LE CADRAN, l'Article 11.3 des statuts actuels détermine la majorité nécessaire : « moitié des au moins des membres réunissant les deux tiers au moins de l'ensemble des voix. (Ce qui, dans le cas de l'ASL LE CADRAN, correspond au deux tiers des membres).

Toutefois, les modifications des tantièmes de répartition des charges ou l'augmentation des engagements d'un ou de co-lotis ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

Modifications devant être apportées aux statuts actuels.

Les principales rubriques de statuts d'ASL sont ainsi réparties : constitution et périmètre, modalité de gestion, cotisations et répartition des frais.

En ce qui concerne l'ASL LE CADRAN, des améliorations peuvent être apportées dans chacune de ces rubriques, mais les modifications principales concerneront les modalités de gestion.

En effet, les associations syndicales ne peuvent être administrées par un Président/Directeur unique, mais par un organe collégial : le « Syndicat » (ou Bureau) élu parmi les propriétaires.

Le Président, qui être peut être choisi librement parmi les membres ou les administrateurs de biens professionnels, représente (cas général) l'ASL vis-à-vis des tiers pour l'exécution des décisions du « Syndicat » ou de l'assemblée.

C'est principalement en ce sens qu'il conviendra de modifier les statuts actuels.

II SUR LA SITUATION DU MUR D'ENCEINTE ET CLÔTURES PERIPHERIQUES.

Un mur d'enceinte entoure partiellement le Lotissement LE CADRAN, Boulevard de Lagny, Place du Clos Saint Georges et Avenue du Clos Saint Georges. Les autres lots sont entourés par des «clôtures périphériques».

Des incertitudes subsistent sur le sort de ce mur d'enceinte et clôtures au regard des différentes opérations de rétrocession et des missions de l'Association Syndicale.

Le mur d'enceinte est un « élément commun » du Lotissement.

Les « éléments communs » du Lotissement LE CADRAN sont mentionnés sous la rubrique « Énumération des équipements communs », page 19 du Cahier des Charges.

Sont compris dans les éléments communs :

- Voies de desserte, parkings, espaces verts.
- Réseaux et canalisations
- **Murs d'enceinte, clôtures périphériques** et mobiliers urbains.

Il est donc incontestable que les murs d'enceinte et clôtures, entourant, même partiellement, le Lotissement ont été transférés par le Lotisseur dans les « éléments communs ».

La propriété des « éléments communs » a été attribuée à l'indivision des co-lotis.

Il convient de souligner les stipulations du Cahier des Charges relatives à la propriété de ces éléments, qui laisse apparaître des contradictions.

Il est stipulé Page 19 que ces éléments sont « propriété indivise » et « forcée » des propriétaires.

Aux termes du Cahier des Charges, document le plus ancien, et avant toute rétrocession, le Lotisseur a transféré la propriété des « éléments communs » non pas à l'Association Syndicale, mais à la collectivité des propriétaires du Lotissement.

Rétrocession à l'Association Syndicale.

Le Cahier des Charges indique par ailleurs, (page 19) qu'à la première demande du Lotisseur, la propriété des éléments communs sera transférée à l'Association Syndicale.

On ne peut que s'interroger sur la capacité du Lotisseur à transférer des biens à l'ASL alors qu'il n'en était plus propriétaire.

Il reste que par acte notarié en date du 25 octobre 1991, la SCI LE CADRAN, Lotisseur, a procédé à la rétrocession des voiries à l'Association Syndicale.

L'acte de cession porte exclusivement sur Parcelles AD347, AD348 et AD349, à savoir les voiries du Lotissement. La rétrocession des voies et espaces verts emporte, à défaut de stipulations contraires, la rétrocession des réseaux situés sous les voies (réseaux d'évacuation eaux pluviales, eaux usées) ainsi que l'éclairage.

Aucune mention n'est faite, directement ou indirectement, des clôtures extérieures et des murs d'enceinte, qui sont situés sur des parcelles distinctes.

Rétrocession à la Commune.

Les parcelles AD347, AD348 et AD349 ont été rétrocédées à la Commune aux termes d'un acte notarié en date du 5 mai 2004.

Les actes de rétrocession ne comportent pas de mention du transfert de la propriété des murs à la Commune.

Sollicité par les propriétaires du Lotissement, la Commune a indiqué qu'elle ne considérait pas que la rétrocession englobait le mur d'enceinte.

Bien que la rétrocession ait été faite par voie amiable et non par expropriation, j'estime en effet qu'elle ne peut porter que sur l'emprise de la voirie et non sur les murs d'enceinte, sans aucune utilité publique.

Validité des rétrocessions.

Les rétrocessions, bien qu'effectuées dans des conditions contraires aux stipulations du Cahier des Charges, ne me paraissent pas pouvoir être remises en cause aujourd'hui.

La Commune a procédé au transfert de propriété « de bonne foi », par « juste titre », établi par Notaire et enregistré.

L'ancien article 2265 du Code civil, applicable à la date des rétrocessions, tout comme le nouvel article 2272 prévoient tous deux, dans ces circonstances, une prescription acquisitive de 10 ans bénéficiant à l'acquéreur, en l'espèce la Commune.

Situation des murs et clôtures extérieures.

Considérant que les murs d'enceinte et clôtures extérieures ne sont pas situés sur les parcelles cadastrales appartenant à la Commune, il faut admettre qu'ils sont inclus dans les parcelles cadastrales des propriétaires de lots privatifs attenantes à ces ouvrages.

PROPRIETE DES MURS D'ENCEINTE ET CLÔTURES EXTERIEURES

Il a été exposé que les clauses du Cahier des Charges attribuent à la collectivité des propriétaires du Lotissement la propriété du mur d'enceinte et clôtures extérieures. Les Statuts de l'Association Syndicale Libre stipulent que l'Association est responsable et en charge de son entretien.

Cette stipulation n'a pas été prise en compte pour les opérations de rétrocession. Il est à prévoir que les actes de propriété des co-lotis sur lesquelles ces ouvrages sont érigés ne soient pas explicites sur ce point ou soient contradictoires.

Il sera donc nécessaire de consulter les titres des propriétaires des parcelles sur lesquelles le mur d'enceinte et clôtures périphériques sont édifiés pour compléter notre raisonnement.

Deux hypothèses peuvent être envisagées, selon que les titres des propriétaires mentionnent ou non les murs et clôtures d'enceinte.

a) Hypothèse : absence de mention des murs et clôtures dans les actes.

Ce sont les règles du droit commun relatives à la présomption de propriété et à la prescription acquisitive qui s'appliquent.

L'article 552 du Code Civil.

Le code civil édicte une règle simple, disposant qu'en cas d'incertitude, toute construction est présumée appartenir au propriétaire du terrain sur lequel elle est édifiée. :

« Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé »

Toutefois, cette présomption est écartée en présence « de la preuve du contraire », définie ainsi par la jurisprudence (Cour cassation 13 mai 2015) :

« la présomption de propriété ...n'est susceptible d'être combattue que par la preuve contraire résultant d'un titre, quel qu'en soit le titulaire, ou de la prescription acquisitive ».

Les stipulations du Cahier des Charges.

Le Cahier des Charges me parait être le titre requis pour combattre la présomption de propriété du mur d'enceinte.

Le Cahier des Charges lie l'ensemble des co-lotis qui s'engagent à le respecter en acquérant un lot privatif du Lotissement.

Le Cahier des Charges se prononce clairement sur la propriété des « éléments communs », parmi lesquels le mur d'enceinte et clôtures périphériques : la propriété des « éléments communs » est attribuée à l'indivision des co-lotis.

Il doit être observé que ce document est en principe mentionné dans les actes de propriété des lots du Lotissement et remis à chaque acquéreur lors de la vente.

Inapplicabilité de la prescription.

Dans l'hypothèse envisagée, la propriété des murs d'enceinte n'a pu être modifiée ultérieurement par le jeu de la prescription acquisitive.

La règle édictant qu'« on ne prescrit pas contre son titre » interdit le jeu de la prescription en présence de règles contractuelles réglant la propriété d'un bien. (Par exemple, un locataire occupant plus de 30 ans un local ne peut revendiquer la prescription trentenaire).

Le Cahier des Charges, auquel tous les co-lotis ont nécessairement adhéré, est de nature contractuelle et fait donc échec à la prescription acquisitive.

b) Hypothèse : mention des murs et clôtures dans les actes des co-lotis.

La situation s'avère dans cette hypothèse plus complexe, puisqu'un co-lotis pourrait invoquer l'article 2272 du Code civil.

Toutefois, la prescription suppose une possession « non équivoque », ce qui ne semble pas être le cas en présence d'un Cahier des Charges présumé connu et accepté par tous les co-lotis.

En toutes hypothèses, le jeu de la prescription suppose la volonté du demandeur de se comporter comme propriétaire, ce qui ne semble pas être avéré pour les co-lotis concernés.

SUR LES OBLIGATIONS D'ENTRETIEN INCOMBANT À L'ASL.

L'article 3 des statuts de l'Association Syndicale Libre LE CADRAN relatif à l'objet social de l'ASL comprend :

« la propriété par tous moyens de droit et notamment par voie de dotation ou d'abandon, la garde, la gestion et l'entretien, des terrains, ouvrages et aménagements d'intérêt collectif à l'usage de tous les habitants du Domaine et compris dans son périmètre, notamment voies, accès, canalisations, réseaux divers, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation des réseaux, etc... »

l'appropriation desdits biens ou de certains d'entre eux ;

*le contrôle de l'application du règlement du cahier des charges du Domaine
"LE CADRAN" ».*

Il peut être considéré que le transfert de propriété du mur d'enceinte et des clôtures extérieures n'a pas été réalisé à ce jour, mais cette circonstance ne dégage pas l'Association Syndicale de ses obligations d'entretien du mur d'enceinte, aux frais communs des co-lotis.

PERSPECTIVES.

La propriété commune des murs d'enceinte et clôtures périphériques du Lotissement suppose que ces ouvrages soient gérés par un organisme réunissant les co-lotis.

C'est l'objet de l'actuelle Association Syndicale Libre, statutairement tenue de gérer et d'entretenir les ouvrages, qu'elle en ait ou non la propriété. Cette mission me paraît limitée à l'entretien et ne comprend pas à mon sens, en l'état des documents, la possibilité de procéder à des transformations, sauf accord unanime.

L'ASL doit en priorité adopter de nouveaux statuts conformes. C'est un préalable à toute action future.

Dans l'hypothèse où l'ASL serait dissoute, la propriété des murs et clôtures resterait indivise, ce qui entraînerait la création « de droit » d'une « copropriété » en charge de l'administration des ouvrages, (Par application de l'Article 1 de la Loi de 1865, alinéa 2). La situation ne serait donc pas simplifiée.

Un transfert de propriété des murs et clôtures extérieures est toujours possible, par accord de tous les co-lotis qui devront signer l'acte. En l'état actuel des statuts, ce transfert ne peut s'effectuer qu'à l'ASL (c'est dans son objet).

« Techniquement », par accord unanime et par actes de transfert, il serait possible de transférer la propriété des ouvrages d'enceinte et de clôture, ainsi que les charges d'entretien aux co-lotis concernés. Il faut un consentement de tous. Par ailleurs, cette opération risque de générer des coûts de rédaction d'acte et de publication.

Transférer, au cas par cas, les obligations d'entretien à certains co-lotis peut être envisagé, mais ne dégagerait pas l'ASL de ses obligations et responsabilités statutaires en cas de dommages, litiges ou autres complications.

Dans un premier temps, il me paraît nécessaire de déterminer les intentions des co-lotis sur cette question. Les nouveaux statuts pourront ensuite s'adapter aux souhaits exprimés.

Par accord unanime des co-lotis, toutes les solutions peuvent être envisagées (abstraction faite des coûts).

Actuellement, l'ASL ou en cas de dissolution, un organisme de substitution, telle une copropriété classique, reste en charge des ouvrages de murs d'enceinte et clôtures périphériques, qualifiés de « communs » par les documents du Lotissement.

Telles sont les informations que je souhaitais vous transmettre.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

H. Pélamme