Les associations syndicales libres de propriétaires

(avec propositions de formules)

Pierre-Edouard LAGRAULET, avocat

Jérôme NALET, avocat

Et Jean-Marc ROUX, maître de conférences
et directeur scientifique des éditions Edilaix

9e éd. 2026

La première édition de Christian ATIAS est parue en janvier 2002
sous le titre : Les associations syndicales libres
de propriétaires en lotissement

Éditions Edilaix

Sommaire

• Introduction

§ I. – Rappel historique
§ II. – Les tendances législatives
§ III. – Les formes d'association syndicale

- Chapitre liminaire
  Les dispositions pertinentes

  Section 1. – Le Code civil

  Section 2. – La loi du 21 juin 1865 et le décret du 18 décembre 1927 ; l'ordonnance nº 2004-632 du 1er juillet 2004 et le décret nº 2006-504 du 3 mai 2006, le Code de l'urbanisme

  Section 3. – Les statuts, le cahier des charges et le règlement intérieur

Titre 1
LA FORMATION DE L'ASL

- Chapitre 1
  Le contrat d'association

  Section 1. – La décision constituante

  § I. – Règles de fond
  § II. – Sanctions des règles de constitution

  Section 2. – L'établissement des statuts

  § I. – Périmètre de l'ASL
  § II. – Objet de l'ASL
  § III. – Durée de l'association syndicale libre
  § IV. – Désignation de l'association syndicale libre
  § V. – Le siège de l'association syndicale libre
  § VI. – L'organisation de l'association syndicale

  Section 3. – L'opposabilité des statuts

  Section 4. – L'illégalité des statuts

- Chapitre 2
  La personnalité morale

  Section 1. – L'acquisition de la personnalité morale

  § I. – Les formalités attributives de la personnalité morale
  § II. – L'incidence de la mise en conformité

  Section 2. – Les conséquences de la personnalité morale

  § I. – La dénomination
  § II. – Le siège
  § III. – Le patrimoine

- Chapitre 3
  Ensembles immobiliers complexes et lotissements

  Section 1. – L'ASL au sein de l'ensemble immobilier complexe

  Section 2. – L'ASL au sein du lotissement

Titre 2
LA VIE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

- Chapitre 1
  Les organes imposés par l'ordonnance de l'association syndicale

  Section 1. – L'assemblée des propriétaires de l'association syndicale libre

  § I. – La composition de l'assemblée des propriétaires
  § II. – Les pouvoirs de l'assemblée des propriétaires
  § III. – La réunion de l'assemblée des propriétaires
  § IV. – L'exécution des décisions

  Section 2. – Le syndicat et ses syndics

  Section 3. – Le président et son éventuel délégué

- Chapitre 2
  Les membres de l'association syndicale libre

  Section 1. – La qualité de membre de l'association

  Section 2. – Les différents modes de retrait de l'association (distraction d'un des immeubles, faculté d'abandon et

réduction du périmètre par intervention de l'autorité administrative)

- Chapitre 3
  Le financement de l'ASL

  Section 1. – La nature des sommes en cause

  Section 2. – La détermination des cotisations

  Section 3. – La répartition des cotisations

  § I. – Les prévisions statutaires
  § II. – La modification de la répartition

  Section 4. – Le recouvrement des cotisations

  § I. – Les modalités de recouvrement
  § II. – Les garanties de recouvrement

Titre 3
LE CONTENTIEUX SPÉCIFIQUE DES ASL

- Chapitre 1
  ASL et procès

  Section 1. – L'ASL en demande

  Section 2. – L'ASL en défense et le procès hors sa présence

- Chapitre 2
  Contentieux entre l'ASL et ses membres

  Section 1. – Contestation des décisions prises en assemblée générale

  Section 2. – Responsabilité de l'association ou de ses dirigeants

- Chapitre 3
  Contentieux entre l'ASL et les tiers

  Section 1. – Contentieux avec le lotisseur et les constructeurs

  Section 2. – Contentieux avec les voisins

  Section 3. – Contentieux avec l'Administration

Section 4. – Responsabilité des professionnels autres que le lotisseur et les constructeurs

Titre 4
TRANSFORMATION ET DISPARITION DE L'ASL

- Chapitre 1
  Transformation

  Section 1. – Les transformations de l'ASL prévues par le législateur

  § I. – Transformation d'une ASL en ASA
  § II. – Transformation d'une ASL en UDS

  Section 2. – La transformation à l'unanimité des membres

  Section 3. – Substitution subie d'une ASL désorganisée par un syndicat de copropriétaires

- Chapitre 2
  Dissolution

  Section 1. – Les causes de la dissolution

  § I. – Les circonstances indifférentes
  § II. – Les hypothèses avérées de dissolution

  Section 2. – Les modalités de la dissolution

  Section 3. – Les incidences de la dissolution