Mise en conformité ou refondation ? Les statuts révisés de l'ASL du quartier de l'Horloge.

Vendredi 2 Octobre 2026, dernière mise à jour le 11 novembre 2026

De la loi du 21 juin 1865 à l'ordonnance du 1er juillet 2004 : deux conceptions de l'association syndicale libre (ASL)

La **loi du 21 juin 1865** organise, en dix-huit articles, le régime des associations syndicales. Le législateur du Second Empire y pose une construction de pur droit privé : l'association syndicale libre naît du consentement des propriétaires, se constitue par acte notarié ou sous seing privé, et est rendue opposable aux tiers par sa seule publication au recueil des actes administratifs. L'adhésion repose sur le volontariat, les statuts règlent librement l'administration, et la loi ne prévoit **ni tutelle ni contrôle de légalité**. Ce cadre demeure pendant près d'un siècle et demi la référence des associations syndicales libres — des personnes morales regroupant des propriétaires en vue de la réalisation, de l'entretien et de la gestion d'équipements d'intérêt commun.

La loi de 1865 est toutefois d'une sobriété qui laisse aux statuts un rôle déterminant. Elle ne garantit au membre ni droit de vote minimal, ni délai pour contester les décisions de l'assemblée ; **la vie de l'association repose entièrement sur le texte statutaire**, et les contestations relèvent du droit commun. Contrepartie de cette liberté : aucune autorité publique n'assure le recensement ni le suivi des associations constituées, lesquelles subsistent parfois dans une indifférence administrative totale.

L'**ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004** rompt avec cette tradition. Elle unifie le régime des associations syndicales, autorisées et forcées, **dote l'association syndicale libre de la personnalité morale de droit privé** tout en lui reconnaissant des **prérogatives de puissance publique**, et lui confère des **attributions voisines de celles du syndicat de copropriété** — gestion des parties communes (si elles existent) et équipements communs, répartition des charges selon l'assiette prévue par l'acte constitutif, hypothèque légale pour le recouvrement des créances.



Une colonne Morris dans le quartier de l'Horloge, Paris, 1979. Photographie de Marc Petitjean (1951, France). Collection du Centre Pompidou, MNAM-CCI.

Le **décret n° 2006-504 du 3 mai 2006** précise les modalités d'application, dans un langage largement emprunté à la loi du 10 juillet 1965. Surtout, l'ordonnance assujettit les associations existantes à des obligations déclaratives : les ASL antérieures à 2004 doivent être recensées et déclarées au préfet du département, à l'appui de leurs statuts et de leur acte constitutif. À défaut de déclaration dans les délais impartis, l'association est réputée ne plus remplir les conditions requises pour jouir de la personnalité civile.

Constituée par acte reçu le **1er décembre 1977** sous l'empire de la loi de 1865, l'association syndicale libre du quartier de l'Horloge n'a mis ses statuts en conformité avec l'ordonnance de 2004 que douze années plus tard, par son assemblée générale du 9 décembre 2016 — sans qu'aucune décision constatant la perte de sa personnalité juridique n'ait, dans l'intervalle, été prise à son encontre.

La révision, tardive, était donc attendue sur un point : **inscrire dans les statuts les mentions désormais obligatoires**, actualiser les références légales, assurer le passage d'un régime centenaire au droit positif.

L'examen du texte adopté révèle toutefois autre chose. Des dispositions que l'ordonnance n'imposait pas — suppression du droit individuel d'inscription à l'ordre du jour, interdiction de toute délégation de vote, forclusion de trois mois pour contester les décisions d'assemblée, exigence de la démonstration du grief pour obtenir l'annulation d'une AG — y côtoient des évolutions que le droit commun de la propriété rendait plausibles.

La question se pose alors avec netteté : les statuts du 9 décembre 2016 procèdent-ils d'une mise en conformité réglementaire, ou d'une refondation volontaire ?

Olivier Anciaux, alors directeur de Loiselet et Daigremont, et Agnès Lebatteux, du cabinet Zurfluh, Lebatteux, Sizaire et associés, ont rédigé cette révision des statuts. Un **atelier de réflexion**, dirigé par Mme Catherine Rambaud et M. Didier Tresca, participe du côté des habitations. Les propriétaires institutionnels tels que AEW, Ciloger, Indigo et Primonial (devenu Laplace), qui détiennent ensemble plus de la moitié des voix de l'ensemble immobilier, n'interviennent ni directement ni officiellement dans ces travaux.

Majoritaires à eux seuls, ils n'ont pas besoin d'être à la table pour peser sur elle : leur absence « officielle » les met à l'abri tout en laissant la porte ouverte à une influence discrète, mais bien réelle.

ÉVOLUTION DES STATUTS : UNE ÉROSION PROGRESSIVE DES DROITS DES MEMBRES INDIVIDUELS AU PROFIT DES GRANDS PROPRIÉTAIRES, ENTRE 1977 ET 2016.

En 1977, le président de l'ASL est désigné par le syndicat parmi les membres de l'association. Bénévole, il n'assume qu'un rôle représentatif limité et tout copropriétaire pouvait l'exercer. Le pouvoir réel appartient au syndicat.

En 1998, l'assemblée générale redéfinit le rôle et la composition d'un conseil de gestion - nouveau titre donné au syndicat - et transfère ses pouvoirs exécutifs à un directeur : le cabinet Loiselet & Daigremont.

En 2016, les nouveaux statuts créent la fonction de Président de l'ASL : un syndic professionnel mandaté par contrat approuvé par l'assemblée générale, qui exécute les décisions du conseil de gestion et de l'assemblée générale. La fonction de directeur disparaît.

Auparavant, le directeur était désigné par un collège de 16 volumes selon la règle « un immeuble, une voix ». L'ensemble immobilier étant composé de 10 copropriétés d'habitations, 3 de commerces et parkings, un immeuble de bureaux et 2 immeubles appartenant à un bailleur social, la représentation était équilibrée.

Depuis 2016, le président est mandaté par une assemblée générale dominée par quelques sociétés privées au sein des 3 copropriétés de commerces et parkings SOCOPAR.

Une nouvelle perte de pouvoir pour les habitants et commerçants.

PRINCIPALES EVOLUTIONS :

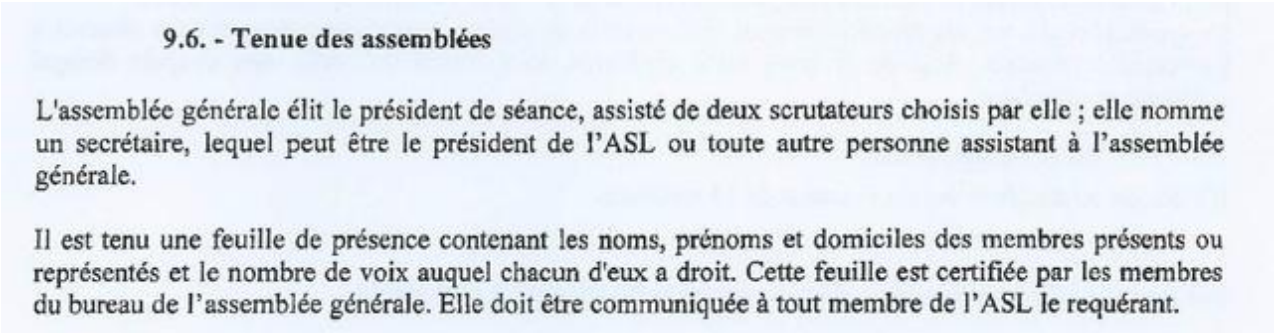
Droit individuel	**1977**	**2016**
Inscrire des questions/résolutions à l'AG	Art. 13.1 : la discussion couvre les questions inscrites **et toute question posée par un seul membre** par LRAR 8 jours avant	Art. 9.7 : discussion **limitée aux questions inscrites**, arrêtées par le conseil de gestion ; il faut **25 % des voix** pour en imposer (art. 9.3) — **le membre seul ne peut plus rien inscrire**
Recours contre une décision d'AG	Silence des statuts → nullité selon le droit commun (**5 ans**, art. 2224 C. civ.)	Art. 9.9 : **forclusion de 3 mois** à compter de la notification du PV
Fondement de l'annulation	Irrégularité suffisante (droit commun)	Art. 9.9 : le demandeur doit en plus **démontrer un grief — obstacle de fond supplémentaire**
Se faire représenter à l'AG	Art. 7.6 : représentation possible par un mandataire membre	Art. 9.1, 4° : **interdiction absolue de déléguer son vote** — le membre absent ne vote plus
Usufruit	Art. 7.5 : l'usufruitier participe de plein droit	Art. 3 : seul le **nu-propriétaire** est membre et convoqué (inversion)
Consulter le registre des délibérations	Art. 17.3 : droit de **tout membre**	Non repris ; l'**accès aux pièces de gestion est réservé aux membres du conseil de gestion** (art. 10.4)
Biens des membres	Aucune garantie réelle au profit de l'ASL	Art. 17 : **hypothèque légale sur le lot de chaque membre** + opposition sur le prix de vente (art. 19)
Impayés	Art. 23.2 : 1 %/mois, suspension des services après 30 jours	Art. 14 : double taux légal **+ tous frais et honoraires** (huissiers, avocats, experts, frais du président) à la charge du défaillant
Solidarité	Limitée aux copropriétaires d'un même immeuble (art. 23.3)	Art. 18 : l'**insolvabilité d'un seul membre est répartie entre tous les autres** au prorata ; art. 21 : cotisation complémentaire possible à la liquidation
Volumes privatifs	Aucune disposition	Art. 16 : **impossible de s'opposer aux travaux votés, même avec accès au volume privatif** (préavis de **8 jours** seulement)

Une gestion verrouillée pour les membres de l'association

Les statuts réservent aux membres individuels un accès très restreint aux documents de l'ASL. L'article 13 impose que seul « le projet de budget ainsi que les comptes de l'année écoulée » soient « tenus à la disposition des membres de l'ASL au siège de celle-ci dans le délai séparant la convocation de l'assemblée générale de la tenue de celle-ci », ce qui borne la consultation à une fenêtre limitée dans le temps en excluant les pièces justificatives (factures, relevés, répartition détaillée de charges).

Seule la feuille de présence est disponible « à tout membre de l'ASL le requérant », sans limitation temporelle, mais il ne couvre qu'un document unique.

Un membre qui ne siège pas au conseil de gestion ne dispose d'aucun droit de consultation des pièces comptables et administratives de l'ASL - en particulier de celles qui justifient la répartition des charges qui lui sont appelées.



9.6. - Tenue des assemblées

L'assemblée générale élit le président de séance, assisté de deux scrutateurs choisis par elle ; elle nomme un secrétaire, lequel peut être le président de l'ASL ou toute autre personne assistant à l'assemblée générale.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des membres présents ou représentés et le nombre de voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée générale. Elle doit être communiquée à tout membre de l'ASL le requérant.

La révision de 2016 - scrutin introuvable, volumes mal comptés. Les nouveaux statuts présentent deux lacunes notables.

La première tient au **mode de scrutin du conseil de gestion (syndicat)** : l'article 10 (composition, réunions, attributions) ne fixe **aucune règle de vote interne** — ni nombre de voix par membre, ni quorum, ni majorité requise pour ses délibérations. L'article 17.2 des statuts d'origine, qui définissait le mode de vote du syndicat (devenu « conseil de gestion » en 2016), n'a pas été repris, rendant la prise de décision inopérante.

La seconde est une **erreur de cohérence** : les statuts mentionnent 15 volumes, alors que le cahier des règles d'habitation, d'usage et de construction (CRUH) en cite 16.

Certes, en l'absence de disposition statutaire, les délibérations pourraient se tenir selon la pratique usuelle : chaque membre du conseil disposerait d'une voix (un volume = une personne = une voix, indépendamment de sa quote-part de charges) et les décisions seraient prises à la majorité des membres présents. Mais cette pratique conforme aux anciens statuts ne saurait remédier à un nouveau problème : **les votes seraient biaisés par une erreur fondamentale**, le **bailleur social I3F**, détient deux volumes mais la pratique ne lui reconnait qu'une seule voix.

Cet article vous a plu ? Découvrez bientôt comment les statuts ont été présentés aux copropriétaires.

Retrouvez l'ambiance qui a précédé la validation des statuts dans cet article du 30 septembre 2016:
Assemblée générale du Quartier de l'Horloge - 9 questions aux principaux intervenants !