

Maître Lionel Alvarez (1), Maître Renaud Arlabosse (2), et Jean-Marc Roux (3), maître de conférences: un trio d'intervenants professionnels complémentaires



1



2



3

MAÎTRES LIONEL ALVAREZ ET RENAUD ARLABOSSE, AVOCATS ASSOCIÉS, AINSI QUE JEAN-MARC ROUX, MAÎTRE DE CONFÉRENCES, ONT DISPENSÉ DERNIÈREMENT À FRÉJUS UNE FORMATION PRATIQUE SUR L'ASL À DESTINATION DES PROFESSIONNELS, C'EST À DIRE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE. DES ÉCHANGES DE QUALITÉ QUI S'INSCRIVENT DANS LE CADRE DES MANIFESTATIONS RÉGULIÈRES DU RÉSEAU RÉGIONAL STRATHÉMIS*.



L'ASL au carrefour de la copropriété à Fréjus.

© PHOTOR

VAR

CARREFOUR DE LA COPROPRIÉTÉ - FRÉJUS

L'ASL doit être « statufiée »...

Bien rodé désormais pour ce genre de rendez-vous pratique et précis, le trio d'intervenants professionnels fonctionne d'autant mieux que chacun n'oublie pas de plancher son sujet et surtout sa pédagogie avant d'intervenir. Ce qui est d'autant plus important pour l'auditoire... Les avocats associés dans leur cabinet de Fréjus, maîtres Lionel Alvarez et Renaud Arlabosse, et Jean-Marc Roux, maître de conférences à l'Université d'Aix-Marseille, rédacteur du code Lexis Nexis de la copropriété, ont choisi pour leur « carrefour » de rentrée de consacrer leur conférence-débat à la gestion des ASL, Associations Syndicales Libres, permettant de gérer des équipements communs, en l'occurrence immobiliers.

Quel est le contexte ? « Le

lotissement est un outil d'aménagement opérationnel et de promotion répandu en France, mais dont la gestion est négligée. De fait, beaucoup d'ASL ne sont pas administrées, et quand elles le sont, même par des professionnels, les règles applicables sont ignorées et la tentation est forte d'utiliser les repères du droit de la copropriété, pourtant inapplicable. C'est malheureusement à l'occasion de travaux importants sur les voies ou face à des impayés de charges que les colotis réalisent les conséquences du défaut de mise à jour de leurs statuts et la perte de la capacité juridique de l'ASL d'engager toute action en justice. Compte tenu du nombre de parcelles créées chaque année, les lotissements constituent un secteur d'activité dans lequel les professionnels de l'administration d'immeubles ont une carte à jouer, dès lors

qu'ils font valoir une maîtrise des règles juridiques qui sont complexes ».

Vigilance sur le cadre juridique

Relativement méconnue selon Lionel Alvarez, l'Association Syndicale Libre, à l'origine plutôt usitée dans le secteur rural, s'est développée en milieu urbain avec le temps et surtout à la faveur de l'ordonnance du 1er juillet 2004 réformant l'Association Syndicale de Propriétaires. Ainsi, l'ASL est une personne morale de droit privé déclarée en sous-préfecture ou en préfecture, qui se rapproche plus d'une société que d'une copropriété ou d'une association loi 1901, et dont la nature est par conséquent fondamentalement différente d'un syndicat. Critère déterminant, l'ASL est une association de biens immobiliers qui adhèrent et non d'individus, elle



peut détenir un patrimoine qui lui est propre. Selon Renaud Arlabosse, la loi de 2004 est intervenue pour éviter les écueils et les confusions, élargissant l'objet de l'ASL à la gestion et à l'entretien, ce qui n'était pas forcément le cas auparavant. Encore faut-il que les statuts soient déposés, bien écrits sinon ce sera source de blocage, et que les immeubles contenus dans son périmètre soient bien spécifiés. A défaut d'une bonne rédaction, il ne sera pas possible par exemple de réclamer les charges. L'organe représentatif de l'ASL est un conseil collégial dénommé syndicat qui a tous les pouvoirs et qu'il ne faut pas confondre non plus avec le syndic des copropriétaires. Lequel peut avoir mandat pour représenter individuellement les membres dans une assemblée d'ASL mais pas l'association dans sa globalité.

Quel périmètre d'action ? Pour Jean-Marc Roux, c'est l'objet qui importe, à savoir gérer les biens, ou être propriétaire, ou les deux. D'où l'importance des statuts qui font référence. Le périmètre de l'ASL va comprendre l'ensemble des immeubles qui la composent, le plus souvent en cohérence avec celui d'un lotissement, mais ce n'est pas obligatoire

puisque l'association, rappelons-le, regroupe des biens et non des personnes. Quand il y a vente d'un lot, le notaire doit prévenir l'ASL. Celui qui l'acquiert entre dans l'ASL et va être tenu des charges incluses dans le périmètre.

Dans ce contexte très cadré juridiquement, la mise à jour et en conformité des statuts est fondamentale, ont insisté les intervenants, faisant état de la jurisprudence en vigueur, des récentes décisions de la Cour de cassation et des dispositions de la loi ALUR. Selon ces textes, l'ASL défaillante en la matière ne peut plus accomplir d'acte juridique valable et perd son droit d'agir en justice, sachant que l'on peut tout de même continuer à agir contre elle (la capacité juridique étant retrouvée dès que les nouveaux statuts sont publiés au JO)... Les intervenants ont insisté sur la grande vigilance à avoir dans ce domaine, surtout pour les plus anciennes et les risques de mélange des règles de copropriété et d'ASL dans les cas de coexistence.

Reste que les conseils de professionnels sur ces champs juridico-immobiliers pointus semblent de rigueur pour éviter les confusions, justement, et permettre aux structures idoines de répondre parfaitement à leur objet. ■ O.R.

* Présidé par l'avocat toulonnais Philippe Marin, Strathémis s'affirme comme le premier réseau pluridisciplinaire de professionnels du droit de la région Provence Alpes Côte d'Azur. Il regroupe sur le territoire du Var, des Alpes-Maritimes et des Bouches-du-Rhône des avocats, notaires, fiscalistes, conseils en propriété, huissiers, géomètres-experts, spécialistes en immobilier et baux commerciaux, universitaires, formateurs, consultants, intermédiaires en assurance... Cette plate-forme de compétences juridiques mises en synergie vise à apporter une offre globale aux besoins des entreprises, des collectivités locales, associations ou particuliers. Ce qui se traduit notamment par l'organisation de colloques ou carrefours, permettant d'apporter de la connaissance sur des sujets précis à des acteurs directement concernés par les thématiques en question

BOUCHES-DU-RHONE

SALON DE PROVENCE : Dell Arte va s'installer place Morgan

L'enseigne Dell Arte vient de prendre à bail le restaurant panoramique (450 m² sur deux niveaux) développé par CFA Méditerranée (groupe Financière Duval) sur le programme commerces-loisirs de la place Morgan à Salon-de-Provence (41.000 habitants). Le projet en gestation depuis cinq ans aura pour locomotives un Carrefour Market, un bowling (à l'enseigne « Bowling Star ») et une patinoire synthétique (400 m²). Outre le restaurant Dell Arte, cet ensemble de 9.600 m² conçu par le studio d'architecture Ory & Associés (Paris) comprendra 7 boutiques d'équipement de la personne et de la maison, une brasserie, des kiosques et un parking souterrain de 305 places exploité par Park'A, la filiale ad



© ORY & ASSOCIES

hoc du groupe Financière Duval. Le complexe qui sera géré par Patrimoine & Commerce, la foncière du groupe Financière Duval, sera l'une des pierres angulaires du programme de requalification urbaine de cette place (2,3 ha) du centre ville jadis décor du marché avant d'être utilisée comme parking. Il jouxtera un multiplexe de 8 salles (1.228 fauteuils pour 4.500 m²) qui remplacera les deux cinémas salonnais (« Les Arcades » 6 salles et « Le Club » 3 salles), appelés à baisser le rideau en 2016.

Filiale du groupe Le Duff (Rennes, 35) spécialisée dans la cuisine italienne, la chaîne Dell Arte exploite via un réseau de franchisés 140 restaurants en Europe. Elle emploie 3.200 salariés et a réalisé 182 millions de chiffre d'affaires en 2013. Le groupe qui a investi environ 25 millions d'euros dans le développement de l'enseigne depuis 2011 prévoit d'ouvrir une vingtaine de restaurants par an afin d'atteindre la barre des 200 établissements en 2016.

■ W. A.