



N° 685

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 6 février 2013.

PROPOSITION DE LOI

*visant à modifier l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004
relative aux associations syndicales de propriétaires,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Jean-Marie SERMIER, Dominique BUSSEREAU, François VANNSON, Michel HEINRICH, Alain CHRÉTIEN, Marc LE FUR, Marie-Christine DALLOZ, François SCELLIER, Jean-Pierre VIGIER, Georges GINESTA, Didier QUENTIN, Antoine HERTH, Rémi DELATTE, Pierre MOREL-A-L'HUISSIER, Étienne BLANC, Marie-Jo ZIMMERMANN, Guy GEOFFROY, Jean-Pierre DECOOL, Josette PONS, Jean-Luc MOUDENC et Patrick HETZEL,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les associations syndicales sont des personnes morales qui regroupent des propriétaires de biens immobiliers ou de parcelles foncières proches les unes les autres, dans l'objectif de réaliser, de créer ou d'entretenir des aménagements collectifs nécessaires au bon usage de leurs propriétés. Ainsi interviennent-elles, par exemple, pour la réalisation ou l'entretien de chemins de dessertes, de canaux d'irrigation, etc....

Contrairement à leur nom, les associations syndicales sont sans rapport avec les associations de la loi de 1901, mais relèvent d'un statut particulier défini au titre III du code rural et maritime et par l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires.

L'article 19 de cette ordonnance précise que :

« L'assemblée des propriétaires d'une association syndicale autorisée réunit les propriétaires dans le respect des dispositions statutaires qui peuvent définir un seuil d'intérêt minimum permettant d'y siéger ».

Il est complété par l'article 20 :

« L'assemblée des propriétaires élit les membres du syndicat ainsi que leurs suppléants et délibère sur :

- a) le rapport prévu à l'article 23, lors de sa session ordinaire ;
- b) le montant maximum des emprunts qui peuvent être votés par le syndicat et les emprunts d'un montant supérieur ;
- c) les propositions de modification statutaire ou de dissolution dans les hypothèses prévues aux articles 37 à 40 ;
- d) l'adhésion à une union ou la fusion avec une autre association syndicale autorisée ou constituée d'office ;
- e) toute question qui lui est soumise en application d'une loi ou d'un règlement. »

Cette assemblée générale est donc l'organe délibérant de base, fondamental au bon fonctionnement de l'association syndicale. Afin d'éviter toute contestation de ses décisions, elle nécessite donc de fonctionner de manière irréprochable. Tel n'est souvent pas le cas.

Si les membres en sont assez clairement définis, (ndlr. les propriétaires) tant en présence d'indivision que lors d'une mutation, leurs invitations et convocations sont souvent défectueuses du fait d'informations involontairement non actualisées par le Président (changement d'adresse non communiquée etc.).

Faute de convocation en bonne et due forme, les décisions prises par ces assemblées générales sont de plus en plus souvent contestées et remises en cause par des membres s'estimant lésés, bloquant ainsi son bon fonctionnement. La nullité des délibérations est alors régulièrement soulevée.

Avec des budgets de fonctionnement administratifs extrêmement contraints (en moyenne s'élevant à 500 euros annuels), les frais de convocation peuvent vite dépasser les 50 %. Il n'est donc pas possible d'annuler, de reconvoquer, puis de prendre à nouveau le risque d'annuler et ainsi de suite. Les budgets n'y résisteraient pas.

En conséquence, la présente proposition de loi vise à asseoir la sécurité juridique de ces assemblées générales en reconnaissant l'opposabilité de l'affichage public des convocations au panneau municipal officiel de la commune sur le territoire de laquelle se situe l'association syndicale.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① L'article 19 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « La convocation à l'assemblée générale peut être faite par lettre simple ou par affichage au panneau municipal officiel de la commune sur le territoire de laquelle se situe l'association syndicale. »