



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

associations syndicales de propriétaires

Question écrite n° 5175

Texte de la question

M. Jacques Myard appelle l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur la nécessité d'une réforme de la loi du 21 juin 1865 et du 22 décembre 1888 régissant les associations syndicales de propriétaires. Une adaptation des textes s'impose pour clarifier le statut, l'objet et la nature juridique de ces associations, dont un décret du 26 juillet 1977 portant réforme des lotissements rend obligatoire la création. Il conviendrait de préciser le caractère réel et exclusif d'une association syndicale. Il importe également d'étendre l'objet de l'association, qui ne doit pas se limiter aux travaux. Son champ d'activité doit englober l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs, notamment dans les lotissements, tous travaux de caractère immobilier, la protection, la mise en valeur, la restauration et la gestion des espaces compris dans le périmètre syndical, le respect du cahier des charges, du règlement du lotissement et les moyens d'action afférents. Il serait utile de préciser la nature juridique de l'association syndicale libre, organisme de droit privé avec les règles qui en découlent, distincte de l'association syndicale autorisée, établissement public à caractère administratif. Enfin, la représentation aux assemblées telle qu'elle résulte du décret du 18 décembre 1927 appelle une profonde réforme afin d'assurer un meilleur équilibre en leur sein. Il lui demande en conséquence s'il envisage de faire étudier une réforme des associations syndicales de propriétaires conformément aux propositions susmentionnées.

Texte de la réponse

Le décret du 26 juillet 1977 codifié notamment aux articles R. 315-6 et suivants du code de l'urbanisme prévoit, en effet, l'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale de lotissement « à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et des équipements communs ». Je vous précise que la loi du 21 juin 1865, modifiée notamment par la loi du 22 décembre 1988, et son décret d'application du 18 décembre 1927, qui définissent le régime général des associations syndicales de propriétaires, s'appliquent à l'ensemble de ces associations, même à celles régies par des textes spécifiques tels que l'article R. 315-6 précité dans la mesure où leurs dispositions sont compatibles avec ces régimes particuliers. Ainsi, le caractère réel des associations syndicales de lotissement ressort de l'article 2 du décret du 18 décembre 1927. Il importe par ailleurs de différencier le fonctionnement de la copropriété dans un lotissement (respect du règlement du lotissement et du cahier des charges) du fonctionnement de l'association syndicale du lotissement : ils obéissent en effet à des régimes différents, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. La loi du 21 juin 1865 modifiée et son décret d'application contiennent des dispositions particulières aux associations syndicales libres « qui se forment sans l'intervention de l'administration », mais les associations syndicales libres de lotissement dérogent à ce texte en ce qui concerne leur constitution qui est obligatoire. Une réforme de la loi du 21 juin 1865 est en cours d'élaboration entre les différents ministères concernés en vue de clarifier, moderniser et démocratiser le fonctionnement du régime général des associations syndicales de propriétaires. En ce qui concerne les associations syndicales libres ou autorisées de lotissement, seule une réforme des articles précités du code de l'urbanisme pourrait modifier ou préciser leur fonctionnement.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Myard](#)

Circonscription : Yvelines (5^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5175

Rubrique : Associations

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : intérieur

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 octobre 1997, page 3672

Réponse publiée le : 29 décembre 1997, page 4915