



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

associations syndicales de propriétaires

Question écrite n° 67281

Texte de la question

M. Jacques Kossowski attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur la législation applicable aux associations syndicales régissant un ensemble de copropriétés. Il semble que la loi actuelle, datant de 1865, est désormais obsolète en la matière et s'avère peu démocratique. Par exemple, elle confère un pouvoir disproportionné aux présidents de ces associations en leur donnant des responsabilités exorbitantes au regard de sa fonction qui relève du simple bénévolat. Dès lors, ne serait-il pas plus judicieux de calquer la législation sur celle applicable aux conseils syndicaux des copropriétés ? En effet, dans ce cas précis, elle prévoit la nomination d'un syndic - assurant l'exécutif - et la création d'un conseil syndical ayant un rôle limité à des avis et au contrôle de la gestion de ce même syndic. Une telle mesure concourrait à la modernisation du fonctionnement des associations syndicales. Plus largement, en vue de réformer le statut de ces dernières, il lui demande de bien vouloir engager une véritable réflexion en concertation avec les principaux acteurs concernés. - Question transmise à Mme la secrétaire d'Etat au logement.

Texte de la réponse

Les équipements communs d'ensembles immobiliers peuvent être gérés par une association syndicale libre (ASL). L'association syndicale libre qui, à son origine, est prévue pour un champ d'application large, défini par l'article 1er de la loi du 21 juin 1865, repose sur deux principes, constitution à l'unanimité de ses membres et liberté de s'organiser (art. 5 de la loi de 1865). S'agissant des pouvoirs conférés au président, ils sont spécifiés au cas par cas par l'acte d'association. La gestion des équipements collectifs d'ensembles immobiliers peut aussi relever des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dès lors que ces ensembles immobiliers comportent, outre des terrains, des aménagements et des services communs, des parcelles bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés (art. 1er de la loi n° 65-557). Lors de la création d'un ensemble immobilier, il convient de décider soit de lui donner une organisation spécifique comme la constitution d'une association syndicale dotée de statuts propres, soit de ne pas créer une organisation différente, et alors il sera régi par la loi n° 65-557. Par ailleurs, la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) facilite la gestion des ensembles comportant plusieurs bâtiments. Elle rénove l'union des syndicats. Les dispositions sont reprises à l'article 29 nouveau de la loi de 1965. Ainsi des immeubles contigus ou voisins, quel que soit leur statut, peuvent constituer une union de syndicats afin de créer, gérer et entretenir des éléments d'équipement communs et des services d'intérêt commun. Les statuts structurent librement l'organisation et le fonctionnement de l'union. Cependant, la loi prévoit expressément une assemblée générale, principalement composée des syndics en qualité de mandataires des syndicats et des propriétaires adhérents. Cette assemblée désigne un président pour exécuter ses décisions. Un conseil de l'union, composé d'un représentant de chaque membre, est institué pour assister et contrôler la gestion du président. Compte tenu de ces nouvelles mesures, aucune réflexion n'a été engagée à ce stade sur une réforme des associations syndicales.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Kossowski](#)

Circonscription : Hauts-de-Seine (3^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 67281

Rubrique : Associations

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : logement

[Date\(s\) clé\(e\)s](#)

Question publiée le : 15 octobre 2001, page 5884

Réponse publiée le : 21 janvier 2002, page 361