



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

réglementation

Question écrite n° 60558

Texte de la question

M. Yvan Lachaud attire l'attention de M. le ministre de l'intérieur, de la sécurité intérieure et des libertés locales sur de possibles difficultés d'interprétation de l'ordonnance du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires. En effet, aucun délai n'a été fixé ni aucune sanction prévue, s'agissant de l'obligation de déclaration des associations syndicales libres (ASL) prévue à l'article 8. Par ailleurs, se pose le problème de l'articulation de ce texte avec les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il souhaiterait notamment savoir si les articles 5, 10, 19, 19-1, 20 et 30 de la loi de 1965 sont applicables aux ASL et dans l'affirmative, si celles-ci doivent mettre en conformité leurs statuts, étant rappelé que jusqu'à présent la Cour de cassation a semble-t-il estimé que la loi sur la copropriété ne s'appliquait pas aux ASL. Il souhaiterait enfin que le Gouvernement précise ses intentions quant à la publication des textes réglementaires d'application, en l'absence desquels les procédures devant les tribunaux risquent de se multiplier.

Texte de la réponse

L'existence juridique des associations syndicales libres ne dépend pas de l'exécution des formalités prévues par l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires. Elles sont légalement constituées dès le consentement unanime des propriétaires membres et l'établissement des statuts. Néanmoins, la déclaration en préfecture des associations syndicales libres constitue la première étape vers la publication au Journal officiel d'un extrait de ces statuts, formalités qui les dotent de la capacité juridique. Cette démarche est essentielle en matière d'opposabilité aux tiers. Ainsi, l'absence de déclaration a des conséquences suffisamment graves à l'égard des tiers pour les inciter à se déclarer sans qu'il soit nécessaire de déterminer des sanctions. En ce qui concerne le régime des associations syndicales et celui des syndicats de copropriétaires, même s'il existe des liens entre les deux institutions, ils sont indépendants. Les immeubles ou groupes d'immeubles en copropriété sont régis par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Une convention contraire peut toutefois prévoir une organisation différente, pouvant notamment prendre la forme d'une association syndicale régie par l'ordonnance du 1er juillet 2004. Il apparaît par conséquent que ces deux régimes juridiques sont exclusifs l'un de l'autre pour la gestion d'immeubles en copropriété. On peut par ailleurs noter qu'il y existe parfois une confusion entre les lots de copropriété et les lots de lotissement. Ces derniers ne sont pas soumis à la loi du 10 juillet 1965 précitée mais l'article R. 315-6 du code de l'urbanisme a instauré l'obligation de constituer une association syndicale dès que des équipements communs sont prévus au sein du lotissement. Enfin, dans les ensembles immobiliers composés de plusieurs immeubles autonomes, un propriétaire peut être à la fois copropriétaire géré par un syndic au sein de l'immeuble auquel il appartient et membre d'une association syndicale au titre des parties communes aux différents immeubles. En ce qui concerne les textes réglementaires d'application de l'ordonnance du 1er juillet 2004, un projet de décret d'application va être très prochainement soumis au Conseil d'État en vue d'une publication dans les meilleurs délais.

Données clés

Auteur : [M. Yvan Lachaud](#)

Circonscription : Gard (1^{re} circonscription) - Union pour la Démocratie Française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 60558

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : intérieur

Ministère attributaire : intérieur et aménagement du territoire

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 mars 2005, page 2658

Réponse publiée le : 8 novembre 2005, page 10369