



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 12ème législature

DOM : Guadeloupe

Question écrite n° 39346

### Texte de la question

M. Victorin Lurel attire l'attention de Mme la ministre de l'outre-mer sur le caractère inadapté de l'application de la loi du 21 juin 1865 relative aux associations syndicales libres aux lotissements dans les collectivités d'outre-mer et particulièrement à Saint-Martin. Le système de gestion des lotissements prévu par cette loi mériterait d'être réactualisé afin de tenir compte du fait que la plupart des propriétaires de lotissements à Saint-Martin sont des investisseurs extérieurs agissant dans le cadre des dispositifs de défiscalisation, dispositifs bien entendu inexistantes en 1865, auxquels les dispositions législatives applicables confient un nombre très important de pouvoirs en Assemblée générale pouvant aller jusqu'à plus de 33 % des voix ce qui garantit la réélection triennale. De plus, cette loi est muette sur la création éventuelle d'un conseil syndical, organe fort utile pour le contrôle de la gestion du directeur en place. La situation actuelle conduit ainsi trop souvent à une gestion unilatérale des lotissements sans mécanisme démocratique de contrôle, notamment interne. Dès lors, il souhaite connaître sa position sur la nécessité d'engager une réforme adaptée à la gestion des biens communs fonciers des lotissements assurant la protection des intérêts de tous les propriétaires en s'inspirant du régime applicable à la copropriété dans lequel le syndic ne peut recevoir de pouvoirs et dans lequel il existe un conseil syndical élu en assemblée générale annuelle.

### Texte de la réponse

L'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 permet de clarifier et de simplifier la forme juridique et le fonctionnement des associations syndicales de propriétaires relevant de la loi du 21 juin 1865 et du décret n° 77-863 du 26 juillet 1977 (article R. 322-2-1 du code de l'urbanisme). Le fonctionnement des associations syndicales libres (ASL) est défini au titre II, article 7, de l'ordonnance précitée. Ces ASL seront administrées par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires, selon les modalités fixées par les statuts de chacune, élaborés par l'assemblée des propriétaires. Les assemblées de propriétaires ont désormais toute latitude pour modifier leurs statuts afin de désigner leur syndicat dans des conditions de représentativité améliorées.

### Données clés

**Auteur :** [M. Victorin Lurel](#)

**Circonscription :** Guadeloupe (4<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 39346

**Rubrique :** Outre-mer

**Ministère interrogé :** outre-mer

**Ministère attributaire :** outre-mer

### Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 18 mai 2004, page 3597

**Réponse publiée le** : 31 août 2004, page 6875