



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

associations syndicales de propriétaires

Question écrite n° 45296

Texte de la question

M. Alain Suguenot attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, sur les associations syndicales. L'article 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires dispose que les associations syndicales libres se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit. L'article R. 442-7 du code de l'urbanisme prévoit, quant à lui, que la demande de création de lotissements est obligatoirement complétée par l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs. L'existence d'une association syndicale est donc obligatoire pour les nouveaux lotissements. Or, dans les lotissements existant depuis plusieurs années, il arrive que certains propriétaires refusent d'adhérer à l'association syndicale libre de leur lotissement. En outre, la solution de l'association syndicale autorisée, prévue notamment par l'article 10 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 est une procédure lourde nécessitant une enquête publique. Aussi lui demande-t-il s'il existe des solutions simples, ou si le Gouvernement en envisage, pour permettre l'adhésion systématique à une association syndicale de tous les propriétaires d'un lotissement, qu'il soit en création ou existant.

Texte de la réponse

L'article R. 442-7 du code de l'urbanisme prévoit que le lotisseur s'engage à créer une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs. De plus, conformément à l'article 3 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre. Ces obligations grèvent les biens compris dans le périmètre soumis à la gestion de l'association. L'ordonnance n° 2004-632 a seulement procédé à une réorganisation sans modifier le droit des associations syndicales de propriétaires dans les lotissements existants. En effet, l'article R. 315-6 ancien du code de l'urbanisme rendait obligatoire la constitution d'une association syndicale dans le cas où des équipements communs étaient prévus. Cette obligation demeure avec l'ordonnance de 2004. Par ailleurs, une jurisprudence constante confirme qu'en acquérant un lot dans un lotissement où il existe une association syndicale de propriétaires obligatoire, les nouveaux propriétaires y adhèrent implicitement et ne peuvent se soustraire aux obligations attachées à la constitution de l'association.

Données clés

Auteur : [M. Alain Suguenot](#)

Circonscription : Côte-d'Or (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 45296

Rubrique : Associations

Ministère interrogé : Écologie, énergie, développement durable et aménagement du territoire

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et mer

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 31 mars 2009, page 2986

Réponse publiée le : 9 février 2010, page 1373