



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

associations syndicales libres

Question écrite n° 62907

Texte de la question

Mme Sophie Rohfritsch attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur la situation juridique de nombreuses associations syndicales libres suite à l'ordonnance du 1er juillet 2004 et au décret du 3 mai 2006. S'agissant des associations syndicales existantes à cette date, l'article 60 de l'ordonnance leur enjoignait de régulariser leurs statuts, en procédant à leur mise en conformité avec les dispositions de l'ordonnance de 2004 et ce dans le délai de deux ans à compter de la publication du décret, soit avant le 5 mai 2008. Il apparaît aujourd'hui que nombre d'associations syndicales libres, présidées par des bénévoles qui ne sont pas des professionnels du droit, n'ont tout simplement pas eu connaissance de l'ordonnance de 2004 et du décret de 2006 et ont, par conséquent et en toute bonne foi, omis de procéder à la mise en conformité de leurs statuts et à sa publication au *Journal officiel* comme le dispose le texte. C'est dans ce contexte qu'un arrêt de la 3e chambre civile de la Cour de cassation, rendu le 5 juillet 2011, confirmait la décision de la cour d'appel d'Angers, en déclarant l'association irrecevable en son action, estimant qu'en omettant de mettre ses statuts en conformité avant le 5 mai 2008, elle avait perdu son droit d'ester en justice, cette situation apparaissant comme définitive. La conséquence s'avère donc particulièrement sévère pour les copropriétaires, car elle les prive de recours contre les copropriétaires défaillants. Elle lui demande, par conséquent, s'il est envisagé de compléter ce dispositif, en offrant aux associations syndicales la possibilité de régulariser leurs statuts sans fixer un délai définitif, comme ce fut le cas des règlements de copropriété pour lesquels la loi du 25 mars 2009 a rendu permanente une disposition initialement transitoire de la loi du 13 décembre 2000 dite SRU qui imposait aux copropriétés l'obligation de mise en conformité des règlements de copropriétés avec les nouvelles dispositions. Une telle mesure aurait le mérite de remplir le vide juridique dans lequel se trouvent aujourd'hui de nombreuses associations syndicales libres, en leur évitant de se voir déclarées irrecevables pour des actions qu'elles seraient légitimement amenées à engager à l'encontre des copropriétaires défaillants.

Texte de la réponse

L'article 60 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 impose la mise en conformité de toutes les associations syndicales de propriétaires, que ce soit des associations syndicales libres (ASL), qui sont des personnes morales de droit privé, ou des associations syndicales autorisées (ASA), qui sont des établissements publics, dans un délai de deux ans suivant la publication de son décret d'application, soit au plus tard le 6 mai 2008. La jurisprudence civile (voir, par exemple, l'arrêt n° 778 du 5 juillet 2011 de la troisième chambre civile de la Cour de Cassation) a considéré que la mise en conformité des statuts des ASL existantes aux dispositions de l'ordonnance du 1er juillet 2004 et du décret du 3 mai 2006 fait partie des mesures de publicité prévues à l'article 8 de l'ordonnance de 2004. L'absence de mise en conformité emporte donc les mêmes conséquences que celles de l'omission des mesures de publicité, c'est-à-dire la privation des droits listés à l'article 5 de l'ordonnance : impossibilité d'ester en justice, d'acquérir, de vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer. En revanche, l'existence juridique des associations syndicales libres qui résulte de l'accord unanime des propriétaires n'est pas remise en cause (voir, par exemple, arrêt n° 12-22351 du 11 septembre 2013 de la 3e chambre civile de la Cour de Cassation). Dans un arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 10

décembre 2013 « Les Hameaux de La Roche », les juges ont interprété les dispositions de l'article 60 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaire comme impliquant que les associations syndicales libres qui n'avaient pas mis en conformité leurs statuts avec le nouveau cadre juridique institué par l'ordonnance et son décret d'application avant le 1er juin 2008 perdaient leur capacité d'agir en justice, à titre définitif. Afin d'éviter que le fonctionnement des ASL qui n'avaient pas mis leurs statuts en conformité ne soit paralysé, un amendement parlementaire a donc été adopté dans la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) qui règle le cas des associations syndicales qui se seraient mises aux normes entre 2008 et la promulgation de cette loi. Le IV de l'article 59 de la loi ALUR prévoit ainsi : - « Le I de l'article 60 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires est complété par un alinéa ainsi rédigé : "Par dérogation au deuxième alinéa, les associations syndicales libres régies par le titre II de la présente ordonnance, qui ont mis leurs statuts en conformité avec les dispositions de celle-ci postérieurement au 5 mai 2008, recouvrent les droits mentionnés à l'article 5 de la présente ordonnance dès la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sans toutefois que puissent être remises en cause les décisions passées en force de chose jugée". En outre, à l'occasion de l'examen de la recevabilité d'une question prioritaire sur la constitutionnalité de l'article 60 de l'ordonnance précitée, la troisième chambre civile de la Cour de Cassation a dans un arrêt n° 13-22383 du 13 février 2014 jugé que cet article ne porte pas "une atteinte substantielle au droit des associations syndicales libres à un recours juridictionnel effectif dès lors qu'elles ont la possibilité de recouvrer leur droit d'ester en justice en accomplissant, même après l'expiration du délai prévu par l'article 60, les mesures de publicité prévues par l'article 8 de ladite ordonnance. ".

Données clés

Auteur : [Mme Sophie Rohfritsch](#)

Circonscription : Bas-Rhin (4^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 62907

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement et égalité des territoires

Ministère attributaire : Intérieur

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [12 août 2014](#), page 6825

Réponse publiée au JO le : [23 décembre 2014](#), page 10741