



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

associations syndicales libres

Question écrite n° 80764

Texte de la question

Mme Geneviève Levy attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur le fonctionnement des associations syndicales libres. Ces associations regroupant des propriétaires ont fait l'objet d'une réforme instituant un conseil collégial de direction. Cela nécessite donc une mise en conformité des statuts. De nombreuses ASL n'ont pas prévu de dispositions spécifiques aux modifications de statuts et de fait le parallélisme des formes avec la règle de création s'impose, ce qui signifie que l'unanimité est requise. Or il est quasiment impossible d'obtenir l'unanimité des colotis surtout lorsque la création de l'ensemble est ancienne et les biens gérés importants. Cependant la mise en conformité des statuts au regard de la législation est impérative pour que l'ASL continue de bénéficier de la capacité juridique. C'est pourquoi il serait utile d'insérer un nouvel article dans l'ordonnance 2004-632 qui dispose des ASL d'une majorité qualifiée pour le vote spécifique de la mise en conformité des statuts.

Texte de la réponse

L'obligation, prévue à l'article 60 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, de mise en conformité des statuts, dans un délai de deux ans suivant la publication du décret d'application de l'ordonnance précitée (publication effectuée le 5 mai 2006), concerne l'ensemble des associations syndicales de propriétaires, y compris les associations syndicales libres (ASL). La mise en conformité s'effectue selon les modalités définies dans leurs statuts. Ce n'est que dans le cas où aucune règle n'est prévue pour la modification des statuts que la mise en conformité doit être approuvée à l'unanimité de leurs membres par parallélisme des formes avec la règle de création de ces structures. La jurisprudence civile (arrêt no 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 prévus 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 no 12-22351 du 11 septembre 2013 de la 3e chambre civile de la Cour de cassation). L'ensemble des copropriétaires a donc intérêt à l'adoption de statuts modifiés. Le Gouvernement n'entend donc pas engager de révision de ces textes.

Données clés

Auteur : [Mme Geneviève Levy](#)

Circonscription : Var (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 80764

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Intérieur

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [9 juin 2015](#), page 4263

Réponse publiée au JO le : [28 février 2017](#), page 1769