



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Statut juridique pour les dirigeants d'ASL en France

Question écrite n° 43225

Texte de la question

M. Fabien Matras interroge Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement sur la mise en place d'un statut juridique spécifique pour les présidents et vice-présidents des associations syndicales libres (ASL) en France. Régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 et le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, l'ASL est une personne morale de droit privé réunissant un groupement de propriétaires fonciers afin de gérer les voies et équipements communs qui sont prévus dans le lotissement. Sa constitution peut être facultative, notamment pour les lotissements créés avant le 1er janvier 1978 en vertu du décret n° 77-860 du 26 juillet 1977, mais peut également être obligatoire, comme pour les nouvelles constructions depuis le 1er juillet 2017, conformément au décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, sauf si le lotisseur s'engage à attribuer ces équipements aux co-lotis, en propriété divise ou en indivision. Les ASL sont ainsi composés de plusieurs organes distincts : l'assemblée des propriétaires, le syndicat, le président et le vice-président. Agissant dans l'intérêt commun de l'ensemble des propriétaires fonciers, les dirigeants d'ASL sont régulièrement menés à prendre certaines décisions dans le cadre de leurs missions pouvant attiser une forme de rancœur de la part de certains propriétaires mécontents. En effet, exerçant leurs fonctions de président et de vice-président de façon bénévole dans une majeure partie des cas, les représentants d'ASL sont malheureusement trop souvent l'objet de harcèlement, moral et parfois physique, de la part de ces co-lotis contestataires sans qu'aucune réponse légale spécifique ne réponde à cette problématique particulière. Il peut effectivement être constaté que les textes fixant les règles de droit applicables aux ASL ne confèrent pas de statut juridique aux dirigeants d'ASL malgré le travail à titre bénévole qu'ils effectuent dans l'intérêt général des propriétaires fonciers. Ainsi, il lui demande si la mise en place d'un tel statut permettant une meilleure reconnaissance légale des fonctions de président et vice-président d'ASL et leur assurant un accès privilégié à l'aide juridique gratuite ainsi qu'une protection juridique supplémentaire en cas d'agression dans le cadre de l'exercice de leurs missions pourrait être envisagée par le Gouvernement, M. le député y étant favorable.

Texte de la réponse

Les associations syndicales libres (ASL) sont des personnes morales de droit privé qui regroupent des biens et non des personnes. Elles se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés et seules les associations syndicales libres de lotissement (ASLL) peuvent dans certaines hypothèses être constituées de manière obligatoire. Le décret du 26 juillet 1977 a mis en place une obligation à la charge du lotisseur de constituer une association syndicale et de lui transférer la propriété des terrains et équipements communs. Depuis l'entrée en vigueur du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, cette obligation résulte de l'article R* 442-7 du code de l'urbanisme. Il ressort des dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, qu'une ASL doit se doter d'une assemblée des propriétaires, d'un syndicat, et d'un président. Toutefois une grande liberté est laissée aux ASL pour leur organisation et leur fonctionnement et c'est ainsi que leurs statuts ont un rôle prépondérant et doivent être les plus précis et détaillés possible. Le président intervenant à titre bénévole, aucune disposition de

l'ordonnance précitée ou de son décret d'application ne prévoit de statut spécifique ou le bénéfice de la protection fonctionnelle. Si le Conseil d'État a pu accepter d'étendre le champ d'application de la protection fonctionnelle, habituellement réservée aux agents publics, à des collaborateurs occasionnels du service (CE, 13 janvier 2017, n° 386799), ce n'est qu'en raison de l'accomplissement par ceux-ci de missions de service public en lieu et place de collectivités territoriales ou d'établissements publics. Les présidents des ASL interviennent au nom d'une personne privée. Même si un objectif collectif peut être poursuivi par cette structure, pour autant, il ne s'agit pas d'une mission d'intérêt général. Aussi, une réforme des textes n'est pas actuellement envisagée.

Données clés

Auteur : [M. Fabien Matras](#)

Circonscription : Var (8^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 43225

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Logement](#)

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [21 décembre 2021](#), page 8985

Réponse publiée au JO le : [29 mars 2022](#), page 2128