



15ème législature

Question N° : 17942	De M. Cédric Roussel (La République en Marche - Alpes-Maritimes)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Sur les difficultés auxquelles se retrouvent confrontées les ASL	Analyse > Sur les difficultés auxquelles se retrouvent confrontées les ASL.
Question publiée au JO le : 19/03/2019 Réponse publiée au JO le : 22/10/2019 page : 9485		

Texte de la question

M. Cédric Roussel appelle l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur les difficultés auxquelles se retrouvent confrontées les Associations syndicales libres (ASL). Personnes morales de droit privé réunissant des propriétaires fonciers dans le but d'œuvrer pour l'intérêt des fonds groupés, les associations syndicales libres se sont largement développées dans le domaine des lotissements. Elles visent à l'amélioration du cadre de vie des colotis en permettant notamment l'administration, les travaux de voirie ou de réseaux communs. Organismes considérés comme nécessaires, elles sont toutefois confrontées à des contradictions juridiques qui entravent leur bon fonctionnement ainsi que celui du lotissement. En effet, le droit positif ne rend pas obligatoire la création d'association syndicale libre dans les lotissements créés antérieurement à leurs publications ce qui a pour conséquence de faire naître des difficultés de fonctionnement pour celles-ci, notamment lorsque leur cahier des charges n'en prévoit pas la création. L'obligation d'intégrer le périmètre d'une association syndicale libre ne résulte pas dans ce cas de l'acte d'achat puisque l'association n'a pas encore été créée lors de l'achat du lot par le coloti. Eu égard à cela, de nombreuses associations syndicales libres ont dû entamer une instance envers un ou des colotis qui refusaient de s'acquitter de leurs charges en se fondant notamment sur le fait qu'ils n'avaient pas adhéré à ladite association lors de l'achat de leur lot. Sur ces fondements, les tribunaux n'ont d'autre choix que de débouter lesdites associations de leur demande de paiement de charges pour des travaux effectués sur les parties communes à l'usage et à l'utilité de tous les colotis. Il existe dès lors une incohérence juridique concernant cette question qui mène *in fine* à une inégalité entre colotis adhérents et ceux qui ne le sont pas. En outre, cette situation engendre en pratique une gestion du lotissement irréalisable et entraîne la possibilité pour tout coloti de se désolidariser des futures décisions communautaires. Enfin, il est à noter une augmentation non négligeable des litiges portés devant les tribunaux, démontrant ainsi la confusion entourant cette question. Bien que le respect du droit de propriété et de la liberté d'association suppose que nul ne peut être contraint d'intégrer une association syndicale libre, il n'en demeure pas moins qu'une solution doit être trouvée à cette incohérence. En conséquence, il souhaite connaître la position du ministère pour qu'il permette aux ASL de gérer équitablement leurs lotissements en n'acceptant plus que certains colotis refusent de s'acquitter des charges générales, sur les fondements juridiques précités, tout en profitant pourtant pleinement des travaux nécessairement engagés ainsi que de la jouissance des parties communes des copropriétés auxquelles ils appartiennent.

Texte de la réponse

L'association syndicale libre (ASL) est une personne morale de droit privé, ayant pour mission de gérer les voies et équipements communs qui sont prévus dans le lotissement. Sa constitution peut être obligatoire, ou facultative, notamment selon la date de création du lotissement. Pour un lotissement créé avant le 1er janvier 1978, sa constitution était facultative, conformément au décret n° 77-860 du 26 juillet 1977. Dans ce cas, les propriétaires recouraient à la création d'une association type loi 1901 ou constituaient une ASL. Dans les deux cas, l'accord unanime des propriétaires du lotissement, sur le principe de la création de la structure et sur les statuts, était requis. Ce principe de l'unanimité de l'accord s'applique pour tout changement de statut subséquent. Ainsi, les propriétaires d'un lotissement géré par une association type loi 1901, créé antérieurement au 1er janvier 1978, sont libres de décider de la création d'une ASL en lieu et place de l'association, à condition de réunir l'accord de l'ensemble des propriétaires concernés. Ces derniers devront par la suite s'acquitter de leurs charges auprès de l'association, à défaut de quoi une action peut être menée par l'ASL devant le juge judiciaire, dès lors que l'ASL a été constituée selon les formes légales. La création d'une ASL peut être également obligatoire. C'est le cas depuis le 1er juillet 2017, conformément au décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, pour les nouvelles constructions, sauf si le lotisseur s'engage à attribuer ces équipements aux co-lotis, en propriété divise ou en indivision. Il en est de même si le lotisseur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans son domaine de la totalité des voies et espaces communs, une fois les travaux achevés. Dans le cas où l'ASL, facultative ou obligatoire, a été légalement constituée, chaque nouveau propriétaire est informé de son existence par la production du cahier des charges de l'ASL, et ce, dès la promesse de vente. La situation dans laquelle coexiste au sein d'une même ASL des propriétaires s'acquittant de leurs charges et des propriétaires refusant de s'en acquitter, sans pour autant que l'ASL obtienne gain de cause devant les tribunaux, ne peut donc que concerner des ASL facultatives, qui n'ont pas recueilli l'accord de l'ensemble des propriétaires lors de leurs créations. Dès lors, leurs décisions ne sont pas opposables aux colotis car l'ASL n'est pas légalement constituée. Le droit existant prenait déjà des dispositions permettant de trouver des solutions à ces difficultés. Soit, une association type loi 1901 préexistait à la création de l'ASL, il convient de s'assurer si celle-ci existe encore, et si elle regroupe l'ensemble des co-lotis. Soit, le représentant de l'État dans le département pourrait être sollicité afin de vérifier si les conditions de création d'une association syndicale autorisée (ASA), ne nécessitant que l'accord d'une majorité qualifiée de propriétaires, sont réunies. Une ASA, en application de l'ordonnance n° 2004-1632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires est une personne morale de droit public, poursuivant des missions d'intérêt général et dotée à ce titre de certaines prérogatives de puissance publique.