



15ème législature

Question N° : 42281	De Mme Yaël Braun-Pivet (La République en Marche - Yvelines)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique > logement	Tête d'analyse > Sortie d'un lot d'une association syndicale libre hors clause statutaire	Analyse > Sortie d'un lot d'une association syndicale libre hors clause statutaire.
Question publiée au JO le : 02/11/2021 Réponse publiée au JO le : 22/03/2022 page : 1951		

Texte de la question

Mme Yaël Braun-Pivet appelle l'attention de Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sur les difficultés auxquelles se trouvent confrontés certains propriétaires co-lotis au sein d'associations syndicales libres (ASL). À la différence d'autres associations syndicales de propriétaires, l'ASL est une personne morale de droit privé, regroupant des propriétaires ayant pour objet d'effectuer des travaux spécifiques d'amélioration ou d'entretien intéressant l'ensemble de leurs propriétés. La possibilité de distraction, c'est-à-dire de sortie de l'ASL, porte sur le droit réel qui s'attache à l'immeuble et non à la personne du propriétaire. Le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 pris en application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires en a précisé les modalités. La sortie d'un lot de l'ASL doit désormais figurer obligatoirement dans les statuts. L'ordonnance du 1er juillet 2004 impose également une mise en conformité des statuts des ASL antérieurs à son entrée en vigueur afin qu'ils précisent notamment, outre les modalités de distraction d'un immeuble, l'adresse du siège de l'ASL, la liste des immeubles compris dans son périmètre ou les modalités de dissolution. À défaut de mise en conformité, l'ASL concernée perd son droit d'ester en justice. Cependant, cette sanction ne semble avoir qu'un impact limité puisque plusieurs ASL n'ont pas effectué la mise en conformité de leurs statuts. Cette situation est inconfortable pour les co-lotis qui souhaiteraient user de leur droit de distraction. En conséquence, elle souhaite connaître la position du ministère sur une potentielle évolution du cadre juridique relatif à la mise en conformité des statuts ASL, notamment au regard de la possibilité pour les propriétaires d'user d'un droit de distraction d'un lot.

Texte de la réponse

Les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article 60 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 imposent la mise en conformité des statuts des associations syndicales de propriétaires dans un délai de deux ans à compter de la publication du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, soit jusqu'au 5 mai 2008. À défaut de mise en conformité de leurs statuts, elles perdent non seulement leur capacité à agir en justice, mais aussi leur capacité d'acquérir, de vendre, d'échanger, de transiger, d'emprunter et d'hypothéquer. Les ASL peuvent cependant recouvrer les droits mentionnés à l'article 5 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, au-delà du 5 mai 2008. L'article 3 du décret précité dispose que les modalités de distraction d'un des immeubles de l'ASL doivent désormais être fixées par les statuts. Si la mise en conformité n'a pas été effectuée, il est en effet possible que, dans les faits, les statuts d'une ASL ne prévoient aucune règle quant à la faculté de distraction des membres. Celle-ci s'expose alors aux effets mentionnés ci-dessus. Les ASL demeurant des personnes privées, il n'appartient pas au préfet de s'immiscer dans leur



fonctionnement. Il n'exerce pas de contrôle de légalité de leurs statuts et il ne dispose pas de la possibilité de leur imposer des modifications statutaires. Toutefois et sous réserve du respect de la procédure fixée par les statuts, il faut rappeler que les membres de l'ASL peuvent initier ou solliciter des modifications statutaires permettant d'intégrer des règles concernant les modalités de distraction. Ils disposent également de la faculté de saisir le juge judiciaire et d'assigner l'ASL en mise en conformité des statuts. Pour ces raisons, le Gouvernement n'envisage pas d'évolution de l'ordonnance du 1er juillet 2004 sur ce point.