



ASSEMBLÉE
NATIONALE

Philippe BIES

Député du Bas-Rhin

Conseiller municipal de Strasbourg

Membre de l'Assemblée Parlementaire

du Conseil de l'Europe

Ref. : 33714_2007_RF

REPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

**MONSIEUR ALBERT HERNANDEZ
PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION
SYNDICALE DE L'ENSEMBLE
RESIDENTIEL DE L'ESPLANADE
(ASERE)**

11 RUE DE BOSTON
67000 STRASBOURG

Strasbourg, le 20 juillet 2016

Monsieur le Président,

Après une première intervention auprès de la Ministre du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité afin d'attirer son attention sur l'évolution des modalités de gouvernance sur l'ASL de lotissement, j'ai appelé l'attention du Ministre de l'Intérieur, compétent en la matière.

Vous trouverez, en pièce jointe, copie du courrier de réponse de Monsieur Bernard CAZENEUVE à mon intervention.

Ainsi, comme l'indique le Ministre, dans la mesure où les statuts de l'ASERE comporteraient des clauses de délégation des copropriétés incluses dans son périmètre pour leur représentation en assemblée générale, vous n'avez pas de crainte à avoir pour ce qui concerne l'obligation de les réunir tous aux fins de désignation d'un mandataire.

Par ailleurs, concernant l'individualisation des appels de fonds et de l'établissement des décomptes, il en va de même dans la mesure où ces opérations relèvent des fonctions dévolues aux syndics de copropriété par l'article 18 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

En espérant que ces éléments sauront vous rassurer et en vous exprimant encore une fois tout mon soutien, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations les meilleures.

Bien cordialement,

Philippe BIES



Le Ministre

Paris, le 13 JUL 2016

2016-11-10 CF

Réf. : 16-008031-D / BDC-CE / rb
V/Réf. : 33714/2212/RF

Monsieur le Député,

Vous aviez appelé mon attention sur l'incidence de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR), sur les modalités de gouvernance et de fonctionnement des associations syndicales libres (ASL) de lotissements du même type que l'association syndicale de l'ensemble résidentiel de l'Esplanade (ASERE).

L'ASERE qui a été constituée en 1963 comme une ASL de lotissement regroupe 49 copropriétés, 2 gestionnaires d'habitations sociales et 4 propriétaires. Ses statuts prévoient la représentation des copropriétés par leur syndic. De même, le formalisme des assemblées générales pour les copropriétés et la collecte des cotisations s'effectuent par leur biais.

Or, au regard du périmètre de l'ASL qui recense 5000 copropriétaires, le Président de l'ASERE, Monsieur HERNANDEZ vous a fait part de ses observations sur les changements introduits par la loi ALUR, à savoir l'obligation de convoquer individuellement l'ensemble des 5000 copropriétaires à chaque réunion de l'assemblée générale et l'individualisation des appels de fonds et de l'établissement des décomptes.

La loi ALUR, dans son article 55, 11°), b), a eu pour effet de modifier l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, afin de permettre aux copropriétaires qui le souhaitent, dont l'immeuble est compris dans le périmètre d'une ASL, de mandater le président du conseil syndical pour les représenter aux assemblées générales de l'ASL. Cette possibilité a été créée dans un souci de sécurité juridique, pour pallier le silence de certains statuts sur ce point.

.../..

Monsieur Philippe BIES
Député du Bas Rhin
Conseiller Municipal de Strasbourg
Assemblée nationale
126, rue de l'Université
75355 PARIS 07 SP



Le nombre des copropriétaires compris dans le périmètre d'une ASL étant très variable, il est apparu nécessaire de leur laisser la possibilité de choisir entre la délégation prévue par les statuts et le vote individuel de désignation d'un mandataire.

En outre, ces nouvelles dispositions n'ont pas eu pour effet de remettre en cause la jurisprudence de la Cour de cassation, dont il ressort que seuls les copropriétaires pris individuellement sont considérés comme membres des ASL dans le périmètre desquelles se situe leur logement. Cependant, si les statuts le prévoient, ils peuvent se faire représenter par leur syndic en assemblée générale des ASL (*Cour de cassation, Chambre civile n° 3, du 9 décembre 1998, n° 97-12.163.*)

Ainsi, et dans la mesure où les statuts de l'ASERE comporteraient des clauses de délégation des copropriétés incluses dans son périmètre pour leur représentation en assemblée générale, les craintes de Monsieur HERNANDEZ sont infondées pour ce qui est de l'obligation de les réunir tous aux fins de désignation d'un mandataire.

Concernant l'individualisation des appels de fonds et de l'établissement des décomptes, les craintes de Monsieur HERNANDEZ sont également infondées dans la mesure, où ces opérations relèvent des fonctions dévolues aux syndics de copropriété par l'article 18 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Je vous prie de croire, Monsieur le Député, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.


Bernard CAZENEUVE