

constituaient le droit commun de toutes les associations syndicales. Les quatre suivants régissaient les seules associations libres.

Le droit commun (titre I) définissait d'abord l'objet des associations (art. 1<sup>er</sup>), puis en énumérait les catégories (art. 2), avant de déterminer les actes que les associations sont habilitées à accomplir (art. 3), puis de fixer les conditions de l'adhésion (art. 4).

Le droit propre aux associations libres (titre II) se composait du régime de leur formation (art. 5 à 7). Les règles de fond portaient sur le consentement des associés et sur le contenu de l'acte d'association (art. 5) ; les règles de forme organisaient une publicité (art. 6) et prévoyaient la sanction de leur omission (art. 7). La conversion en association autorisée était enfin ménagée (art. 8).

C'est dire que l'organisation et le fonctionnement des associations syndicales libres de propriétaires étaient abandonnés à la liberté des conventions. Le contenu des statuts était déterminant ; c'est notamment aux clauses statutaires qu'il fallait se reporter pour apprécier notamment la régularité des décisions prises ou les contributions individuelles aux dépenses communes.

Le décret n° 54-766 du 26 juillet 1954, « portant codification des textes législatifs concernant l'urbanisme et l'habitation », posait un certain nombre de « règles particulières de fonctionnement des associations syndicales » (art. 137 et s.). Il tendait surtout à favoriser la création d'associations syndicales autorisées.

**32. – Plan du décret de 1927** – Le décret du 18 décembre 1927 reprenait, en deux titres, la même distinction. L'article 1<sup>er</sup> définissait la collectivité des propriétaires – l'association syndicale – et son organe de gestion – le syndicat –. L'article 2 conférait un caractère réel aux obligations des propriétaires envers l'association.

Les deux articles suivants composaient le deuxième titre du décret. La forme sous laquelle pouvait être donné le consentement de chaque intéressé (art. 3) était précisée. Le régime de la publication était complété par l'article 4.

**33. – Plan de l'ordonnance de 2004** – Les rédacteurs de l'ordonnance de 2004 ont adopté, pour l'essentiel, la même présentation que leurs prédécesseurs.

L'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004, relative aux associations syndicales de propriétaires, se divise en sept titres respectivement consacrés aux « dispositions communes » (art. 1<sup>er</sup> à 6), aux associations syndicales libres (art. 7 à 10),

aux associations syndicales autorisées (art. 11 à 42), aux associations syndicales constituées d'office (art. 43 à 46), aux unions et fusions d'associations syndicales autorisées ou constituées d'office (art. 47 et 48), aux associations régies par des textes particuliers (art. 49 à 57), à des dispositions diverses et transitoires (art. 58 à 62) et enfin à des dispositions particulières relatives à Mayotte et aux Îles Wallis et Futuna.

Les dispositions régissant le droit commun et les associations syndicales libres ne sont guère plus nombreuses que par le passé. Le choix législatif demeure celui de la liberté des conventions. Le contenu des statuts demeure déterminant ; les clauses statutaires sont à considérer très principalement pour apprécier, en particulier, la régularité des décisions prises ou les contributions individuelles aux dépenses communes.

**34. – Plan du décret de 2006** – Dans le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, deux articles sont consacrés au droit commun et quatre articles portent sur les associations syndicales libres. Les dispositions réglementaires n'ont donc guère vocation à déterminer le régime de fonctionnement de l'association.

Pour le surplus, les divisions du décret reprennent celles de la loi (associations syndicales autorisées, associations syndicales constituées d'office, unions et fusions, associations régies par des textes particuliers, dispositions diverses et transitoires et dispositions particulières relatives à Mayotte et aux Îles Wallis et Futuna).

**35. – Les dispositions propres aux associations autorisées** – La simplicité et la généralité des dispositions consacrées aux associations libres tranchent avec la précision de celles qui suivent. Les articles 18 et suivants de l'ordonnance déterminent l'organisation des associations autorisées, et notamment le régime des assemblées générales (art. 19 et 20), du syndicat (art. 21) et les articles 22 et 23 la situation du président.

Par le passé, des hésitations avaient surgi sur la possibilité d'avoir recours à certaines de ces dispositions dans les associations syndicales libres, notamment sur le critère de la détermination des contributions individuelles aux dépenses communes ; en association syndicale autorisée, l'article 31 de l'ordonnance de 2004 fait référence à « l'intérêt » que présente la dépense pour chaque propriétaire. Les discussions pourraient se poursuivre sur ce point notamment. La « nature » de l'obligation, selon l'expression de l'article 1135 du Code civil, pourrait renvoyer à ce critère raisonnable.

**36. – Les obligations du lotisseur** – Le Code de l'urbanisme n'a guère ajouté aux dispositions du dix-neuvième siècle. Même l'importante réforme opérée par la loi du 30 décembre 1967 s'est contentée, pour l'essentiel, d'y renvoyer implicitement.

L'ancien article R. 315-6 du Code de l'urbanisme exigeait, dans tout dossier de demande d'autorisation de création d'un lotissement comportant des équipements communs, « l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public » ; la fondation de l'association relève de l'exécution d'un engagement personnel. Le dossier de demande doit également comporter les statuts de l'association future. L'article R. 315-8 comportait des précisions relatives au contenu des statuts. L'article R. 442-7 du Code de l'urbanisme est désormais moins exigeant.

**37. – Engagements de fondation** – Le lotisseur devait s'engager à provoquer la réunion d'une assemblée dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du premier lot ; elle avait pour mission de substituer, à l'organe d'administration provisoire de l'association, un organe élu. Ainsi, non seulement les conditions d'existence et de fonctionnement de l'association étaient remplies, mais le commencement de ses activités était préparé. L'article R. 442-7 du Code de l'urbanisme limite désormais à la constitution de l'association l'engagement à prendre par le lotisseur.

L'association syndicale de propriétaires a vocation à exiger, du lotisseur, le respect au moins de tous ceux de ses engagements dont l'exécution devait contribuer à l'établissement des caractéristiques du lotissement (12).

---

12. Paris, 1<sup>re</sup> ch. G, 14 juin 2000, RG : 99/02238, sur renvoi après cassation par Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 4 novembre 1998, n° 96-14.159 (sur le fondement de l'article 701 du Code civil) : la Cour d'appel avait estimé qu'il n'y avait pas lieu de statuer sur la propriété d'emplacements de stationnement prévus au cahier des charges et avait débouté le syndicat des copropriétaires demandeur au motif que le nombre des emplacements disponibles était suffisant. Tout tributaire pouvait obtenir sur requête une ordonnance du président du tribunal de grande instance pour « provoquer » la réunion d'une assemblée générale si le lotisseur méconnaît son engagement d'y pourvoir (anciens art. R. 315-6-c et 315-8 C. urb.) : Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch. A, 26 mai 2006, n° 2006/324, RG : 03/08789. La solution devrait être maintenue sur le fondement du droit commun.

## SECTION 3

STATUTS, CAHIER DES CHARGES  
ET RÈGLEMENT INTÉRIEUR

**38. – La convention fondamentale** – L'expression ancienne – acte d'association – a disparu. Suivant l'exemple des autres personnes morales, les rédacteurs de l'ordonnance de 2004 lui ont substitué la référence aux « statuts ».

C'est la charte fondamentale du groupement. Ce contrat lie les associés entre eux et organise leurs relations avec la personne morale (13). « Une association syndicale libre est régie par ses statuts » (14).

Pour théoriquement étrange qu'elle puisse paraître, la solution est habituelle ; la personne morale qui n'y a ni consenti, ni adhéré, et qui est née en même temps qu'elle se formait, est traitée comme une partie à la convention qui lui donne naissance. Non seulement, ses règles de fonctionnement en découlent, mais aussi sa spécialité. Des obligations en résultent pour elle. Elle peut également en exiger l'exécution par ses membres (15).

Le contrat que constituent les statuts s'impose aux uns et aux autres, associés et association, comme aux juges (16). Il détermine les droits et obligations des uns et des autres. Il crée aussi des obligations pour le lotisseur ; et les propriétaires co-lotis peuvent en exiger l'exécution, comme l'association elle-même.

Les statuts sont une convention bien particulière. Elle emporte sans doute des obligations. Elle institue aussi et régit une organisation. Sa mise en œuvre doit tenir compte de l'objectif poursuivi, de l'existence et des particularités des biens à gérer, de l'intérêt commun que l'association est chargée de sauvegarder. Le régime de la convention doit être harmonisé avec le principe majoritaire. Acte-cadre, la convention

---

13. Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 8 avril 1987, n° 85-15.825, *Bull. civ.* III, n° 79, rejetant le pourvoi dirigé contre Paris, 28 mars 1985 : « l'association syndicale (est) tenue envers ses membres de l'exécution des travaux entrant dans son objet ». Comparer Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 21 septembre 2011, n° 10-18.788.

14. Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch. D, 22 novembre 2006, n° 2006/430, *Bullet d'Aix*, 2007/2, p. 57.

15. Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 5 octobre 1994, n° 92-13.426, *Bull. civ.* III, n° 166, cassant Versailles, 13 février 1992.

16. Voir, pour les contributions individuelles aux dépenses : Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 4 mai 1988, n° 86-18.806, *Bull. civ.* III, n° 84. Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 3 juillet 1991, n° 89-13.283, *Bull. civ.* III, n° 199, cassant Colmar, 12 octobre 1988.