



Loi SRU : peut-elle s'appliquer aux ASL

Par **Valvan17**, le **03/07/2025** à **23:04**

La question porte sur la gestion d'une ASL

L'ASL ne dépend pas de la loi du 10 juillet 1965 qui ne s'applique qu'aux copropriétés. Seuls ses statuts définissent son mode de fonctionnement.

Mais les ASL doivent-elle obéir aux lois suivantes et dans quelles circonstances :

Loi SRU
Loi ALUR
Loi ELAN

Merci de vos réponses 😊

Par **Lingénu**, le **04/07/2025** à **00:11**

Bonjour,

Les ASL sont régies par l'ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004 et le décret 2006-504 du 3 mai 2006.

Par **Valvan17**, le **04/07/2025** à **00:29**

Oui, je vous remercie, comme d'ailleurs noté dans nos statuts qui sont en conformité.

Mais un propriétaire m'a informé du fait que depuis la loi SRU (Article 81-7), seuls les votes exprimés en AG devaient être pris en compte.

Ce qui fait que les votes absentions, nuls ou blancs ne sont plus comptabilisés pour calculer la majorité qui ne s'applique qu'à partir des votes pour et contre.

De mon côté je pense que la loi SRU (qui sauf erreur de ma part s'imbrique dans la loi ALUR), ne s'applique pas en ASL et que seuls les statuts définissent les règles de majorité

Qu'en pensez-vous ?

Par **beatles**, le **04/07/2025** à **08:57**

Bonjour,

Plus précisément, la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ne concerne pas les ASL car antérieure à [l'ordonnance 2004-632](#) du 1er juillet 2004 et au [décret 2006-504](#) du 3 mai 2006.

En revanche la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 a eu pour conséquence d'ajouter un troisième alinéa au I de l'article 60 de l'ordonnance 2004-632 :

[quote]

Par dérogation au deuxième alinéa, les associations syndicales libres régies par le titre II de la présente ordonnance, qui ont mis leurs statuts en conformité avec les dispositions de celle-ci postérieurement au 5 mai 2008, recouvrent les droits mentionnés à l'article 5 de la présente ordonnance dès la publication de la [loi n° 2014-366](#) du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sans toutefois que puissent être remises en cause les décisions passées en force de chose jugée.

[/quote]

Ceci suite à une jurisprudence et une QPC alors que l'article 60 originel interdisait de mettre en conformité les stauts passé deux ans suite à la publication du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006.

Pour la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, l'ordonnance précitée dispose aux articles 3 et 6 que lors d'une mutation d'un lot l'avis doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (article 3) et que les conditions d'inscription et de mainlevée d'une hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (article 6) ; dans les conditions prévues et non pas l'application des articles 19 et 20 de la loi précitée.

[Cass. 3e Civ., 17 septembre 2013, pourvoi n° 12-23.027](#) :

[quote]

Qu'en statuant ainsi, alors que la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est étrangère au fonctionnement des associations syndicales libres de propriétaires, régies par l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

[/quote]

Jurisprudence postérieure à la loi SRU.

Il en était de même antérieurement à l'ordonnance 2004-632 où s'appliquait la loi du 21 juin 1865 ([Cass. 3e Civ., 1er février 1989, pourvoi n° 87-15.758](#)) :

[quote]

Qu'en statuant ainsi, alors que la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est étrangère au fonctionnement d'une association syndicale libre, régie par

la loi modifiée du 21 juin 1865, le jugement a violé, par fausse application, le texte susvisé ;

[/quote]
Cdt.

Par **beatles**, le **04/07/2025** à **09:11**

(suite)

Le 7° de l'article 81 de la loi SRU a modifié le mode du décompte des voix à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 en ne retenant que les votes exprimés (oui et non) à l'exclusion des abstentions préalablement décomptées.

Par **Valvan17**, le **04/07/2025** à **09:19**

Merci 😊

Par **Valvan17**, le **04/07/2025** à **09:24**

Le 7° de l'article 81 de la loi SRU a modifié le mode du décompte des voix à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 en ne retenant que les votes exprimés (oui et non) à l'exclusion des abstentions préalablement décomptées.

Donc ce nouveau mode de décompte ne peut en aucun cas s'appliquer aux ASL dont le cahier des charges prime en matière de délibération ?

Par **beatles**, le **04/07/2025** à **10:40**

Exactement.

Mais se sont les statuts, dans lesquels peut être intégré le cahier des charges, qui fixent les conditions de majorité pour les différents cas.

Mais si vous faites une lecture approfondie de l'ordonnance 2004-632 et du décret 2006-504, par principe une assemblée de propriétaire et non pas une assemblée générale (copropriété), n'aurait que le pouvoir de désigner les membres du syndicat (article 9 de l'ordonnance) et au vu des articles 4 et 5 du décret 2006-504, le président ne peut être qu'un membre de l'ASL, lui même, au vu de la combinaison des articles 4 et 9 de l'ordonnance, désigné par les membres du syndicat.

Par **Lingénu**, le **04/07/2025** à **12:58**

Loi SRU, Loi ALUR, Loi ELAN et bien d'autres ...

Vous vous embrouillez l'esprit inutilement.

Un ASL est régie par l'ordonnance du 1er juillet 2004 et son décret d'application du 3 mai 2006.

Donc, lorsque vous vous posez une question portant sur la gestion d'une ASL, vous lisez ces deux textes, à jour des modifications qui ont pu être apportés par divers textes, SRU, ALUR et autres.

Si la question que vous vous posez n'est pas spécifique aux ASL, il se peut que la réponse se trouve dans un autre texte que l'ordonnance du 1er juillet 2004 ou son décret d'application. Ce peut être le code civil, le code l'urbanisme ou tout autre texte de portée plus ou moins générale. Mais ce ne peut pas être la loi régissant les copropriétés puisque celle-ci ne porte que sur les copropriétés.

A moins que vous ne soyez en train de rédiger un traité sur la gestion des l'ASL, il n'est pas de bonne méthode de se poser une question telle que : « les ASL doivent-elle obéir aux lois suivantes et dans quelles circonstances : ... ? »

La bonne méthode est de formuler le problème et ensuite d'aller chercher la solution là où elle se trouve.

Votre problème est : Le mode de prise de décision en ASL.

ASL => ordonnance du 1e juillet 2004.

Vous consultez le site legifrance et vous lisez le texte de cette ordonnance à jour de ses modifications.

Vous constatez que l'ordonnance est muette sur le mode de prise de décision. Vous en déduisez que le législateur a laissé toute liberté aux rédacteurs des statuts des ASL. Vous n'avez donc rien d'autre à faire que lire les statuts.

Par **beatles**, le **05/07/2025** à **08:33**

[quote]

Vous constatez que l'ordonnance est muette sur le mode de prise de décision. Vous en déduisez que le législateur a laissé toute liberté aux rédacteurs des statuts des ASL. Vous n'avez donc rien d'autre à faire que lire les statuts.

[/quote]

Pas exactement au vu de l'article 9 que je cite dans ma troisième intervention :

[quote]

L'association syndicale libre est administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts.

Le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association.

[/quote]

Il ne semble pas que Valvan17 s'embrouille inutilement l'esprit ; il s'interroge sur une affirmation contradictoire d'un autre propriétaire.

Si la loi SRU n'a aucune influence sur les ASL il en est pas de même pour la loi ALUR (article 60 de l'ordonnance 2004-632).

Pour le reste je confirme, par deux jurisprudences dans ma première intervention, que la loi du 10 juillet 1965 est étrangère aux ASL, sauf en ce qui concerne les mutations et les hypothèques sur les lots (conditions) ; ces deux jurisprudences composent une jurisprudence constante à laquelle s'ajoutent :

- [Cass. 3e Civ., 19 février 1980, pourvoi n° 78-15.650](#) ;

- [Cass. 3e Civ., 4 février 2014, pourvoi n° 11-20.231](#).