

ENVIRONNEMENT

1321

Loi Climat, associations syndicales de propriétaires et domaine public

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 entend mettre fin à la jurisprudence du Conseil d'État retenant que le régime des associations syndicales de propriétaires est incompatible avec le régime de la domanialité publique.



Étude rédigée par :
Clothilde Greff,
notaire

¹ - Le III de l'article 220 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets¹ était attendu et réclamé par les praticiens depuis de nombreux mois. Plus précisément depuis que le Conseil d'État, début 2020, a entrepris de statuer sur le sujet de la domanialité publique des immeubles compris dans le périmètre d'associations syndicales de propriétaires.

1. Bref rappel de la jurisprudence du Conseil d'État

² - Par un premier arrêt du 23 janvier 2020², le Conseil d'État décide que « les créances de toutes natures exigibles d'une association foncière urbaine à l'encontre d'un associé, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de l'associé compris dans le périmètre de l'association. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles qui sont prévues à l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il découle de ces dispositions que le régime des associations foncières urbaines libres est incompatible avec celui de la domanialité publique, notamment avec le principe d'inaliénabilité. Par suite, des locaux acquis par une personne publique dans un immeuble inclus dans le périmètre d'une association foncière

urbaine libre, fût-ce pour les besoins d'un service public, ne peuvent constituer des dépendances de son domaine public ».

Les biens appartenant à une personne publique membre d'une association foncière urbaine libre ne peuvent donc pas dépendre de son domaine public compte tenu de l'existence de l'hypothèque légale, incompatible avec l'inaliénabilité et l'insaisissabilité des biens du domaine public.

³ - Par un second arrêt du 10 mars 2020³, le Conseil d'État confirme sa position du 23 janvier 2020 s'agissant des associations syndicales libres et précise « qu'il s'ensuit qu'un immeuble inclus dans le périmètre d'une association syndicale et qui, à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, n'appartenait pas au domaine public d'une personne publique, ne peut devenir une dépendance de ce domaine, alors même qu'il serait affecté à l'usage direct du public ou qu'il serait affecté à un service public et aurait fait l'objet d'aménagements propres à lui conférer cette qualification ».

Le Conseil d'État opère une distinction selon la date à laquelle la personne publique est devenue membre d'une association syndicale de propriétaires.

⁴ - Par ces deux arrêts, le Conseil d'État a sonné le glas des divisions en volumes d'ensembles immobiliers comprenant une imbrication entre propriétés privées et propriétés publiques (le cas classique d'une crèche au pied d'un immeuble de logements comprenant également des commerces, par exemple).

Certes, la doctrine a rapidement envisagé des solutions (établissement de statuts d'associations loi 1901, constitutions de servitudes...), mais qui n'étaient guère satisfaisantes et qui complexifiaient inutilement ces opérations. Une réforme législative était donc vivement réclamée.

¹ L. n° 2021-1104, 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets : JO 24 août 2021, texte n° 1 ; JCP N 2021, n° 42-43, 1301-1308 ; JCP N 2021, n° 44, 1309-1314 ; JCP N 2021, n° 45, 1315-1321, présent dossier.

² CE, 8^e et 3^e ch., 23 janv. 2020, n° 430192 : JurisData n° 2020-000757 ; Dr. adm. 2020, comm. 23, note Ph. Hansen ; Contrats-Marchés publ. 2020, comm. 127, note P. Soler-Couteaux ; Loyers et copr. 2020, comm. 41, note A. Lebatteux ; JCP A 2020, 2039, note Ph. Yolka.

³ CE, 8^e et 3^e ch., 10 mars 2020, n° 432555 : JurisData n° 2020-003208 ; Contrats-Marchés publ. 2020, comm. 184, note P. Soler-Couteaux ; JCP N 2020, n° 12, act. 301, obs. J.-Fr. Giacuzzo.

2. Apport de l'article 220 de la loi Climat

5 - C'est dans ce contexte que l'article 220 a été adopté. Son texte est le suivant :

« III.- Après le premier alinéa de l'article 6 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

“Lorsque des personnes publiques sont membres d'une association syndicale de propriétaires, l'hypothèque légale ne s'applique pas à ceux de leurs immeubles qui appartiennent au domaine public.”

IV.- Le deuxième alinéa de l'article 6 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires est applicable aux associations syndicales de propriétaires créées avant l'entrée en vigueur du présent article. »

6 - Les personnes publiques peuvent donc être membres d'associations syndicales de propriétaires tout en détenant des biens dépendant de leur domaine public. Ce sont les effets de l'hypothèque légale qui sont neutralisés par ce texte.

On peut cependant, nous semble-t-il, regretter que le texte ait précisé que cette hypothèque légale ne s'applique pas à « ceux de leurs immeubles qui appartiennent au domaine public », alors que tous les biens appartenant à une personne publique sont insaisissables, qu'ils dépendent de son domaine privé ou public en vertu de l'article L. 2311-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

REMARQUE

→ Il eût été préférable d'écarter les effets de l'hypothèque légale aux biens appartenant à une personne publique.

7 - Le législateur a prévu que cette nouvelle disposition trouve à s'appliquer « aux associations syndicales de propriétaires créées avant l'entrée en vigueur du présent article ».

Elle présente donc un caractère rétroactif qui répond aux besoins de la pratique et permet de valider les ensembles immobiliers complexes comprenant des biens du domaine public appartenant à des personnes publiques membres d'associations syndicales de propriétaires. ■

L'essentiel à retenir

- Les personnes publiques propriétaires d'un bien dépendant du domaine public peuvent être membres d'une association syndicale de propriétaires (ASL ou AFUL).
- Le texte est rétroactif, de sorte que les divisions en volumes comprenant des biens du domaine public sont validées.


LexisNexis - Presse


LexisNexis

Votre sélection en droit notarial



LA SEMAINE JURIDIQUE
NOTARIALE ET IMMOBILIÈRE



LOYERS ET COPROPRIÉTÉ



LA REVUE FISCALE DU PATRIMOINE



ACTES PRATIQUES
INGÉNIERIE IMMOBILIÈRE



ACTES PRATIQUES
STRATÉGIE PATRIMONIALE



DROIT DE LA FAMILLE


Web - Mobile - Tablette
SERVICE INCLUS DANS VOTRE ABONNEMENT

Choisissez votre revue
Abonnez-vous sur
boutique.lexisnexis.fr