

# Propriété : constitution d'une association syndicale libre



Des propriétaires fonciers peuvent décider de constituer une association syndicale de propriétaires afin, par exemple, de réaliser en commun des travaux d'amélioration, d'entretien ou de mise en valeur de leurs biens.

Une association syndicale peut être notamment autorisée ou libre. Dans le premier cas, elle est créée par un arrêté préfectoral à la demande des propriétaires ou à l'initiative du préfet. Dans le second, ce sont les propriétaires intéressés qui, de manière unanime, consentent à sa création.

Dans une affaire récente, des propriétaires organisés dans le cadre d'une association syndicale autorisée souhaitaient la transformer en association syndicale libre. Dans cette optique, lors d'une première assemblée générale, 27 propriétaires sur 38 membres de l'association syndicale autorisée avaient décidé sa dissolution. Dans le cadre d'une seconde assemblée générale, seulement 23 propriétaires avaient acté la constitution de l'association syndicale libre.

Des membres de l'association syndicale autorisée avaient alors demandé l'annulation de la création de l'association syndicale libre au motif qu'ils n'y avaient pas consenti. Or, selon l'article 7 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2014, « les associations syndicales libres se forment par consentement

unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit ».

La cour d'appel avait considéré que le consentement unanime des propriétaires fonciers n'était pas nécessaire puisque, dans cette affaire, il ne s'agissait pas d'une création d'une association syndicale libre mais d'une transformation d'une association syndicale autorisée en association syndicale libre.

Mais, pour la Cour de cassation, la transformation de l'association syndicale autorisée en association syndicale libre exigeait le consentement unanime de tous les membres de l'association syndicale autorisée.

[Cassation civile 3e, 6 février 2020, n° 18-22043](#)

© 2020 Les Echos Publishing