



Distraction de lots en ASL

L'ordonnance du 1er juillet 2004 et surtout le décret du 3 mai 2006, disposent que les statuts d'une ASL doivent effectivement prévoir certaines modalités et notamment :

Des mentions obligatoires prévues par l'article 7 de l'ordonnance de 2004 ; le nom de l'ASL ; son objet ; son siège ; ses règles de fonctionnement ; la liste des immeubles compris dans son périmètre ; les modalités de financement ; le mode de recouvrement des cotisations.

Des mentions complémentaires imposées par l'article 3 du décret du 3 mai 2006 :

- les modalités de représentation de l'ASL à l'égard des tiers ;
- les modalités de distraction (sortie) d'un immeuble du périmètre ;
- les modalités de modification des statuts ;
- les modalités de dissolution de l'association.

Et des annexes obligatoires aux statuts : un plan parcellaire du périmètre de l'ASL ; une déclaration des membres avec les références cadastrales et la contenance des lots et un article prévoyant la distraction d'un immeuble (c'est-à-dire la sortie d'un lot ou d'une parcelle du périmètre de l'ASL). L'article 3 du décret est très clair sur ce point

Cependant, si la réglementation impose effectivement que les statuts prévoient les modalités d'une éventuelle distraction, en revanche, cela ne crée **pas un droit automatique de sortie**.

Une distraction ne peut être admise que si le lot n'a plus d'intérêt à demeurer dans le périmètre de l'ASL et dans le respect des conditions prévues par les statuts.

Lorsqu'un lot bénéficie encore des réseaux ou équipements communs, ou lorsque sa sortie entraînerait un report des charges sur les autres membres, les conditions de la distraction ne paraissent généralement pas réunies.

Si à tout hasard après mise à jour des statuts, une distraction était accordée à un coloti, il ne serait pas pour autant dispensé de servitude vis à vis des autres lots et d'une redevance dont le montant sera à définir pour l'usage et l'entretien des réseaux ce qui en général annule tous les bénéfices de la distraction.

Un scrutateur manquant en copropriété peut faire annuler l'AG

Il était déjà convenu que le défaut de président était une cause d'annulation totale de l'AG, en application de l'article 15 du décret du 17 mars 1967 qui impose que l'assemblée générale élise un président de séance parmi les copropriétaires (ou leurs mandataires). Cette désignation est une formalité substantielle qui pouvait conduire à l'annulation de l'assemblée TJ de Bordeaux du 10 juillet 2025 RG 23/03860 ;

Par jugement du 19 mars 2026 RG n° 23/10861, le tribunal judiciaire de Paris vient de confirmer qu'il en est de même en l'absence de désignation du nombre de scrutateurs prévu au règlement de copropriété.

Pouvoir de surélévation en copropriété

La cour de cassation affirme que le droit de surélever pour créer de nouveaux lots privatifs avec parties communes même spéciales appartient au syndicat même si le lot composé d'un bâtiment appartenant à un seul copropriétaire.

Seul le syndicat des copropriétaires peut céder le droit de surélévation du bâtiment qui lui appartenait et pouvait autoriser de tels travaux.

C cass 3^{ème}, 2 avril 2026 n°24-15.059

Une assemblée irrégulière peut elle être régularisée par une nouvelle assemblée

Face à une action en justice, il est courant que le syndic propose une nouvelle assemblée de régularisation. Ce n'est pas possible, car une assemblée qui présente une nullité n'est pas régularisable. Il n'est pas non plus nécessaire de prouver un préjudice. Le seul fait qu'une assemblée présente une irrégularité par exemple absence de président ou de scrutateur ou défaut de convocation dans les délais, suffit à la faire annuler.

Le fait de reprendre la totalité des résolutions dans une nouvelle assemblée, permet la poursuite des projets votés mais ne permet pas d'éviter l'annulation de l'assemblée précédente. Cependant, cette annulation n'aura que peu d'effet, sur les nouveaux votes et il serait utile dans ce cas que les juridictions proposent tout simplement une conciliation voire une radiation pour défaut d'effets en dehors de l'art 700 bien entendu.

EMPRUNT COLLECTIF facilité pour qui ?

Le problème du **prêt collectif à adhésion simplifiée** créé par la loi du 9 avril 2024 était qu'il était quasiment inopérant en pratique : les banques considéraient que le régime de garantie prévu par l'article 26-12 de la loi du 10 juillet 1965 était trop rigide et insuffisamment sécurisant. Ce que change l'article 3 de la proposition Létard adoptée le 20 mai 2026, l'article 3 modifie l'article 26-12 de la loi de 1965 pour :

- élargir les mécanismes de sûreté admissibles ;
- permettre le recours à des garanties équivalentes à la caution solidaire ;
- ouvrir la voie à des mécanismes assurantiels ;
- laisser davantage de liberté aux banques dans le choix des garanties.

Cette réforme est surtout une mesure de **fluidification du financement des travaux**, plus favorable aux opérations de rénovation qu'à l'augmentation des protections individuelles des copropriétaires. Le texte vise principalement à **sécuriser les prêteurs**.

L'ANCC propose l'ouvrage
COPROPRIÉTÉ

regroupant 5 livres sur les grands thèmes de la copropriété.

Il est mis à jour à chaque réédition !

Tarif : 50 € + 10,45 € de frais de port (collissimo).

COPROPRIÉTÉ

Collector

**Gérer une
copropriété**



Organes et organisation
Fonctionnement
Gestion
Équipements communs
et services collectifs
Les travaux

Association nationale de la copropriété et des copropriétaires

**Dernière
édition
Mai 2026**

**EXCLUSIVITÉ
ANCC**

Ma commande est à envoyer à l'adresse ci-dessous :

Ma commande est à envoyer à l'adresse ci-dessous :

Nom : Prénom :

Adresse :

Code Postal : Ville :

Portable :

Fait à

Le, /

Signature précédée de la mention « lu et approuvé » :

NOUVEAU

Je règle par chèque
à l'ordre de l'ANCC

Je règle par
virement

(j'adresse quand même le bul-
letin de commande et j'indique
sur le virement mon nom et
prénom) :

ETABLISSEMENT GUICHET N° COMPTE CLE RIB 20041 01012 37351392033 13	
IBAN - Identifiant international de compte International Bank Account Number BIC - Identifiant international de l'établissement Bank Identifier Code	
FR19 2004 1010 1237 3513 9203 313 PSSTFRPPSC	
Débit de Compte : Account Debit ANCC 4 RUE FRANK-GEHRY 75014 PARIS	MICHAEL LAURENTI ENQUÊTEUR 11 RUE DOCTEUR SIBERT LA ROCHE ORANGEVALE GIBESP

ETABLISSEMENT GUICHET N° COMPTE CLE RIB
20041 01012 37351392033 13

IBAN -
Identifiant international de compte
International Bank Account Number
BIC -
Identifiant international
de l'établissement
Bank Identifier Code

FR19 2004 1010 1237 3513 9203 313 PSSTFRPPSC