

DOMAINE

PATRIMOINE PUBLIC

23 Domanialité privée des bureaux et des immeubles des personnes publiques situés dans le périmètre d'une association foncière urbaine

● Le 23 janvier 2020, le Conseil d'État apporte quelques illustrations permettant de mieux appréhender la notion de bien immobilier à usage de bureaux, telle que posée par l'article L. 2211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (qui classe ces biens dans le domaine privé).

● Par ailleurs, la Haute Juridiction juge que les biens des personnes publiques inclus dans le périmètre d'une association foncière urbaine libre ne peuvent appartenir au domaine public, le régime des AFUL étant, à l'instar du régime de la copropriété, incompatible avec celui de la domanialité publique.

CE, 23 janv. 2020, n° 430193, Sté JV Immobilier : JurisData n° 2020-000757 ; sera mentionné aux tables du Recueil Lebon

[...] 3. Aux termes de l'article L. 2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques : « Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public ». Aux termes de l'article L. 2211-1 du même code : « Font partie du domaine privé les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui ne relèvent pas du domaine public par application des dispositions du titre I^{er} du livre I^{er}. / Il en va notamment ainsi [...] des biens immobiliers à usage de bureaux, à l'exclusion de ceux formant un ensemble indivisible avec des biens immobiliers appartenant au domaine public ».

4. Il ressort des pièces du dossier soumis au tribunal administratif que les lots nos 25, 26 et 27, composés de salles et de locaux à usage de bureaux, étaient mis à la disposition de diverses associations à caractère social, sportif ou culturel, afin d'y recevoir leurs adhérents et les habitants de la commune intéressés par les activités qu'elles proposaient. En jugeant que ces locaux devaient, du fait d'une telle mise à disposition, être regardés comme affectés à l'usage direct du public, le tribunal administratif a commis une erreur de droit.

5. Par ailleurs, pour déclarer que les lots n° 31, 32 et 49 appartenaient, à la date de la cession, au domaine public communal, le tribunal administratif a relevé qu'ils étaient occupés par des services municipaux et qu'ils avaient fait l'objet d'un aménagement

indispensable à l'exécution, par ces services, de leurs missions de service public du fait de l'installation d'un point d'accueil et d'orientation. Il ressort toutefois des pièces du dossier qui lui était soumis que ce point d'accueil et d'orientation avait pour seul objet l'accueil téléphonique ainsi que l'information et l'orientation des personnes reçues dans les bureaux. En le regardant comme un aménagement indispensable à l'exécution des missions des services municipaux de la culture, du sport et de la petite enfance installés dans les lots en cause, de nature retirer à ceux-ci leur caractère de biens immobiliers à usage de bureaux exclus du régime de la domanialité publique par les dispositions précitées de l'article L. 2211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, le tribunal administratif a inexactement qualifié les faits qui lui étaient soumis.

6. Enfin, aux termes de l'article L. 322-1 du Code de l'urbanisme : « Les associations foncières urbaines sont des associations syndicales régies par les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ainsi que par celles de la présente section, constituées entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations énumérés à l'article L. 322-2 ». Aux termes de l'article 6 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires : « Les créances de toute nature d'une association syndicale de propriétaires à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association ». Aux termes de l'article L. 322-9 du Code de l'urbanisme, dans sa version issue de cette même ordonnance du 1^{er} juillet 2004 : « 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. Dès lors, en jugeant que la circonstance que les lots litigieux soient compris dans un immeuble géré par une association foncière urbaine libre ne faisait pas obstacle à leur appartenance au domaine public, le tribunal administratif a également commis une erreur de droit. [...]

NOTE : Malgré une jurisprudence abondante, les périmètres du domaine public et de son pendant, le domaine privé, suscitent encore quelques hésitations, tant les critères de la définition du domaine public posée à l'article L. 2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) et largement issus de la jurisprudence antérieure laissent place à l'interprétation. Il en est ainsi aussi bien de celui de l'affectation à l'usage direct du public que de celui de l'affectation à un service public et de celui l'existence d'aménagements « indispensables » à cette dernière affectation.

En témoigne l'arrêt commenté, qui porte sur la question de la nature juridique de plusieurs lots d'un ensemble immobilier appartenant à la commune de Bussy-Saint-Georges composés de bureaux et de salles de réunion, pour certains mis à la disposition d'associations locales, pour d'autres utilisés par les services administratifs de la commune.

En principe, les locaux à usage de bureaux appartiennent au domaine privé par détermination de la loi, sous réserve toutefois qu'ils ne soient pas, par ailleurs, soit affectés à l'usage direct du public ou à un service public, moyennant dans ce dernier cas des aménagements indispensables à cette fin, soit une partie indivisible d'un ensemble immobilier appartenant au domaine public (1). C'est précisément sur ces points que l'arrêt du Conseil d'État du 23 janvier 2020 apporte quelques précisions intéressantes.

L'arrêt apporte également une seconde précision, dans le droit fil de la jurisprudence antérieure du Conseil d'État, sur la compatibilité – ou plutôt l'incompatibilité – entre le régime de la domanialité publique et celui de la copropriété, issu de la loi n° 65-557

du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis auquel renvoie le régime des associations foncières urbaines posé par le Code de l'urbanisme et l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires (2).

1. Les bureaux, dépendances du domaine public par détermination de la loi

Le domaine privé est, d'abord, constitué des biens des personnes publiques n'appartenant pas au domaine public (CGPPP, art. L. 2211-1) : il comprend ainsi les biens qui ne sont pas affectés à l'usage direct du public ou à un service public ou, pour les biens affectés à un service public, ceux n'ayant reçu aucun aménagement indispensable à cette fin, ou encore les biens déclassés. Mais, outre cette définition négative du domaine privé, le législateur a également décidé d'exclure positivement du champ de la domanialité publique certaines catégories d'immeubles spécifiques. Ainsi l'article L. 2211-1 du CGPPP dispose que « les réserves foncières et les biens immobiliers à usage de bureaux à l'exclusion de ceux formant un ensemble indivisible avec des biens immobiliers appartenant au domaine public [font partie du domaine privé] ». De même, l'article L. 2212-1 du CGPPP classe dans le domaine privé les chemins ruraux (dont le régime est encadré par le Code rural et de la pêche maritime) et les bois et forêt des personnes publiques relevant du régime forestier. On notera que l'appartenance des immeubles à usage de bureaux est antérieure au CGPPP, puisqu'elle résulte de l'ordonnance n° 2004-825 du 19 août 2004 relative au statut des immeubles à usage de bureaux et des immeubles dans lesquels est effectué le contrôle technique des véhicules et modifiant le Code du domaine de l'État (partie législative) (sur cette ordonnance, V. E. Fatôme, *Le statut des immeubles à usage de bureaux des collectivités territoriales après l'ordonnance du 19 août 2004* : AJDA 2005, p. 584).

L'arrêt commenté porte sur le périmètre de la notion de « bien immobilier à usage de bureaux » et pose une intéressante grille d'analyse en traitant de deux situations différentes, qui correspondent à la grande majorité des cas rencontrés en pratique : celle dans laquelle des bureaux et salles de réunion appartenant à une personne publique sont mis à la disposition d'associations locales pour leurs activités d'accueil de leurs adhérents ou futurs adhérents (on ne parle pas ici, bien entendu, d'immeubles tels des gymnases ou salles de spectacle, dont l'appartenance au domaine public ne fait guère débat) et celle des locaux utilisés par les services administratifs des personnes publiques. La question se posait de savoir, dans le premier cas, si l'accueil du public (adhérents, adhérents potentiels ou bénéficiaires de prestations) par les associations permettait de considérer que les locaux en cause étaient affectés à l'usage direct du public au sens de l'article L. 2111-1 du CGPPP. Dans le second cas, il s'agissait de savoir si les locaux pouvaient se voir retirer la qualité de simples « bureaux » au sens de l'article L. 2211-1 du CGPPP, du fait de leur affectation au service public et des aménagements dont ils avaient fait l'objet pour accueillir les administrés de la commune. Dans les deux cas, le Conseil d'État a répondu par la négative.

A. - S'agissant des locaux municipaux mis à la disposition d'associations

Sur ce point, le Conseil d'État a considéré que leur simple fréquentation par le public ne suffit pas à permettre de considérer que les locaux sont affectés à l'usage direct du public. Si l'arrêt n'est pas très explicite sur cette question, on peut néanmoins considérer qu'au moins deux éléments faisaient ici défaut pour que les locaux puissent appartenir au domaine public.

D'une part, l'usage du public n'est pas direct, les locaux étant mis à la disposition des associations (dans le cadre de ce que la Cour de cassation définit, s'agissant des locaux appartenant au domaine privé, de prêts à usage – V. Cass. 1^{re} civ., 3 juin 2010, n° 09-14.633, Ville de Châteauroux : JurisData n° 2010-007869 ; JCPA 2010, 2230, note Ph. Yolka – cette pratique étant par ailleurs permise par l'article L. 2144-3 du Code général des collectivités territoriales) et non du public. Or, il a déjà été jugé que des locaux, même spécialement aménagés pour la pratique d'activi-

tés sportives, n'appartiennent pas au domaine public dès lors qu'ils sont réservés aux membres d'une association, de sorte que le public au sens large n'y a pas accès (V. T. *confil.*, 13 oct. 2014, n° 3963, Sté AXA France IARD c/ MAIF : *JurisData* n° 2014-025099 ; Lebon, p. 471, concl. F. Desportes ; RFDA 2014, p. 1068 ; AJDA 2014, p. 2180, *chron.* Lessi et Dutheillet de Lamothe ; *Contrats-Marchés publ.* 2014, *comm.* 322, obs. G. Eckert ; JCP A 2015, 2010, note H. Pauliat. – V. aussi CE, sect., 19 oct. 1990, n° 90346, Assoc. Saint-Pie V et Saint-Pie X de l'Orléanais : *JurisData* n° 1990-044639 ; Lebon, p. 285 ; JCP G 1991, 21649, note J.-F. Davignon). Ainsi, l'existence d'un intermédiaire (l'association) entre le domaine et le public fait obstacle à ce que l'on puisse considérer que l'accès par le second au premier soit direct. En outre, l'accès du public est subsidiaire par rapport à l'utilisation par les associations. Sur ce point, le Conseil d'État considère qu'une utilisation ponctuelle et limitée d'un site par le public ne suffit pas à caractériser l'affectation à l'usage direct du public (V. CE, 15 févr. 2016, n° 384228, SARL Cathédrale d'images : *JurisData* n° 2016-002514 ; Lebon T., p. 656 ; Dr. adm. 2016, *comm.* 29, note F. Brenet ; *Contrats-Marchés publ.* 2016, *comm.* 108, note G. Eckert) de sorte que la fréquentation des locaux par le public aurait pu être considérée comme insuffisante.

D'autre part, l'affectation même à l'usage direct du public fait défaut. On sait à cet égard que le Conseil d'État attache désormais davantage d'importance à la volonté de la personne publique propriétaire d'affecter son bien soit à l'usage direct du public, soit à un service public (pour une illustration, V. CE, 2 nov. 2015, n° 373896, Cne Neuves-Maisons : *JurisData* n° 2015-024571 ; AJDA 2016, p. 204, concl. Lessi, obs. E. Fatôme ; Dr. adm. 2016, *comm.* 13, note G. Eveillard. – V. aussi CE, 21 juin 2017, n° 406567, Cne Balledent : *JurisData* n° 2017-013510). Au cas présent, rien ne permet d'établir que la commune avait bien l'intention d'affecter les locaux en question à l'usage direct du public.

On aurait, certes, pu s'interroger sur le point de savoir si les locaux devaient être considérés comme relevant du domaine public pour avoir été affectés à un service public, mais encore aurait-il alors fallu surmonter deux obstacles. D'abord, l'existence d'un service public porté par les associations, nonobstant l'intérêt général s'attachant à leurs activités, aurait dû être démontrée, notamment eu égard aux modalités d'organisation et de fonctionnement des associations en cause et de l'encadrement et du contrôle exercé sur elles par la commune (V. sur ces points T. *confil.*, 13 oct. 2014, *préc.* et CE, 15 févr. 2016 *préc.* – V. aussi CAA Marseille, 29 mai 2017, n° 16MA04745, Cne Fontvieille : *JurisData* n° 2017-014152 ; *Contrats-Marchés publ.* 2017, *comm.* 216, note G. Eckert). Ensuite, même en présence d'une affectation à un service public, il aurait encore été nécessaire d'établir l'existence d'aménagements indispensables à l'exécution des missions de ce service public. Il semblerait que, dans cette affaire, aucune de ces deux conditions, au demeurant cumulatives, n'était remplie.

B. - S'agissant des locaux utilisés par les services municipaux

La question de la qualification des locaux utilisés par les services municipaux est plus délicate. L'existence d'un service public ne pouvait guère être contestée et la qualification juridique des locaux dépendait donc ici de la présence ou de l'absence d'aménagements indispensables à l'exécution de ce service public, des locaux de bureaux banalisés ayant bien entendu vocation à appartenir au domaine privé (V. par ex. CAA Bordeaux, 19 févr. 2009, n° 08BX02252, Sté Vigier Génie Civil Environnement : *Contrats-Marchés publ.* 2009, *comm.* 153, obs. F. Llorens et TA Nantes, 16 nov. 2011, n° 1108922).

Selon les premiers juges, un tel aménagement indispensable était bien présent, sous la forme d'un point d'accueil et d'orientation destiné aux administrés fréquentant les lieux. Le Conseil d'État, pour sa part, après avoir relevé que cet équipement « avait pour seul objet l'accueil téléphonique ainsi que l'information et l'orientation des personnes reçues dans les bureaux » n'y a pas vu un aménagement indispensable à l'exécution du service public. On ne peut que partager cette appréciation, car une borne d'accueil, que l'on trouve dans n'importe quel immeuble à usage de bureaux, ne comporte aucune spécificité propre aux activités de service public et admettre le contraire reviendrait à vider l'article L. 2211-1 du CGPPP de toute sa portée s'agissant des immeubles de bureaux.

On est loin, à cet égard, des aménagements de locaux affectés à la gendarmerie, dont le Conseil d'État avait admis l'appartenance au domaine public en raison de la présence d'aménagements tels que des chambres de sûreté, destinées, notamment, à la rétention et au dégrèvement des personnes interpellées, ou d'un bureau d'accueil du public qui, dans les gendarmeries et les commissariats, ne ressemble guère à des bornes d'accueil classiques, (CE, 7 mai 2012, n° 342107, SCP Mercadier et Krantz c/ SNC Marignan-Elysée : *JurisData* n° 2012-009575 ; Lebon, p. 189 ; JCP A 2012, 327, note L. Erstein ; JCP A 2013, 2125, *chron.* C. Chamard-Heim ; BJCL 2012, p. 376, concl. Escaut ; AJDA 2012, p. 279, obs. Brondel). De même, le tribunal administratif de Paris a jugé que les locaux de la Bourse du commerce ne pouvaient être qualifiés de bureaux au sens des dispositions précitées dès lors, d'une part, que le bâtiment était affecté à l'usage des services publics assurés par la bourse de commerce, en particulier celui relatif à l'activité boursière de marchandises et a fait l'objet, à cette fin, d'aménagements spéciaux, d'autre part, que « les caractéristiques mêmes de cet immeuble, construit pour abriter la bourse de commerce où se déroulait l'activité boursière de marchandises et pour y accueillir du public, s'opposent à ce qu'il puisse être regardé comme étant à usage de bureaux » et, enfin, que « si cet immeuble abrite également des bureaux, ils ne peuvent être considérés comme divisibles du reste du bâtiment compte tenu de son architecture, ni emporter, par leur simple présence, la qualification « de biens immobiliers à usage de bureaux » au sens de l'article L. 2211-1 précité » (TA Paris, 1^{er} déc. 2011, n° 1017279 confirmé par CAA Paris, 31 juill. 2012, n° 12PA00616. – V. aussi, dans le même sens et sur le même type d'immeubles, TA Lille, ord., 7 juill. 2008, n° 0803614, CCI Grand Lille : *Contrats-Marchés publ.* 2009, *comm.* 168, note V. Platel et E. Colson). Dans une autre affaire, portant sur l'immeuble du 233 boulevard Saint-Germain à Paris abritant les services de l'Assemblée nationale, le même tribunal a relevé que cet immeuble était spécialement aménagé en vue du service public auquel il était destiné « puisqu'était mis en place un dispositif de sonnerie pour annoncer les scrutins publics, un système de liaison de télécommunications entre le Palais Bourbon et la salle informatique constituant le cœur de l'architecture informatique de l'Assemblée nationale » (TA Paris, 12 oct. 2018, n° 1705902/4-2 : *JurisData* n° 2018-025048).

On le voit à travers ces exemples, dès lors que le législateur a entendu poser le principe de l'appartenance des immeubles (et locaux dissociables) de bureaux au domaine privé, le juge administratif exige, pour déroger à ce principe, que les biens en cause fassent l'objet d'aménagements réellement spécifiques au service public considéré et ne se satisfait pas, comme dans l'arrêt commenté, d'équipements banalisés simplement liés à la seule présence de bureaux.

2. L'incompatibilité du régime de la domanialité publique avec celui des AFUL

Les locaux appartenant à la commune de Bussy-Saint-Georges, outre qu'ils constituaient des bureaux, se trouvaient également être situés dans un immeuble inclus dans le périmètre d'une association foncière libre régie par les dispositions du Code de l'urbanisme et l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires. Plus particulièrement, selon l'article L. 322-9 du Code de l'urbanisme, « 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 », le même article précisant que « 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 ».

Selon une jurisprudence constante des juridictions administratives, le régime de la copropriété issu de la loi de 1965 est incompatible « tant avec le régime de la domanialité publique qu'avec les caractères des ouvrages publics » (V. l'arrêt de principe CE, 11 févr. 1994, n° 109564, C^{ie} d'assurances La Préservatrice foncière : *JurisData* n° 1994-040658 ; Lebon, p. 64 ; CADAB, Dalloz, 2018, n° 5 ; RFDA 1994, p. 502, concl. H. Toutée ; CJEG 1994, p. 197, note P. Sablière ; AJDA 1994, p. 548, note

J. Dufau). En effet, ainsi que le relève le Conseil d'État dans son arrêt de 1994, le régime de la copropriété suppose que chaque lot soit composé d'une partie privative et d'une quote-part des parties communes (gros œuvre, voies d'accès, terrain d'assiette du bâtiment, etc.) et emporte une série de contraintes, tant au titre de la copropriété des parties communes qu'au sein même des parties privatives. S'agissant du rapport entre domaine public et copropriété, c'est l'ensemble de ces limitations au droit de propriété (indivision des parties communes, mitoyenneté des murs séparatifs entre parties privatives, soumission des copropriétaires aux décisions du syndicat des copropriétaires, etc.) qui fonde l'incompatibilité, la propriété publique devant, pour qu'un bien appartienne au domaine public, être pleine et entière. Parmi ces contraintes figure aussi – et c'est l'un des points communs avec le régime des associations foncières urbaines, la garantie des créances du syndicat des copropriétaires à l'encontre d'un copropriétaire par une hypothèque légale sur son lot (V. L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 19).

L'incompatibilité entre le régime de la copropriété et celui de la domanialité publique a été réaffirmée à de nombreuses reprises, tant par les juridictions administratives (V. not. CAA Douai, 8 juill. 2003, n° 00DA00376, Sté Mac Arthur Glen Europe, Cne Roubaix : *Contrats-Marchés publ.* 2003, *comm.* 214, note G. Eckert. – CAA Nantes, 25 mars 2011, n° 09NT01975, Serge X : JCP A 2012, 2013, *chron.* C. Chamard-Heim. – CE, 9 mai 2012, n° 340103, Cne Orcières : *JurisData* n° 2012-010060 ; JCP A 2012, act. 388, obs. Yolka. – CE, 19 juill. 2016, n° 370630, La Poste : *JurisData* n° 2016-015429 ; *Contrats-Marchés publ.* 2016, *comm.* 244, obs. H. Hoepffner ; *Contrats-Marchés publ.* 2017, *chron.* 3, obs. F. Llorens et P. Soler-Couteaux ; JCP A 2016, 2260, obs. H. de Gaudemar. – CAA Paris, 5 juill. 2019, n° 17PA20496, Sté Locacim : *JurisData* n° 2019-015177 ; JCP A 2019, 2285, note C. Meurant) que par la Cour de cassation, qui juge, toujours en considérant que les deux régimes sont incompatibles, que lorsqu'un bien appartient au domaine public, alors il ne peut être inclus dans une copropriété et le règlement de la copropriété ainsi irrégulièrement créée est illégal (V. Cass. 1^{re} civ., 25 févr. 2009, n° 07-15.772, Cne Sospel c/ Beye et a. : *JurisData* n° 2009-047183 ; Bull. civ. I, n° 39 ; JCP A 2009, 2080, note Ph. Yolka).

Au cas présent, ce n'est toutefois pas le renvoi opéré par l'article L. 322-9 du Code de l'urbanisme à la loi du 10 juillet 1965

qui a motivé la décision. En effet, le régime des AFUL (comme des autres associations de propriétaires) partage peu de caractéristiques avec le régime de la copropriété (les biens ne sont pas indivis, il n'existe pas de mitoyenneté...). L'incompatibilité résulte ici de la circonstance que le régime des associations foncières urbaines impose (comme celui de la copropriété, mais la comparaison s'arrête là) la constitution d'une hypothèque légale sur les immeubles compris dans son périmètre, pour garantir le paiement des créances de l'association par ses membres. Or, une telle constitution de droits réels sur le domaine public – forcée de surcroît – est bien entendu incompatible avec le principe d'inaliénabilité dudit domaine, sauf si un texte spécifique le prévoit, ce qui n'est bien entendu pas le cas du Code de l'urbanisme (sur l'impossibilité de consentir des droits réels sur le domaine public sans texte, V. l'arrêt de principe CE, 6 mai 1985, n° 41589 et 41699, Assoc. Eurolat, Crédit foncier de France : *JurisData* n° 1985-040913 ; Lebon, p. 141 ; RFDA 1986, p. 21, concl. Genevois ; AJDA 1985, p. 620, note J. Moreau et E. Fatôme). On rappelle au demeurant que l'article 2397 du Code civil dispose que « sont seuls susceptibles d'hypothèques : 1° Les biens immobiliers qui sont dans le commerce, et leurs accessoires réputés immeubles [...] », ce qui exclut nécessairement le domaine public.

On notera enfin que si l'arrêt commenté porte sur des lots situés dans le périmètre d'une association foncière urbaine libre, le principe qu'il pose est transposable à tous les biens situés dans le périmètre d'associations syndicales de propriétaires (libres, autorisées ou constituées d'office) régies par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, l'article 6 de cette ordonnance prévoyant, pour toutes ces associations syndicales, dans des termes proches de ceux de l'article L. 322-9 du Code de l'urbanisme, que « les créances de toute nature d'une association syndicale de propriétaires à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association ».

Philippe HANSEN,
avocat à la Cour – UGCC Avocats

Mots-Clés : Domaine - Patrimoine - Immeuble de bureaux - Associations foncières urbaines libres
JurisClasseur : Administratif, fasc. 932

1000