

Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires.	Verordnung Nr. 2004-632 vom 1. Juli 2004 über Eigentümervereinigungen.
https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000623191/	
Introduction	Einleitung
<i>Le base de l'association syndicale de propriétaires APTT est la loi française Ordonnance n° 2004-632. Elle traite des différentes formes d'associations de propriétaires, de sorte que seule une petite partie des articles juridiques associés s'applique à l'APTT, à savoir uniquement celles des associations syndicales libres.</i> <i>Ceux-ci ont été extraits ici dans le texte suivant et, comme près de 80 % des propriétaires proviennent ici d'Allemagne, ils ont été traduits en allemand dans une traduction non certifiée. Ceci a pour but d'aider à comprendre la situation juridique de notre APTT et ses statuts.</i>	<i>Die Grundlage für die Eigentümervereinigung APTT ist das französische Gesetz Ordonnance n° 2004-632. Es behandelt unterschiedliche Formen von Eigentümervereinigungen, für die APTT gelten daher nur ein kleiner Teil der zugehörigen Gesetzesartikel, nämlich lediglich die für freie Eigentümergemeinschaften (Associations Syndicales Libres).</i> <i>Diese sind hier im nachfolgenden Text herausgezogen und, da knapp 80% der Eigentümer hier aus Deutschland stammen, in einer nicht zertifizierten Übersetzung ins Deutsche übertragen. Damit soll eine Hilfe gegeben werden zum Verständnis für die rechtliche Situation unserer APTT und ihrer Statuten.</i>
<i>Les articles non applicables ne sont pas inclus dans ce document</i>	<i>Nichtzutreffende Artikel sind in diesem Dokument nicht enthalten</i>
TITRE Ier : DISPOSITIONS COMMUNES. (Articles 1 à 6)	TITEL I: GEMEINSAME BESTIMMUNGEN. (Artikel 1 bis 6)
Article 1 Peuvent faire l'objet d'une association syndicale de propriétaires la construction, l'entretien ou la gestion d'ouvrages ou la réalisation de travaux, ainsi que les actions d'intérêt commun, en vue : a) De prévenir les risques naturels ou sanitaires, les pollutions et les nuisances ; b) De préserver, de restaurer ou d'exploiter des ressources naturelles ; c) D'aménager ou d'entretenir des cours d'eau, lacs ou plans d'eau, voies et réseaux divers ; d) De mettre en valeur des propriétés.	Artikel 1 Der Bau, die Instandhaltung oder die Verwaltung von Bauwerken oder die Ausführung von Arbeiten sowie Maßnahmen von gemeinsamem Interesse können Gegenstand einer Eigentümervereinigung sein, mit dem Ziel: a) Um natürliche oder gesundheitliche Risiken, Verschmutzungen und Belästigungen zu verhindern; b) Zur Erhaltung, Wiederherstellung oder Nutzung natürlicher Ressourcen; c) Wasserläufe, Seen oder Gewässer, verschiedene Straßen und Netze auszubauen oder zu unterhalten; d) Immobilien zu entwickeln.
Article 2 Les associations syndicales de propriétaires sont libres, autorisées ou constituées d'office. Les associations syndicales libres sont des personnes morales de droit privé régies par les dispositions du titre II de la présente ordonnance.	Artikel 2 Eigentümervereinigungen sind frei, zugelassen oder von Amts wegen gegründet. Freie Eigentümervereinigungen sind juristische Personen des Privatrechts, für die die Bestimmungen des Titels II dieser Verordnung gelten. Zugelassene oder von Amts wegen gegründete Eigentümervereinigungen sowie ihre Verbände sind

Les associations syndicales autorisées ou constituées d'office ainsi que leurs unions sont des établissements publics à caractère administratif, régis par les dispositions des titres III à V de la présente ordonnance et par l'article L. 211-2 du code des juridictions financières.	öffentliche Einrichtungen mit Verwaltungscharakter, die den Bestimmungen der Titel III bis V dieser Verordnung und Artikel L. 211-2 des Finanzgerichtsgesetzbuchs unterliegen.
Article 3 Les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre. En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informer des décisions prises par celle-ci. Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre d'une association syndicale, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.	Artikel 3 Die Rechte und Pflichten, die sich aus der Satzung einer Eigentümervereinigung ergeben, sind an die Immobilien gebunden, die zum Gebiet der Eigentümergemeinschaft gehören, und verbleiben bei diesen, unabhängig davon, in welche Hände sie gelangen, bis zur Auflösung der Eigentümergemeinschaft oder zur Verkleinerung ihres Gebietes. Im Falle des Nießbrauchs ist der bloße Eigentümer alleiniges Mitglied der Vereinigung. Er informiert den Nießbraucher über die Gründung oder das Bestehen der Vereinigung und über die von dieser getroffenen Entscheidungen. Er kann jedoch mit dem Nießbraucher vereinbaren, dass dieser allein den Status eines Vereinigungsmitglieds übernimmt und ihn über die von ihr getroffenen Entscheidungen unterrichtet. Bei der Übertragung einer Immobilie im Rahmen einer Eigentümergemeinschaft muss unter den in Artikel 20 des „Gesetzes Nr. 65-557 vom 10. Juli 1965 zur Festlegung des Status des Miteigentums an errichteten Gebäuden“ vorgesehenen Bedingungen die Übertragung der Vereinigung mitgeteilt werden, die unter den in diesem Artikel vorgesehenen Bedingungen Einspruch erheben kann, um die Zahlung der vom alten Eigentümer noch geschuldeten Beträge zu erhalten.
Article 4 Le président de l'association syndicale de propriétaires tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat. Le propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.	Artikel 4 Der Vorsitzende der Eigentümervereinigung hält die Namensliste der Eigentümer der in seinem Gebiet befindlichen Immobilien sowie den Grundstücksplan auf dem neuesten Stand. Zu diesem Zweck wird ihm jeder Eigentümerwechsel einer in den Wirkungsbereich der Vereinigung fallenden Immobilie vom beurkundenden Notar mitgeteilt. Der Eigentümer einer im Gebiet einer Eigentümergemeinschaft befindlichen Immobilie muss im Falle einer Eigentumsübertragung den künftigen Eigentümer über diese Einbeziehung und das eventuelle Vorliegen von Dienstbarkeiten informieren. Er muss den Mieter dieser Immobilie über diese Einbeziehung und diese Dienstbarkeiten informieren.

Article 5 Les associations syndicales de propriétaires peuvent agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues selon le cas aux articles 8, 15 ou 43.	Artikel 5 Eigentümervereinigungen können vorbehaltlich der Erfüllung der in den Artikeln 8, 15 oder 43 vorgesehenen Veröffentlichungsformalitäten rechtliche Schritte einleiten, erwerben, verkaufen, tauschen, Geschäfte tätigen, Kredite aufnehmen und Hypotheken aufnehmen.
Article 6 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. 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. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 précitée.	Artikel 6 Ansprüche jeglicher Art einer Eigentümergemeinschaft gegen eines ihrer Mitglieder werden durch eine gesetzliche Hypothek auf die im Gebiet der Eigentümergemeinschaft liegenden Immobilien dieses Mitglieds gesichert. Wenn Personen des öffentlichen Rechts Mitglieder einer Eigentümervereinigung sind, gilt die Verpfändung nicht für diejenigen ihrer Immobilien, die zum öffentlichen Eigentum gehören. Die Bedingungen für die Registrierung und Freigabe dieser Hypothek sind in den ersten drei Absätzen von Artikel 19 des oben genannten Gesetzes vom 10. Juli 1965 festgelegt.
TITRE II : DES ASSOCIATIONS SYNDICALES LIBRES. (Articles 7 à 10)	TITEL II: FREIE EIGENTÜMERVEREINIGUNGEN. (Artikel 7 bis 10)
Article 7 Les associations syndicales libres se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit. Les statuts de l'association définissent son nom, son objet, son siège et ses règles de fonctionnement. Ils comportent la liste des immeubles compris dans son périmètre et précisent ses modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations.	Artikel 7 Freie Eigentümervereinigungen werden durch einstimmige, schriftlich festgehaltene Zustimmung interessierter Eigentümer gegründet. Die Satzung der Vereinigung legt deren Namen, deren Zweck, deren Sitz und deren Geschäftsordnung fest. Sie umfasst die Liste der in ihren Geltungsbereich fallenden Immobilien und legt die Finanzierungs- und Kostendeckungsmodalitäten fest.
Article 8 La déclaration de l'association syndicale libre est faite à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours. Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, être publié au Journal officiel. Dans les mêmes conditions, l'association fait connaître dans les trois mois et publie toute	Artikel 8 Die Anmeldung der freien Eigentümervereinigung erfolgt gegenüber der Präfektur des Departements oder der Unterpräfektur des Bezirks, in dem die Vereinigung ihren Sitz haben soll. Der Anmeldung sind zwei Exemplare der Satzung beigelegt. Eine Empfangsbestätigung wird innerhalb von fünf Tagen ausgestellt. Ein Auszug der Satzung muss innerhalb eines Monats nach Ausstellung der Empfangsbestätigung im Amtsblatt veröffentlicht werden. Unter den gleichen Voraussetzungen hat die Vereinigung jede Änderung ihrer Satzung innerhalb von

modification apportée à ses statuts. L'omission des présentes formalités ne peut être opposée aux tiers par les membres de l'association.	drei Monaten bekannt zu geben und zu veröffentlichen. Die Unterlassung dieser Formalitäten kann von den Vereinigungsmitgliedern gegenüber Dritten nicht geltend gemacht werden.
Article 9 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.	Artikel 9 Die freie Eigentümervereinigung wird von einem Vorstand verwaltet, der sich aus Mitgliedern zusammensetzt, die nach den in der Satzung festgelegten Bedingungen aus der Mitte der Eigentümer der Vereinigung oder deren Vertretern gewählt werden. Der Vorstand regelt durch seine Beschlüsse die Angelegenheiten der Vereinigung.
Article 10 Les associations syndicales libres peuvent, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'accomplissement de la formalité prescrite par le deuxième alinéa de l'article 8 et par délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité prévues à l'article 14, demander à l'autorité administrative compétente dans le département où elles ont leur siège à être transformées en associations syndicales autorisées. Il est alors procédé comme il est dit aux articles 12, 13 et 15. Si elle est autorisée, la transformation n'entraîne pas la création d'une nouvelle personne morale. Elle intervient à titre gratuit et ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité, droit, taxe, contribution prévue à l'article 879 du code général des impôts ou honoraire.	Artikel 10 Freie Eigentümervereinigungen können nach Ablauf einer Frist von einem Jahr nach Erfüllung der in Artikel 8 Absatz 2 vorgeschriebenen Formalität und durch Beschluss der Eigentümerversammlung mit den in Artikel 14 vorgesehenen Mehrheitsbedingungen bei der in dem Departement zuständigen Verwaltungsbehörde einen Antrag stellen, in dem sie ihren Hauptsitz hat, in eine zugelassene Eigentümervereinigungen umgewandelt zu werden. Anschließend wird wie in den Artikeln 12, 13 und 15 beschrieben vorgegangen. Im Falle einer Genehmigung führt die Umwandlung nicht zur Gründung einer neuen juristischen Person. Sie erfolgt kostenlos und führt nicht zur Zahlung von Entschädigungen, Zöllen, Steuern, Beiträgen gemäß Artikel 879 der allgemeinen Abgabenordnung oder Gebühren.
Article 67 Le Premier ministre, le ministre de l'intérieur, de la sécurité intérieure et des libertés locales, le ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer, le ministre de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche et des affaires rurales, le ministre de l'écologie et du développement durable et la ministre de l'outre-mer sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publiée au Journal officiel de la République française.	Artikel 67 Der Premierminister, der Minister für Inneres, innere Sicherheit und lokale Freiheiten, der Minister für Ausrüstung, Verkehr, Regionalplanung, Tourismus und Meer, der Minister für Landwirtschaft, Ernährung, Fischerei und ländliche Angelegenheiten, der Minister für Ökologie und nachhaltige Entwicklung und der Minister für überseeische Gebiete sind jeweils für die Anwendung dieser Verordnung verantwortlich, die im Amtsblatt der Französischen Republik veröffentlicht wird.