

Références :

- Article 60 de l'ordonnance (O) n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires
- Article 102 du décret (D) n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance précitée

L'ancien cadre juridique des associations syndicales de propriétaires (ASP) (loi du 21 juin 1865 relative aux associations syndicales, décret d'application du 18 décembre 1927, décret du 20 juin 1937 relatif aux unions) a été entièrement abrogé (articles 58 O et 100 D) et remplacé par l'ordonnance et le décret visés en référence. Les statuts des ASP ayant été rédigés en fonction des prescriptions de ces textes, ils doivent être mis en conformité avec le cadre réformé.

1.- Les associations concernées et le délai de mise en conformité (article 60 O)

La loi du 21 juin 1865 n'a imposé aucune conversion des associations constituées avant 1865. L'ordonnance du 1er juillet 2004 a au contraire pris le parti d'un alignement de l'ensemble des associations syndicales existantes au régime général, y compris celles antérieures à la loi de 1865. Ainsi l'article 60 précise : « *Les associations syndicales de propriétaires constituées en vertu des lois des 12 et 20 août 1790, 14 floréal an XI, 16 septembre 1807, 21 juin 1865 et 8 avril 1898 sont régies par les dispositions de la présente ordonnance.* »

L'objectif de la réforme est d'obtenir un régime juridique homogène pour l'ensemble des ASP et de permettre, même aux structures anciennes, de s'adapter plus facilement, alors que les textes qui les ont instituées prévoient rarement de conditions de modifications statutaires et que le seul moyen de faire évoluer ces associations est de modifier leur texte fondateur (qui a souvent la valeur de décret, ce qui signifie une procédure lourde de modification).

Dès lors que des anciennes associations syndicales ne seraient pas soumises à l'ordonnance et à son décret d'application, elles ne pourraient se voir appliquer aucune des mesures de modernisation de leur gestion instituées par ces textes et n'étant régies que par leurs textes propres seraient soumises à une grande incertitude juridique sur tous les sujets non évoqués dans ceux-ci.

Pour déterminer si une ASP a bien été constituée sur la base d'un des textes visés à l'article 60 O, il convient de se référer aux visas figurant sur le texte qui les a instituées ou sur les textes ayant modifié ce dernier. Le fait notamment que les statuts d'une ASP aient été modifiés par arrêté préfectoral, en application de l'article 26 de la loi de 1865, tend à prouver que l'association a été constituée en vertu des lois des 12 et 20 août 1790, 14 floréal an XI, 16 septembre 1807, 21 juin 1865 ou 8 avril 1898.

Aux termes de l'article 60 O, les statuts de chaque association syndicale de propriétaires existante demeurent applicables tant qu'ils n'ont pas été modifiés comme ils doivent l'être dans les deux ans suivant la publication du décret d'application (5 mai 2006) et ce quand bien même ils ne seraient pas conformes aux dispositions de cette ordonnance.

Le même article prévoit en outre que cette règle est applicable à certains types d'associations syndicales régies par des textes spécifiques avec parfois un délai différent. Le tableau ci-après présente les dates de mise en conformité par catégorie d'association :

Type d'ASP	Date limite de mise en conformité
Association départementale d'aménagement de l'Isère, du Drac et de la Romanche	6 mai 2007
ASP de droit commun constituées par les lois du 12 et 20 août 1790, du 14 floréal an XI, du 21 juin 1865, du 8 avril 1898	6 mai 2008
Associations foncières urbaines	6 mai 2008
Associations foncières pastorales	6 mai 2008
Associations foncières agricoles	6 mai 2008
Associations foncières de réorganisation foncière constituées pour des opérations d'aménagement foncier ordonnées avant le 1 ^{er} janvier 2006	6 mai 2011
Associations foncières de remembrement constituées pour des opérations d'aménagement foncier ordonnées avant le 1 ^{er} janvier 2006	6 mai 2011

Il est rappelé que les syndicats d'assainissement des voies privées ne sont pas soumis de manière générale à l'ordonnance mais seulement à quelques unes de ses dispositions. C'est pourquoi, la réforme des ASP n'implique pour ces structures aucune révision statutaire.

Les associations syndicales libres (ASL) sont également soumises à cette obligation de mise en conformité. Cependant, ce sont des personnes morales de droit privé qui se constituent par consentement unanime de leurs membres. Le préfet n'exerce sur celle-ci aucune forme de tutelle, ce qui n'est pas le cas pour les autres formes d'associations syndicales qui sont des établissements publics. C'est pourquoi l'article 25 de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques a modifié l'article 60 O pour préciser que le pouvoir du préfet de validation ou de mise en conformité d'office des statuts, prévu par l'article 60 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, ne s'exerce qu'à l'égard des associations syndicales autorisées (ASA), des associations syndicales constituées d'office (ASCO) et de leurs unions.

La mise en conformité s'effectue alors selon les règles de modification définies dans leurs statuts. Dans le cas où aucune règle n'est prévue, la mise en conformité doit être approuvée, par parallélisme des formes, à l'unanimité de ses membres. Seul le juge judiciaire est à même de sanctionner l'absence de mise en conformité dans les délais.

2 – La procédure de mise en conformité des ASA, ASCO et des unions (article 102 D)

Ces dispositions ne concernent que la mise en conformité des statuts. Dans le cas où l'association envisage de procéder à une modification statutaire qui va au-delà, c'est la procédure de modification de droit commun qui s'applique (voir fiche 9), avec notamment enquête publique si la modification porte sur l'objet ou le périmètre de l'association.

Les modifications statutaires ayant pour objet la mise en conformité aux dispositions de l'ordonnance et de son décret d'application sont proposées par le syndicat. Ce dernier doit donc s'assurer que les nouveaux statuts prévoient l'ensemble des modalités d'organisation telles que décrites pour les ASL dans la fiche 2 au point 2, pour les ASA et les ASCO dans la fiche 4 et pour les unions dans la fiche 11 au point 1.2.

Il est préférable, pour ne pas avoir à soumettre de nouveau à l'assemblée des propriétaires les nouveaux statuts dans le cas où ils ne seraient pas conformes, de les transmettre pour avis aux services préfectoraux avant la consultation des propriétaires.

La mise en conformité est ensuite adoptée par l'assemblée des propriétaires ou l'assemblée des associations qui peut délibérer, sur décision du syndicat, soit en réunion, soit dans le cadre d'une consultation écrite. Les modalités de convocation et de délibération sont celles de l'assemblée en tant qu'organe (possibilité de seuil minimum d'intérêt, vote plural selon les répartitions existantes au moment de la consultation), telles que prévues par les articles 19 D et 20 D (voir fiche 5, point 1.4).

La délibération approuvant la mise en conformité des statuts est transmise au préfet qui dispose d'un délai de 2 mois pour les approuver. Cette approbation se traduit par un arrêté. En effet, le silence du préfet dans le délai de 2 mois vaut rejet (voir fiche 7, point 2.3). Comme pour une autorisation de modification des statuts de droit commun, le préfet n'a pas compétence liée mais dispose d'un pouvoir d'appréciation.

L'arrêté préfectoral est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture. Il est affiché dans chacune des communes sur le territoire desquelles s'étend l'association dans un délai de 15 jours à compter de la date de publication de l'arrêté.

En tant qu'auteur de l'arrêté, le préfet a obligation de le notifier à celui auquel il s'adresse à savoir l'association syndicale.

En revanche, le contenu des statuts relevant plus particulièrement du pouvoir d'organisation de l'association, il revient alors au président de l'association syndicale, ayant reçu notification par le préfet de l'arrêté de modifications statutaires, de procéder aux notifications aux propriétaires. En effet, le président a, en vertu de l'article 4 de l'ordonnance, le devoir de tenir à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association ainsi que le plan parcellaire.

Les modalités de notification sont libres et peuvent s'effectuer par simple courrier. Néanmoins, des moyens juridiquement inattaquables tels que la remise en mains propres contre décharge, l'envoi par lettre recommandée avec accusé de réception ou la signification par huissier peuvent être parfois préférables au regard des risques de contentieux.

3 - En cas d'absence de mise en conformité par l'association

A défaut de mise en conformité dans les délais, et après mise en demeure adressée au président de l'association et restée sans effet à l'expiration d'un délai de trois mois, l'autorité administrative procède d'office aux modifications statutaires nécessaires.

Il convient d'indiquer aux ASA que cette procédure, si elle les dispense de toute action et notamment de réunir son assemblée des propriétaires, ne va pas nécessairement dans leur intérêt. En effet, toutes les mesures d'organisation qui peuvent, mais sans que ce soit une obligation, être mises en place dans le cadre des statuts ne leur seront pas ouvertes, à savoir :

- 1° Une nouvelle périodicité qui ne serait plus annuelle (mais par exemple inférieur ou, au maximum, de deux ans) (article 7D 10°) ;
- 2° Le recours à la délibération de l'assemblée des propriétaires par consultation écrite (article 18 D) ;
- 3° Le vote par correspondance pour l'élection du syndicat (article 18 D) ;
- 4° Un nouveau délai de re-convocation de l'assemblée des propriétaires lorsque le quorum n'est pas atteint (article 19 D) ;
- 5° De nouvelles règles de vote à scrutin secret de l'assemblée des propriétaires (article 19 D) ;
- 6° L'autorisation pour certaines personnes de siéger avec voix consultative (article 23 D)
- 7° Un nouveau délai de re-convocation du syndicat lorsque le quorum n'est pas atteint (article 19 D) ;
- 8° La dérogation aux modalités de répartition des créances judiciaires (article 52 D) ;
- 9° La dérogation à l'attribution à l'ASA de la propriété des ouvrages qu'elle réalise (article 29 O).

ANNEXE 1 : la mise en conformité des statuts des ASL

Eléments devant déjà figurer obligatoirement dans les statuts des ASL existantes et qui par conséquent n'ont pas à être mis en conformité :

- 1° Leur objet (article 7 O) ;
- 2° Leur siège (article 7 O) ;
- 3° Les règles de fonctionnement (article 7 O);
- 4° Les modalités de financement de l'association et le mode de recouvrement des cotisations (article 7 O).

Eléments nouveaux à inscrire obligatoirement dans les statuts dans le cas où ils n'y figurent pas :

- 1° Leur nom (article 7 O) ;
- 2° La liste des immeubles compris dans son périmètre (article 7 O) .
- 3° Les modalités de sa représentation à l'égard des tiers (article 3 D) ;
- 4° Les modalités de distraction d'un de ses immeubles (article 3 D) ;
- 5° Les modalités de modification de son statut (article 3 D) ;
- 6° Les modalités de sa dissolution (article 3 D).

ANNEXE 2 : la mise en conformité des statuts des ASA et les ASCO

Eléments devant déjà figurer obligatoirement dans les statuts des ASA ou ASCO existantes (sauf si elles n'ont pas été constituées sur la base de la loi du 21 juin 1865 mais d'un texte antérieur)¹:

- 1° Leur objet (article 7D 2°) ;
- 2° Leur siège (article 7D 3°) ;
- 3° Les modalités de représentation des membres à l'assemblée des propriétaires qui peuvent prévoir un minimum de superficie ou de contribution aux dépenses donnant le droit de faire partie de l'assemblée, l'attribution à chaque membre d'un nombre de voix calculé en fonction de la superficie de sa propriété ou de sa contribution aux dépenses ainsi qu'un maximum de voix pouvant être attribuées à un membre ou à une catégorie de membres (article 7 D 6°) ;
- 4 ° La périodicité des réunions de l'assemblée des propriétaires (article 7 D 10°)
- 5° Le nombre de mandats pouvant être donnés à une même personne en assemblée des propriétaires. Il convient néanmoins de s'assurer que ce nombre n'est pas supérieur au cinquième des membres (article 19 D) ;
- 6° Le nombre de membres du syndicat, son organisation interne, qui peut prévoir des collèges, la répartition des membres dans ces collèges et la durée de leurs fonctions; (article 7 D 8°) ;
- 7° Les règles de désignation des membres du syndicat ; (articles 7 D 9° et 22 D)
- 8° Les conditions de remplacement par un suppléant d'un membre titulaire du syndicat démissionnaire, qui cesse de satisfaire aux conditions d'éligibilité ou qui est empêché définitivement d'exercer ses fonctions (article 25 D) ;
- 9° Les modalités de financement de l'association et le mode de recouvrement des redevances (article 7 D 5°).

Eléments nouveaux à inscrire obligatoirement dans les statuts dans le cas où ils n'y figurent pas :

- 1° Leur nom (article 7D 1°) ;
- 2° La liste des immeubles compris dans son périmètre (article 7D 4°) . Cette dernière devra être fournie par le président de l'association qui est responsable du plan parcellaire ;
- 3° Le délai minimal de re-convocation de l'assemblée des propriétaires lorsque le quorum n'est pas atteint (article 19 D). C'est le délai de quinze jours qui était prévu à l'article 29 du décret du 18 décembre 1927 qui sera repris dans le cas où les statuts sont fixés par le préfet;
- 4° Le délai minimal de re-convocation du syndicat lorsque le quorum n'est pas atteint (article 19 D). C'est le délai de cinq jours qui était prévu à l'article 38 du décret du 18 décembre 1927 qui sera repris dans le cas où les statuts sont fixés par le préfet ;
- 5° Les règles relatives à la composition des commissions d'appel d'offres et les modalités de leur fonctionnement (article 44 D). Dans le cas où les statuts sont fixés par le préfet, il est préconisé de prévoir que la commission est composée du président et de deux autres membres du syndicat et préciser que ses modalités de fonctionnement seront celles des II à VII de l'article 22 et de l'article 23 du CMP telles qu'elles s'appliquent à une commune de moins de 3500 habitants.

¹ Les ASA ou les ASCO peuvent modifier les articles correspondants lors de la mise en conformité. En cas de mise en conformité d'office par arrêté préfectoral, ces éléments n'ont à priori pas à être modifiés.

ANNEXE 3 : la mise en conformité des statuts des unions

Eléments devant déjà figurer obligatoirement dans les statuts des unions existantes² :

- 1° Leur objet (article 75 D 2°) ;
- 2° Leur siège (article 75 D 3°) ;
- 3° Les modalités de financement de l'association (article 75 D 6°) ;
- 4° Les bases de répartition des dépenses entre les associations (article 75 D 7°) ;

Eléments nouveaux à inscrire obligatoirement dans les statuts dans le cas où ils n'y figurent pas :

- 1° Leur nom (article 75 1°) ;
- 2° La liste des immeubles compris dans son périmètre (article 7D 4°). Cette dernière devra être fournie par le président de l'association qui est responsable du plan parcellaire ;
- 3° La composition de l'assemblée des associations (article 75 D 8°). Elle comprendra dans le cas où les statuts sont fixés par le préfet un délégué titulaire et un suppléant par association membre ;
- 4° La durée des fonctions des délégués à l'assemblée des associations (article 75 D 9°). Cette durée correspondra, dans le cas où les statuts sont fixés par le préfet, à celle prévue par les statuts antérieurs pour les fonctions des délégués au comité ;
- 5° La périodicité des réunions de l'assemblée des associations (article 75 D 10°). Elle sera, dans le cas où les statuts sont fixés par le préfet, par parallélisme avec l'ancienne périodicité de réunion des ASA, d'un an ;
- 7° Le nombre de membres du syndicat, son organisation interne, qui peut prévoir des collèges, la répartition des membres dans ces collèges et la durée de leurs fonctions; (article 7 D 8°). Dans le cas d'une mise en conformité d'office, le préfet pourra éventuellement se référer aux modalités d'organisation des syndicats des associations membres de l'union ;
- 8° Les règles de désignation des membres du syndicat ; (articles 7 D 9° et 22 D). Dans le cas d'une mise en conformité d'office, le préfet pourra éventuellement se référer aux modalités d'élection des membres des syndicats des associations membres de l'union ;
- 9° Les conditions de remplacement par un suppléant d'un membre titulaire du syndicat démissionnaire, qui cesse de satisfaire aux conditions d'éligibilité ou qui est empêché définitivement d'exercer ses fonctions (article 25 D) ; Dans le cas d'une mise en conformité d'office, le préfet pourra éventuellement se référer aux modalités de remplacement prévues pour les syndicats des associations membres de l'union ;
- 10° Le délai minimal de re-convocation de l'assemblée des associations lorsque le quorum n'est pas atteint (article 19 D). C'est le délai de quinze jours qui était prévu à l'article 29 du décret du 18 décembre 1927 qui sera repris dans le cas où les statuts sont fixés par le préfet ;
- 11° Les modalités d'exercice du vote à bulletin secret de l'assemblée des propriétaires (article 19 D). Ce sont celles prévues à l'article 29 du décret du 18 décembre 1927 qui seront reprises : « *le vote a lieu au scrutin secret toutes les fois que le tiers des membres présents le réclame* » dans le cas où les statuts sont fixés par le préfet ;
- 12° Le délai minimal de re-convocation du syndicat lorsque le quorum n'est pas atteint (article 19 D). C'est le délai de cinq jours qui était prévu à l'article 38 du décret du 18 décembre 1927 qui sera repris dans le cas où les statuts sont fixés par le préfet ;
- 13° Les règles relatives à la composition des commissions d'appel d'offres et les modalités de leur fonctionnement (article 44 D). Dans le cas où les statuts sont fixés par le préfet, il est préconisé de prévoir que la commission est composée du président et de deux autres membres du syndicat et de préciser que ses modalités de fonctionnement seront celles des II à VII de l'article 22 et de l'article 23 du code des marchés publics telles qu'elles s'appliquent à une commune de moins de 3500 habitants.

² Les unions peuvent modifier les articles correspondants lors de la mise en conformité. En cas de mise en conformité d'office par arrêté préfectoral, ces éléments n'ont à priori pas à être modifiés.