

Références :

- Articles 18 à 23 de l'ordonnance (O) n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires
- Articles 17 à 29 du décret (D) n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance précitée

« *Les organes de l'association sont l'assemblée des propriétaires, le syndicat, le président et le vice-président* » (article 18 O).

1 – L'assemblée des propriétaires

Bien que portant la même dénomination au sein de l'ordonnance, l'assemblée des propriétaires en tant qu'organe se distingue de la réunion des propriétaires, qualifiée d'« assemblée constitutive » par le décret, prévue à l'article 13 O, qui est organisée pour que l'ensemble des propriétaires se prononcent sur la création éventuelle d'une ASA.

Le terme « assemblée des propriétaires » remplace celui d'« assemblée générale », employé dans les anciennes dispositions juridiques régissant les ASA afin d'éviter toute confusion avec des groupements de personnes relevant d'autres régimes juridiques (assemblée générale des copropriétaires, des associations loi 1901...).

L'article 19 O prévoit que : « *L'assemblée des propriétaires d'une association syndicale autorisée réunit les propriétaires dans le respect des dispositions statutaires qui peuvent définir un seuil d'intérêt minimum permettant d'y siéger* ».

Contrairement à l'assemblée constitutive composée de la réunion de l'ensemble des propriétaires de terrains compris dans le périmètre de l'ASA, la composition de l'assemblée des propriétaires est fixée par des critères prévus par les statuts qui permettent de limiter l'accès de cette assemblée aux seuls propriétaires détenteurs d'un minimum d'intérêt (voir point 1.2).

1.1 – Les attributions de l'assemblée des propriétaires (article 20 O)

Elles sont les suivantes :

- élection des membres du syndicat et de leurs suppléants ;
- délibération sur le rapport relatif à l'activité et à la situation financière de l'association élaboré par le président ;
- délibération sur le montant maximum des emprunts qui peuvent être votés par le syndicat et délibération sur les emprunts d'un montant supérieur ;
- délibération sur les propositions de modification statutaire ou de dissolution de l'ASA (voir fiche 9) ;
- délibération sur l'adhésion à une union ou sur la fusion avec une autre association syndicale autorisée ou constituée d'office (voir fiche 11) ;

- délibération sur toute question qui lui est soumise en application d'une loi ou d'un règlement.

Dans le cadre du contrôle des actes de l'ASA par le préfet, celui-ci peut demander de modifier les délibérations de l'assemblée dans les deux mois à compter de la réception des documents ou plus tôt en cas d'urgence (voir fiche 7, point 2.1). Or l'assemblée des propriétaires est une structure qui peut comporter un nombre important de membres qu'il est par conséquent difficile de réunir. C'est pourquoi l'assemblée peut décider par délibération de déléguer au président ce pouvoir de modification. En contrepartie, le président rend compte de ces modifications lors de la plus proche réunion ou consultation écrite de l'assemblée des propriétaires (article 28 D). L'assemblée détermine librement les conditions de cette délégation qui peut être générale ou limitée, permanente ou pour une durée déterminée.

1.2 – La composition de l'assemblée des propriétaires (article 17 D)

1.2.1 – L'établissement de la liste des membres de l'assemblée des propriétaires

L'assemblée des propriétaires n'est pas nécessairement composée de l'ensemble des propriétaires. En effet, les statuts peuvent prévoir un seuil d'intérêt minimum permettant d'y siéger (19 O). C'est pourquoi une liste des membres doit être dressée, sur la base des critères prévus statutairement (article 7 D), par le président de l'association à partir de l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre, liste qu'il tient à jour en vertu de ses prérogatives (article 4 O) :

« *Les statuts de l'association syndicale autorisée fixent notamment : (...)*

6° 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, ... ».

La limitation de la participation à l'assemblée des propriétaires sur la base de ces critères n'est qu'une faculté. L'assemblée des propriétaires peut donc aussi bien être composée de tous les propriétaires, comme il est possible de conditionner la qualité de membre de cette assemblée à une superficie détenue obligatoirement ou à un minimum de contribution financière.

Ce dernier critère est lié à celui de l'intérêt à l'exécution des missions de l'association. En effet, les bases de répartition des dépenses, qui servent à l'établissement des redevances syndicales, sont établies à partir de cet intérêt. S'il n'est pas possible juridiquement d'exclure comme critère d'appartenance à l'assemblée des propriétaires un montant de contribution en valeur absolue, cet élément paraît peu pratique en raison de sa grande variabilité dans le temps en fonction des investissements réalisés par l'association. Il risque de conduire à une liste de membres qui serait en permanence remise en cause. Une valeur relative de contribution (comme un pourcentage par rapport à l'ensemble des redevances) serait bien plus sûre.

Le seuil minimum d'intérêt permet d'éviter certaines difficultés inhérentes aux assemblées qui peuvent regrouper plusieurs centaines de propriétaires (difficultés pour trouver un lieu de réunion adapté, pour réunir le quorum ...).

Les propriétaires n'atteignant pas individuellement le seuil prévu par les statuts peuvent se regrouper pour l'atteindre et ainsi être représentés.

En cas de démembrement de propriété, seul le nu-propiétaire est, s'il remplit les conditions éventuelles de seuil, membre de l'assemblée, sauf s'il convient que cette qualité revienne à l'usufruitier. Il n'est donc plus possible que les statuts prévoient que c'est l'usufruitier qui est membre de l'association. Si c'est actuellement le cas, avant même et en vue notamment de la mise en conformité des statuts, il appartient au président de mettre à jour la liste des propriétaires dans ce sens. Pour ce faire, il doit avertir les usufruitiers des nouvelles dispositions législatives, leur demander d'en informer le nu-propiétaire et de lui indiquer si une convention a ou non été passée avec ce dernier.

La liste des membres de l'assemblée peut être rectifiée à tout moment, à la demande de tout nouveau propriétaire qui viendrait à se faire connaître postérieurement à son établissement et justifierait de son droit à siéger à l'assemblée des propriétaires.

Avant chaque réunion de l'assemblée des propriétaires, le président de l'association est tenu de constater les mutations de propriété survenues à périmètre constant depuis la précédente réunion et modifie en conséquence l'état nominatif des propriétaires de l'association. En cas d'extension ou de réduction de périmètre, il modifie, outre cet état, le plan parcellaire.

Les statuts ne peuvent prévoir un délai minimum avant la date de l'assemblée des propriétaires au-delà duquel la mise à jour de la liste des membres ne pourrait plus être demandée, le droit de siéger en assemblée ne pouvant être remis en cause pour un tel motif dès lors que le propriétaire remplit les conditions pour avoir la qualité de membre. De même, la période de quinze jours prévue pour la publicité de la liste, préalable à l'assemblée des propriétaires, n'a aucune incidence sur la possibilité de rectifier la liste des membres.

1.2.2– La publicité de la liste des membres de l'assemblée des propriétaires

La liste est déposée pendant quinze jours au siège de l'association avant chaque réunion ou consultation écrite de l'assemblée des propriétaires et non plus comme le prévoyait l'article 23 du décret du 18 décembre 1927 à la mairie de la commune siège. En effet, l'organisation de l'assemblée des propriétaires est une opération directement liée à l'activité de l'association.

L'annonce de ce dépôt, et non la liste elle-même, est affichée dans chacune des communes sur le territoire desquelles s'étend le périmètre de l'association, y compris dans la commune sur le territoire de laquelle se trouve le siège de l'association.

1.3 – La convocation de l'assemblée des propriétaires (article 18 D)

Par convocation de l'assemblée des propriétaires, il est entendu « l'invitation à délibérer ». En effet, « l'assemblée des propriétaires », qui qualifie un organe, peut délibérer par voie de consultation écrite ou en réunion (voir point 1.4). Cette précision est importante pour qu'aucune confusion ne survienne avec la notion différente de « convocation à la réunion de l'assemblée des propriétaires ».

1.3.1 – La périodicité de convocation de l'assemblée des propriétaires

Alors que l'article 27 du décret de 1927 imposait l'annualité des réunions, la périodicité de consultation en session ordinaire est désormais fixée par les statuts. Néanmoins, elle ne peut être supérieure à deux ans (article 7 D 10°).

Cette disposition a pour objet de tenir compte des difficultés fréquemment signalées concernant la lourdeur de fonctionnement de l'assemblée des propriétaires parfois pléthorique.

Ainsi, bien que la loi prévoit l'obligation de la délibération sur le rapport annuel d'activité, cela n'implique pas la tenue obligatoire d'une réunion annuelle de l'assemblée des propriétaires. Si une réunion a lieu tous les deux ans, les deux rapports sont examinés en même temps.

Les statuts peuvent prévoir une périodicité autre qu'annuelle (tous les 6 mois, 9 mois ou 18 mois par exemple). Outre la périodicité, ils peuvent fixer plus précisément le moment de la session (le premier samedi d'avril ...), ce qui permet une meilleure visibilité pour les membres.

1.3.2 – Les conditions pour demander une convocation de l'assemblée des propriétaires

Le président est compétent pour convoquer l'assemblée soit en session ordinaire selon la périodicité prévue par les statuts, soit en session extraordinaire, notamment dans les cas de convocation d'office. A défaut pour le président de procéder aux convocations auxquelles il est tenu, le préfet y pourvoit d'office aux frais de l'association.

Conditions permettant la demande de convocation de l'assemblée de propriétaire (art 18 D)	
Condition pour effectuer la demande	Personnes autorisées à effectuer la demande
Dans le cadre des compétences de l'assemblée des propriétaires (voir point 1.1)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le président ➤ Le syndicat ➤ Le préfet ➤ La majorité des membres de l'assemblée des propriétaires
Pour mettre fin prématurément au mandat des membres du syndicat.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le président ➤ Le préfet ➤ La majorité des membres de l'assemblée ¹
En vue de l'élection d'un nouveau membre titulaire du syndicat suite à la fin prématurée du mandat d'un membre ou si un membre du syndicat, absent sans motif reconnu légitime lors de trois réunions consécutives, est déclaré démissionnaire par le président (article 25 D)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le président

¹ Cette rédaction implique que seuls les membres de l'assemblée (et non de l'association) sont pris en compte, en revanche chaque membre compte pour une voix

1.4 – La consultation de l'assemblée de propriétaires (article 19 O et articles 18 à 21 D).

Lorsque les statuts ont prévu cette possibilité, l'assemblée de propriétaires peut désormais délibérer par voie de consultation écrite. Cette faculté est néanmoins exclue pour les cas suivants où seule une consultation en réunion est possible :

- lorsque l'assemblée procède à l'élection du syndicat, notamment lors de la première consultation après la création de l'association (voir point 2.2.1) ;
- lorsque les personnes autorisées s'y opposent dans le respect de strictes conditions (voir point 1.4.2.2).

Les statuts doivent nécessairement préciser non seulement si une consultation écrite est possible mais également si ce mode de délibération est, en dehors des cas précités, de droit commun ou réservé à certaines décisions particulières, limitativement définies, ou si le choix du mode de délibération sera déterminé au cas par cas par un organe (président ou syndicat) qu'ils désignent.

Le nombre de voix détenues par chaque membre est défini par les statuts. Il peut être calculé en fonction de la superficie de sa propriété ou de sa contribution aux dépenses avec éventuellement un maximum de voix pouvant être attribuées à un membre ou à une catégorie de membres.

Il est possible d'appliquer la règle « d'un homme, une voix » de même que pour la qualité de membre à l'assemblée constitutive ou de pondérer les voix des propriétaires en fonction de critères de superficie ou de contribution. Dans ce dernier cas l'instauration d'un maximum de voix peut être ou non prévue.

Exemple de critères pouvant être fixés par les statuts :

- seuil d'intérêt permettant de siéger : 1 hectare
- nombre de voix par hectare : 1
- nombre maximum de voix par membre : 10

Situation de cinq propriétaires dont les parcelles sont incluses dans le périmètre de l'ASA :

- propriétaire A : 3 hectares
- propriétaire B : 0,8 hectare
- propriétaire C : 12 hectares
- propriétaire D : 4 hectares
- propriétaire E : 0,3 hectares

Sont membres de l'ASA :

- le propriétaire A avec 3 voix,
- le propriétaire C avec 10 voix (mise en œuvre du seuil maximum),
- le propriétaire D avec 4 voix,
- les propriétaires B et E ne pourront être membres que s'ils décident de se réunir. Dans ce cas, ils détiendront une seule voix à eux deux.

En cas de convocation d'office, le président est tenu d'inscrire dans son ordre du jour les délibérations qui ont motivé la demande de réunion.

Toute délibération est constatée par un procès-verbal signé par le président et indiquant le résultat des votes. Le texte de la délibération soumise au vote y est annexé. Un registre des délibérations est conservé au siège de l'association. Il est coté et paraphé par le président. Ce recueil peut être consulté par toute personne qui en fait la demande.

1.4.1 – La première assemblée des propriétaires (article 16 D)

L'article 16 du décret prévoit que « *le préfet nomme, parmi les membres de l'association, un administrateur provisoire chargé de convoquer la première assemblée des propriétaires et de présider cette assemblée* ». Cette première assemblée se déroule impérativement en réunion. En effet, c'est au cours de cette réunion qu'a lieu la première élection des membres du syndicat. Elle a lieu dans les deux mois à compter de la nomination de l'administrateur.

1.4.2 – Les délibérations par consultation écrite (articles 18 et 20 D)

En l'absence de dispositions statutaires autorisant la consultation écrite, ce mode de consultation ne peut pas être utilisé.

Dans le cas où la consultation écrite a été prévue par les statuts, la délibération soumise au vote ainsi que les documents nécessaires à l'information des membres de l'assemblée sont adressés à chacun d'eux par courrier recommandé avec demande d'avis de réception. Ce courrier précise le délai, qui ne peut être inférieur à quinze jours et qui court à compter de la date de réception de ces documents, imparti à chaque membre pour voter. Il informe le destinataire qu'en l'absence de réponse écrite de sa part dans ce délai, il est réputé favorable à la délibération. De ce fait, ne se pose pas la question du quorum.

Néanmoins le préfet, le tiers des membres de l'assemblée de propriétaires ou la majorité du syndicat peuvent s'opposer à l'utilisation de cette procédure dans le délai de quinze jours à compter de la réception du courrier soumettant une délibération à la consultation écrite et demander une délibération en réunion. Le courrier soumettant une délibération à la consultation écrite doit par conséquent obligatoirement mentionner cette possibilité et le délai dans lequel la demande doit être faite.

Le vote doit prendre la forme d'un courrier recommandé avec demande d'avis de réception, le cachet de la poste faisant foi.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix (et non des membres).

Outre la délibération soumise au vote, est également annexée au procès verbal, la réponse de chaque membre.

1.4.3 – Les délibérations en réunion (articles 18 et 19 D)

1.4.3.1 – Les règles de convocation des réunions

Il n'y a plus de convocation collective (ancien article 26 du décret de 1927), procédure redondante avec les convocations individuelles.

Le président convoque l'assemblée par courrier envoyé à chaque membre quinze jours au moins avant la réunion et indiquant le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la séance. Outre l'envoi d'un courrier, qui n'a pas besoin d'être en recommandé, cette convocation peut s'effectuer par télécopie, remise en main propre ou envoi d'un courrier électronique. Il est possible de recourir pour une même réunion à ces différents moyens, ce qui permet de s'adapter aux possibilités de chaque propriétaire (doté ou non de moyens informatiques, en fonction de la proximité ou non de son lieu de résidence). Il peut être envisagé une procédure qui demande à chaque propriétaire de donner le moyen de convocation qu'il souhaite voir utilisé.

Une procédure de convocation en urgence avec un délai abrégé à cinq jours est créée. L'appréciation de l'urgence est du ressort du président. L'application de ce droit peut s'inspirer de celle des convocations des membres du conseil municipal prévue à l'article L. 2121-11 du code général des collectivités territoriales.

Dans le même délai que celui de la convocation des membres, le préfet et l'exécutif des communes sur le territoire desquelles s'étend le périmètre de l'association sont avisés de la réunion et de ce qu'ils peuvent y assister ou y déléguer un représentant.

1.4.3.2 – Les mandats de représentation

Le président vérifie la régularité des mandats donnés par les membres de l'assemblée au plus tard au début de chacune de ses séances.

La réforme introduit une innovation importante puisqu'elle ouvre sans restriction à toute personne au choix du propriétaire le droit de le représenter. Cela peut concerner le conjoint ou les enfants du propriétaire ou encore son locataire qui est particulièrement intéressé lorsque l'objet de l'association a un lien avec son activité (agriculteur, exploitant forestier...).

Le mandataire peut être une personne physique ou morale. Les statuts ne peuvent prévoir de restriction sur les personnes pouvant être mandatées. En revanche, ils fixent le nombre de mandats pouvant être donnés à une même personne en assemblée des propriétaires (article 7 D 7°), ce nombre de pouvoirs ne peut en tout état de cause être supérieur au cinquième des membres (article 19 D).

Le mandat de représentation est écrit, il est révocable à tout moment et il ne vaut que pour une seule réunion (article 19 D). Les statuts doivent prévoir la durée maximale de validité du mandat (article 7 D 7°). Par conséquent, cette durée maximale ne doit pas permettre d'excéder une réunion.

1.4.3.3 – Les règles de quorum

L'assemblée des propriétaires délibère valablement quand le total des voix des membres présents et représentés est au moins égal à la moitié plus une du total des voix de ses membres. **Le quorum s'apprécie donc en fonction des voix et non du nombre de membres.**

Lorsque cette condition n'est pas remplie, l'assemblée est à nouveau convoquée sur le même ordre du jour dans des délais désormais fixés par les statuts. L'assemblée délibère alors valablement sans condition de quorum. Le décret ne fixant pas de contrainte en terme de délai de re-convocation, les statuts peuvent prévoir que celle-ci aura lieu le jour même. Il convient néanmoins dans ce cas d'en avertir les propriétaires dans la lettre qui vaudra convocation pour les deux réunions. L'ordre du jour de la deuxième convocation doit être strictement identique à celui de la première.

1.4.3.4 – La procédure de délibération en réunion

Le président désigne à chaque réunion un ou plusieurs secrétaires. Il préside la réunion selon l'ordre du jour fixé. Les points y figurant sont alors débattus en réunion avant le vote de chaque délibération. Les points n'y figurant pas peuvent être éventuellement débattus mais ne peuvent pas donner lieu à une délibération.

Les modalités de vote sont prévues dans les statuts. Ces derniers peuvent désormais exclure la possibilité de vote à scrutin secret. Si aucune disposition statutaire ne fixe précisément la condition de vote à scrutin secret, celui-ci a lieu seulement à la demande du tiers des voix des membres présents et représentés.

Les délibérations sont adoptées à la majorité des voix des membres présents et représentés. **En cas de partage égal, la voix du président est prépondérante.** Ce dernier point est novateur puisqu'auparavant, en cas de partage des voix, la délibération était rejetée.

Quand la délibération a eu lieu en réunion de l'assemblée des propriétaires, le procès verbal signé par le président indique, outre le résultat des votes, la date et le lieu de la réunion. En plus du texte de la délibération soumise au vote, y est annexée la feuille de présence.

2 – Le syndicat

« Sous réserve des attributions de l'assemblée des propriétaires, le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association syndicale autorisée. » (article 18 O)

Le syndicat est l'organe décisionnel de l'ASA qui dispose par nature d'une compétence générale.

2.1 – Les attributions du syndicat

2.1.1 – La compétence générale

La compétence générale du syndicat est seulement limitée par l'existence de dispositions législatives ou réglementaires attribuant expressément compétence à une autre autorité. C'est le cas notamment des attributions de l'assemblée des propriétaires (voir le point 1.1) mais aussi des compétences conférées au président de l'ASA (voir le point 3.1).

2.1.2 – Les attributions spécifiques (article 26 D)

Outre celles pouvant être exercées au titre de sa clause de compétence générale, le syndicat détient les compétences prévues par décret suivantes :

- élection du président et du vice-président ;
- délibération sur les projets de travaux et leur exécution ;
- délibération sur les catégories de marchés qui, en raison de leur nature ou du montant financier engagé, doivent lui être soumis pour approbation et celles dont il délègue la responsabilité au président ;
- délibération sur le budget annuel et, le cas échéant, le budget supplémentaire et les décisions modificatives ;
- délibération sur le rôle des redevances syndicales et les bases de répartition des dépenses entre les membres de l'association ;
- délibération sur les emprunts dans la limite du montant fixé par l'assemblée des propriétaires ;
- délibération sur le compte de gestion et le compte administratif ;
- délibération sur la création des régies de recettes et d'avances dans les conditions fixées aux articles R. 1617-1 à R. 1617-18 du code général des collectivités territoriales ;
- délibération sur l'autorisation donnée au président d'agir en justice.

2.2 – La composition du syndicat (article 21 O)

Seul un propriétaire membre de l'assemblée des propriétaires peut être membre du syndicat, ce qui exclu les propriétaires membres de l'association mais non membre de l'assemblée des propriétaires, c'est à dire ceux qui n'atteignent pas le seuil d'intérêt éventuellement prévu par les statuts.

Cela exclut également les personnes non membres de la gestion de l'association. Cette intention initiale de la réforme n'apparaissait pas clairement dans la rédaction d'origine de l'ordonnance. En effet, le premier alinéa de l'article 21 O qui prévoit que seuls les propriétaires membres de l'association sont éligibles au sein du syndicat était en contradiction avec le deuxième alinéa qui ouvrait l'éligibilité également aux personnes autorisées à représenter un membre du syndicat. L'objet du deuxième alinéa de l'article 21 était lors de sa rédaction de prévoir la possibilité pour les membres du syndicat de se faire représenter. C'est ce qu'il prévoit désormais suite à sa modification par l'article 25 de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques.

Peut être élu membre du syndicat tout propriétaire, que ce soit une personne physique ou une personne morale. Dans ce dernier cas, l'organe délibérant de la personne morale doit autoriser la candidature et c'est un membre de son exécutif qui siègera.

Un salarié de l'ASA, dès lors qu'il est également propriétaire inclus dans le périmètre de l'ASA, peut être membre du syndicat. Il n'a pas, contrairement au président et au vice-président, de règle d'incompatibilité avec le statut du salarié de l'ASA. Les risques de décisions en faveur du personnel mais contraires à l'intérêt de l'association sont plus limités pour une formation collégiale. Les statuts ne peuvent pas prévoir d'autres incompatibilités.

Ce sont les statuts qui fixent le nombre de membres du syndicat (article 7 D 8°). Ce dernier ne doit néanmoins pas être pléthorique afin de ne pas nuire à l'efficacité du fonctionnement du syndicat.

Les statuts fixent également les règles de désignation des membres du syndicat (article 7 D 9°). Le terme désignation ne peut être entendu que dans le sens d'élection (voir article 20 O).

2.2.1 – L'élection des membres du syndicat

C'est lors de la première assemblée des propriétaires qu'il est procédé à la première élection du syndicat.

L'assemblée élit les membres titulaires et suppléants du syndicat selon des modalités de scrutin fixées par les statuts. Ces derniers peuvent donc prévoir toutes modalités de scrutin (nombre de tours, par liste ou uninominal, majorité simple ou qualifiée...) mais il convient de veiller à ce qu'elles soient totalement opérationnelles. Ils doivent également fixer le mode de mise en jeu de la suppléance : chaque titulaire peut avoir un suppléant désigné nominativement ou il peut être prévu une liste de suppléants avec un ordre de remplacement des titulaires. Les statuts peuvent également prévoir des modalités de renouvellement partiel des membres, dans le respect d'une même durée pour tous types de mandat. Cette procédure multiplie néanmoins les élections et par conséquent les réunions de l'assemblée des propriétaires.

L'assemblée des propriétaires qui procède à l'élection doit, sous peine de nullité, se tenir en réunion. Les statuts peuvent prévoir d'associer à cette réunion un vote par correspondance, ceci notamment pour faciliter le vote des propriétaires dont le lieu d'habitation principale est très éloigné de celui de la parcelle qu'il possède dans le périmètre de l'ASA.

Cette procédure, qui n'est qu'une facilité ouverte aux propriétaires, n'exonère pas de la tenue d'une réunion. En effet, seule la réunion permet le débat dont la tenue paraît particulièrement importante pour cette prérogative primordiale de l'assemblée des propriétaires qu'est l'élection du syndicat. Dans le cas où un vote par correspondance est prévu, la convocation à la réunion de l'assemblée doit mentionner cette faculté. Afin de donner une date certaine au délai de vote, il est préférable que la convocation s'effectue par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les statuts de l'association doivent en outre organiser les modalités de ce vote par correspondance (système de double enveloppe, délai de vote, condition de nullité du bulletin, condition d'ouverture des enveloppes ...)

L'élection du syndicat par l'assemblée des propriétaires a valeur de délibération et constitue donc un acte transmissible. Le résultat ne peut être donc promulgué qu'après contrôle du préfet (voir fiche 7).

2.2.2 – La durée et la fin de mandat (articles 18 et 22 D)

La durée du mandat des membres du syndicat est fixée par les statuts. Les motifs de fin de mandat d'un membre titulaire du syndicat sont les suivants :

- son mandat est arrivé à expiration ;
- il démissionne ;
- il cesse de satisfaire aux conditions d'éligibilité (vente d'immeuble) ;
- il est empêché définitivement d'exercer ses fonctions ;
- l'assemblée des propriétaires délibère pour mettre fin prématurément au mandat (la demande de convocation de l'assemblée peut alors être effectuée soit par le préfet, soit par la majorité des membres de l'assemblée) ;
- il est déclaré démissionnaire par le président qui a constaté son absence sans motif reconnu légitime lors de trois réunions consécutives.

Lorsqu'un membre titulaire cesse définitivement d'exercer son mandat, il est remplacé par un suppléant. Ce remplacement est temporaire, il n'a pas vocation à être maintenu jusqu'à la fin du mandat du membre remplacé. En effet, il doit être procédé à l'élection d'un nouveau titulaire dans le cadre d'une session extraordinaire de l'assemblée des propriétaires que le président est tenu de convoquer (article 18 D). Le mandat du nouveau titulaire ne vaudra alors que pour la seule durée du mandat restant à courir avant les prochaines élections générales.

En cas de paralysie du syndicat (cas de démission de l'ensemble des titulaires et suppléants, absence ou insuffisance de candidats à l'élection), il n'est pas possible au préfet de nommer d'office des membres du syndicat. Celui-ci ne peut qu'informer l'association du fait qu'il dispose, en cas de difficultés graves et persistantes entravant son fonctionnement, du pouvoir de procéder à la dissolution de l'association.

2.2.3 – L’indemnité des membres du syndicat (article 22 D)

Les membres du syndicat perçoivent une indemnité à raison de leur activité si, lors de leur élection, l’assemblée le décide par une délibération qui fixe également son montant pour la durée de leur mandat. L’assemblée peut choisir de n’accorder d’indemnité qu’à certains membres du syndicat et non à l’ensemble d’entre eux.

L’indemnité n’est pas liée à la personne élue mais aux activités qu’elle exerce au sein du syndicat. Ainsi en cas de fin prématurée de mandat, la personne (suppléant ou autre membre du syndicat) qui reprendrait les mêmes activités percevra l’indemnité de son prédécesseur.

Se reporter au point 3.3 sur l’indemnité du président pour les conditions d’octroi.

2.2.4 – Les personnes admises à siéger avec voix consultative (article 23 D)

Outre les membres élus, sont autorisés à participer aux réunions du syndicat mais avec voix consultative uniquement :

- l’organisme qui apporte à une opération une subvention d’équipement au moins égale à 15 % du montant total des travaux ;
- les personnes habilitées à le faire par les statuts. Cette ouverture à des personnes extérieures n’est pas une obligation mais une simple faculté.

Ces personnes ne sont pas des membres du syndicat, elles ne sont donc pas prises en compte dans le calcul du quorum ou dans celui des votes.

La participation des organismes financeurs de l’ASA est limitée à la durée de l’opération pour laquelle ils contribuent. Elle ne constitue pas une obligation pour le financeur. En revanche en cas de demande de leur part, elle ne peut leur être refusée. En cas d’opération qui s’inscrit sur plusieurs années, le seuil de 15 % s’apprécie en fonction de l’intégralité du coût des travaux et de l’intégralité du montant de la subvention accordée.

2.3 – Fonctionnement

Les statuts doivent obligatoirement prévoir le fonctionnement interne du syndicat et notamment la périodicité et le lieu de réunion, le délai et les modalités de convocation.

Les statuts peuvent prévoir une organisation du syndicat en collèges qui permet aux membres du syndicat de se spécialiser par type de travaux. Ils précisent dans ce cas la durée du collège, le nombre de membres par collège, les modalités de leur désignation et les compétences de chacun d’entre eux (article 7 D 8°). Ces collèges ne peuvent délibérer sur les questions qu’ils traitent mais travaillent à l’image des commissions au sein de l’assemblée délibérante d’une collectivité publique, qui réfléchissent au préalable aux projets de délibération relatifs à leur spécialité.

2.3.1 – Les règles de convocation du syndicat (article 23 D)

Le syndicat est convoqué par le président qui fixe l’ordre du jour. Le président doit obligatoirement le convoquer sur la demande :

- du tiers des membres du syndicat,
- du préfet.

A défaut pour le président de procéder aux convocations auxquelles il est tenu, le préfet y pourvoit d'office aux frais de l'association.

2.3.2 – La première réunion (article 23 D)

En l'absence de président élu, pour sa première réunion le syndicat est convoqué et présidé par le plus âgé de ses membres.

Son ordre du jour doit comporter les sujets suivants :

- l'élection du président et du vice-président ;
- le projet des bases de répartition des dépenses entre les membres de l'association.

2.3.3 – Les mandats de représentation (article 24 D)

Le président vérifie la régularité des mandats donnés par les membres du syndicat au plus tard au début de chaque réunion.

Les notions de mandat et de suppléance sont différentes. Le recours au mandat repose sur une décision individuelle, qui n'a pas à être motivée, d'un membre du syndicat. Le mandat est utilisé en cas d'empêchement ponctuel puisqu'il n'est valable que pour une réunion.

Le suppléant, élu en même temps que les membres titulaires, intervient en cas d'empêchement définitif. Il remplace alors totalement le membre titulaire jusqu'à ce qu'un nouveau titulaire soit élu pour la durée du mandat restant à courir.

Un membre du syndicat peut se faire représenter en réunion de syndicat par l'une des personnes suivantes :

- 1° Un autre membre du syndicat ;
- 2° Son locataire ou son régisseur ;
- 3° En cas d'indivision, un autre co-indivisaire ;
- 4° En cas de démembrement de la propriété l'usufruitier ou le nu-proprétaire (dans le cas, de droit commun, où le nu-proprétaire est membre de l'association, il peut mandater l'usufruitier et inversement dans le cas où, par dérogation, il a été décidé que l'usufruitier était le membre de l'association).

Les modalités de représentation s'exercent dans les conditions suivantes :

- le mandat de représentation est écrit ;
- il ne vaut que pour une seule réunion ;
- il est toujours révocable
- une même personne ne peut détenir un nombre de pouvoirs supérieur au cinquième des membres en exercice du syndicat.

Le mandat de représentation ne vaut que pour une seule réunion. Les statuts doivent prévoir la durée maximale de validité du mandat (article 7 D 6°). Par conséquent, cette durée maximale ne doit pas permettre d'excéder une réunion.

2.3.4 - Les règles de quorum (article 27 D)

Le syndicat délibère valablement lorsque plus de la moitié de ses membres sont présents ou représentés. Lorsque cette condition n'est pas remplie, le syndicat est à nouveau convoqué sur le même ordre du jour dans des délais désormais fixés par les statuts. Il délibère alors valablement sans condition de quorum. L'ordre du jour de la deuxième convocation doit être strictement identique à celui de la première.

2.3.5 – La procédure de vote en réunion (27 D)

Le syndicat peut, à chaque séance, nommer, parmi ses membres, un secrétaire.

Les délibérations sont adoptées à la majorité des voix des membres du syndicat présents et représentés. En cas de partage égal, celle du président est prépondérante.

Les délibérations sont signées par le président et un autre membre du syndicat. La feuille de présence signée est annexée dans le registre des délibérations par ordre de date. Ce registre est conservé au siège de l'association. Il est coté et paraphé par le président. Ce recueil peut être consulté par toute personne qui en fait la demande.

Plus généralement, les propriétaires ont le droit de consulter tous les documents détenus par l'association : C.E., 17/12/1971 (Source : Recueil Lebon p 781 et Revue Administrative 1972, p. 149, conclusion G. Braibant).

3 – Le président et le vice-président (articles 22 et 23 O)

Les termes de « président » et « vice-président » remplacent ceux de « directeur » et de « directeur adjoint » utilisés par la loi du 21 juin 1865.

La fonction de directeur, qui diffère de celle de président, prend désormais un sens plus administratif (article 23 O).

3.1 – L'élection du président et du vice président (articles 22 et 23 O)

Le président et le vice-président sont élus par le syndicat parmi ses membres dans les conditions prévues par les statuts de l'association (modalités de scrutin qui doivent être précises pour être parfaitement opérationnelles).

Peut être élu tout membre du syndicat, que ce soit une personne physique ou une personne morale, à l'exclusion de tout salarié de l'association. En effet, les fonctions de président et de vice-président ne sont pas compatibles avec celles d'agent salarié de l'association (article 23 O). En cas de candidature d'une personne morale, son organe délibérant doit l'autoriser et c'est un membre de son exécutif qui assurera la présidence de l'ASA.

Leur mandat s'achève avec celui des membres du syndicat. La durée du mandat du président est donc celle fixée dans les statuts pour le syndicat.

3.2 – Les attributions du président (articles 4 et 23 O, article 28 D)

Le président :

- tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que le plan parcellaire ;
- prépare et exécute les délibérations de l'assemblée des propriétaires et du syndicat ;
- convoque et préside les réunions de l'assemblée des propriétaires et du syndicat ;
- est le chef des services de l'association et son représentant légal ;
- est l'ordonnateur de l'association ;
- élabore le rapport sur l'activité de l'association et sa situation financière ;
- est la personne responsable des marchés publics ;
- prend tous actes de préparation, de passation, d'exécution et de règlement des marchés de travaux, de fournitures et de services qui lui sont délégués par le syndicat ;
- dans le cadre du contrôle par le préfet des actes de l'ASA, il modifie, par délégation de l'assemblée des propriétaires, les délibérations de l'assemblée des propriétaires. Le président rend compte de ces modifications lors de la plus proche réunion ou consultation écrite de l'assemblée des propriétaires ;
- constate les droits de l'association syndicale autorisée et liquide les recettes ;
- prépare et rend exécutoires les rôles ;
- tient la comptabilité de l'engagement des dépenses ;
- recrute, gère et affecte le personnel. Il peut notamment nommer un directeur placé sous son autorité. Il fixe les conditions de rémunération du personnel.

3.3 – Le rôle du vice-président (article 28 D)

Le vice-président n'a pas d'attributions propres. Le vice-président remplace le président en cas d'absence (déplacement) ou d'empêchement (maladie, accident, décès, démission). Le vice-président peut intervenir aussi bien en cas d'empêchement ponctuel que définitif du président. Il détient alors les mêmes attributions que le président. Néanmoins, dans le cadre de sa suppléance, il ne peut prendre que les actes imposés par la nécessité et ne dispose donc pas d'un pouvoir d'initiative du même ordre que celui du président. La mise en œuvre de la suppléance ne nécessite aucun acte particulier, même lorsqu'elle est temporaire.

En revanche, lorsqu'il n'est ni absent, ni empêché, le président ne peut déléguer certaines de ses attributions au vice-président mais uniquement au directeur.

3.4 – L'indemnité du président et du vice président (article 29 D)

Le président et le vice-président perçoivent une indemnité à raison de leur activité si l'assemblée des propriétaires en décide ainsi par une délibération qui en fixe le principe et le montant pour la durée de leur mandat.

Cette possibilité est une novation de la réforme, le principe d'une indemnité devant impérativement être prévu par une disposition réglementaire. Cette indemnité offre aux associations un moyen de susciter les vocations qui font parfois défaut, compte tenu des contraintes pesant sur la fonction. En effet, la gestion de certaines associations peut se révéler particulièrement lourde et demander un investissement personnel important de la part du président.

Cette indemnité n'est pas liée à la personne élue mais à la charge de travail que représente la fonction de président et de l'implication reconnue nécessaire pour mettre en œuvre les missions de l'ASA. L'indemnité n'étant pas liée à la personne du président, elle peut donc être fixée indépendamment de son élection lors de l'élection du syndicat.

C'est l'assemblée des propriétaires et non le syndicat qui fixe l'indemnité. Il est apparu que l'assemblée disposait d'un recul plus important que le syndicat sur la fonction de président et qu'il lui revenait de prendre une décision qui engage sa contribution financière.

L'indemnité ne doit pas être confondue avec :

- un traitement ou salaire car le principe reste la gratuité du mandat qui ne constitue pas une activité professionnelle
- le remboursement de frais particuliers.

L'indemnisation du vice-président, bien que prévue par le décret, paraît peu envisageable puisqu'il ne dispose pas d'attributions propres et que le président ne peut lui déléguer certaines des siennes. Il ne sera habilité à recevoir d'indemnité que lorsqu'il exercera les fonctions de président en cas de suppléance de ce dernier.

L'indemnité ne peut être perçue que si l' élu a assuré l'exercice « effectif » de ses fonctions, dès lors que juridiquement, « il entre en fonction » et tant qu'il exerce lesdites fonctions (en référence à TA Besançon, 12 mars 1986 : Froideveaux sous L 2123-20). Ainsi, si le président, toujours élu est dans l'incapacité de les exercer, il ne peut plus recevoir ses indemnités.

La délibération fixant les indemnités doit être rédigée précisément. Les modalités de calcul de l'indemnité peuvent être déterminées en s'inspirant du régime indemnitaire des élus locaux (mais ce n'est pas une obligation).

3.5 – Le remplacement du président

Le syndicat a le pouvoir de révoquer le président ou le vice-président en cas de manquement à leurs obligations (article 22 O). La révocation a lieu dans les conditions normales de délibération du syndicat. Dans ce cas, ils demeurent membre du syndicat puisque le pouvoir de révocation des membres du syndicat appartient à l'assemblée des propriétaires (voir point 2.2.2). Cette dernière peut donc révoquer le président par voie de conséquence en mettant fin prématurément à son mandat de membre du syndicat (article 18 D).

Le président peut également démissionner de ses fonctions tout en restant membre du syndicat. Dans ce cas, une nouvelle élection, à laquelle le président démissionnaire participera en tant que membre du syndicat, doit intervenir rapidement, au plus tard lors de la prochaine réunion du syndicat. En effet, la suppléance du vice-président n'a pas vocation à être maintenue jusqu'à la fin du mandat du président.

Si le président démissionne de son mandat de membre du syndicat, il perd automatiquement sa présidence (seul un membre du syndicat est éligible à la présidence). Il est alors remplacé, jusqu'à l'organisation d'élections qui doivent intervenir rapidement, par le vice-président dans sa fonction de président et par un suppléant au sein du syndicat.

Dans le cas où l'élection d'un nouveau président intervient avant celle d'un nouveau titulaire au sein du syndicat, le suppléant prend part au vote mais il n'est pas éligible à la présidence puisque seuls les titulaires le sont.

Le mandat du nouveau président ne vaudra alors que pour la seule durée du mandat restant à courir avant les prochaines élections générales du syndicat.