

Références :

- Articles 7 et 11 de l'ordonnance (O) n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires
- Article 7 du décret (D) n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance précitée

Les statuts sont constitués par l'ensemble des dispositions relatives aux modalités de fonctionnement interne de l'association. Ils sont rédigés au moment de la création (voir fiche 3) et peuvent être modifiés dans des conditions précises (voir fiche 9).

Cette fiche détaille les obligations prévues par la loi ou le décret en termes de contenu des statuts d'une ASA. Les associations syndicales sont libres, dans la rédaction de ces derniers, de prévoir des dispositions supplémentaires relatives à leur mode de fonctionnement. Ces règles ne peuvent néanmoins être contraires à des dispositions législatives ou réglementaires existantes.

Si les items qu'ils doivent développer *a minima* sont prévus législativement ou réglementairement, les statuts n'ont pas vocation à reprendre *in extenso* ou prévoir l'application des dispositions de l'ordonnance ou du décret qui s'imposent d'elles-mêmes. En effet, leur objet est de prévoir, par des règles particulières et détaillées, un mode de fonctionnement adapté aux spécificités de chaque association.

La rédaction des statuts doit donc être très précise afin de garantir un fonctionnement de l'ASA aussi bien dans sa gestion habituelle que pour certains événements plus rares mais qu'il convient néanmoins d'envisager (élection, modifications statutaires).

Outre les statuts, l'association a la possibilité d'établir un règlement intérieur pour organiser des règles relatives au personnel (article 33 D - voir fiche 6, point 1.2). La rédaction de ce règlement intérieur, qui n'est qu'une faculté, n'est, contrairement à celle des statuts (voir fiche 13), soumise à aucune condition de délai.

1 – Les éléments identifiant de l'ASA (article 7 D)

1° *Son nom ;*

2° *Son objet ;*

L'objet de l'association doit nécessairement être conforme à ceux prévus à l'article 1 de l'ordonnance (voir fiche 1, point 1). Cependant, les missions de l'ASA doivent être qualifiées plus précisément. En effet, l'ASA est un établissement public dont le champ d'intervention est limité par son objet. Il est important de pouvoir définir exactement son contenu.

3° Son siège ;

Celui-ci est qualifié par une adresse physique.

Si aucune disposition n'oblige à prévoir un siège situé au sein du périmètre de l'ASA, cela semble néanmoins préférable, le siège étant un lieu d'information essentiel des propriétaires : affichage de la liste des propriétaires membres de l'assemblée (article 17 D), lieu de dépôt du rapport financier (article 21 D), affichage des actes de l'association (article 40 et 42 D), lieu de conservation du recueil des actes de l'association (article 43 D), lieu de dépôt du projet de budget (article 59 D).

Dépendent également du choix du siège le lieu de dépôt du dossier d'enquête publique relative à la création de l'ASA (commune de situation du siège- article 11 D) et l'autorité administrative en charge du contrôle de l'ASA (préfet du département de situation du siège- article 2 D).

4° La liste des immeubles compris dans son périmètre ;

5° Le cas échéant, la durée de l'association.

L'association a la liberté de ne pas se fixer de terme. La notion de durée n'est cependant pas nécessairement sans fondement, des ASA peuvent être amenées à se constituer pour réaliser une opération précise (un remembrement par exemple). Néanmoins, il convient d'être très attentif en cas de durée limitée car lorsqu'elle arrive à échéance l'ASA est alors dissoute d'office et il ne peut y avoir de régularisation postérieure à la date limite : il faut alors recommencer toute la procédure de création. En revanche, il est toujours possible avant cette date limite de modifier les statuts pour prévoir une nouvelle durée ou une durée illimitée.

2 – Les modalités de fonctionnement des organes

2.1 – L'assemblée des propriétaires

1° 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°)

Les statuts déterminent la composition de l'assemblée des propriétaires qui peut réunir l'ensemble des propriétaires ou uniquement ceux dépassant un seuil minimum d'intérêt, tout en permettant à des propriétaires minoritaires de se réunir et ainsi disposer d'un représentant commun (voir fiche 5 point, 1.2.1).

Le nombre de voix détenues par chaque membre est défini par les statuts (voir fiche 5, point 1.4). 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.

2° La périodicité des réunions de l'assemblée des propriétaires, qui ne peut être supérieure à deux ans ; (article 7 D 10°)

Les statuts fixent la périodicité des réunions de l'assemblée des propriétaires. Si celle-ci ne peut être supérieure à deux ans, 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 (voir fiche 5, point 1.3.1).

3° La possibilité et, le cas échéant, les conditions de recours à la délibération par consultation écrite (article 18 D)

Les statuts ont désormais **la faculté** de permettre à l'assemblée des propriétaires de délibérer par voix de consultation écrite, sauf lorsqu'elle procède à l'élection. Néanmoins, même lorsqu'elle est autorisée par les statuts, le préfet, le tiers des membres de l'assemblée des 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 (voir fiche 5, point 1.4.2)

Les statuts doivent nécessairement préciser non seulement qu'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.

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

4° La possibilité et, le cas échéant, les conditions d'un vote par correspondance pour l'élection du syndicat (article 18 D)

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 (voir fiche 5, point 2.2.1)

Cette procédure, qui n'est qu'une facilité ouverte aux propriétaires, n'exonère pas de la tenue d'une réunion. Dans le cas où un vote par correspondance est prévu, les statuts de l'association doivent en outre organiser les modalités de ce vote (système de double enveloppe, délai de vote, condition de nullité du bulletin, condition d'ouverture des enveloppes ...)

5° Dans le respect des conditions prévues aux articles 19 et 24, le nombre de mandats pouvant être donnés à une même personne en assemblée des propriétaires ; (article 7 D 7°)

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

L'article 19 D prévoit que le mandat de représentation ne vaut que pour une seule réunion. Par conséquent la durée maximale de validité du mandat prévue par les statuts ne doit pas permettre d'excéder une réunion (voir fiche 5, point 1.4.3.2).

6° Le délai de re-convocation de l'assemblée lorsque le quorum n'est pas atteint (article 19 D)

Les statuts déterminent le délai imparti, dans le cas où le quorum ne serait pas atteint pour une réunion de l'assemblée des propriétaires, entre la première réunion invalidée et la convocation de la nouvelle réunion où l'assemblée délibère alors valablement sans condition de quorum. (voir fiche 5, point 1.4.3.3).

7° Les modalités d'exercice du vote à scrutin secret (article 19 D)

Les statuts ont désormais **la faculté** d'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. (voir fiche 5, point 1.4.3.4) .

2.2 – Le syndicat

1° 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°);

Ce sont les statuts qui déterminent le nombre de membres du syndicat pour lequel aucune limite n'a été fixée. Ce dernier ne doit néanmoins pas être pléthorique afin de ne pas nuire à l'efficacité du fonctionnement du syndicat.

Les statuts doivent obligatoirement prévoir précisément le fonctionnement interne du syndicat et notamment la périodicité et le lieu de ses réunions, le délai et les modalités de convocation (voir fiche 5, point 2.3).

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).

2° Les règles de désignation des membres du syndicat ; (articles 7 D 9° et 22 D)

Le terme désignation ne peut être entendu que dans le sens d'élection (voir article 20 O). L'assemblée des propriétaires élit les membres titulaires et suppléants du syndicat selon des modalités de scrutin fixées par les statuts. (voir fiche 5, point 2.2.1).

Le choix des modalités de scrutin fixées par les statuts est ouvert (notamment en terme de nombre de tours, scrutin par liste ou uninominal, majorité relative, absolue ou qualifiée...) mais il convient de veiller à ce qu'elles soient précises pour être totalement opérationnelles.

Les statuts peuvent également prévoir des modalités de renouvellement partiel des membres, dans le respect d'une même durée de mandat pour tous. Cette procédure multiplie néanmoins les élections et par conséquent les réunions de l'assemblée des propriétaires.

3° Dans le respect des conditions prévues aux articles 19 et 24, le nombre de mandats pouvant être donnés à une même personne en réunion du syndicat ; (article 7 D 7°)

Les statuts fixent le nombre de mandats pouvant être donnés à une même personne pour une réunion du syndicat, ce nombre de pouvoirs ne peut en tout état de cause être supérieur au cinquième des membres (article 24 D).

Le mandat de représentation ne vaut que pour une seule réunion. Par conséquent, la durée maximale de validité du mandat prévue par les statuts ne doit pas permettre d'excéder une réunion (voir fiche 5, point 2.3.3).

4° L'autorisation pour certaines personnes de siéger avec voix consultative (article 23 D) ;

Les statuts peuvent prévoir la participation avec voix consultative de certaines personnes (autres que les organismes apportant un financement de plus de 15 %, qui sont de droit autorisés à siéger) aux réunions du syndicat. Dans le cas où **cette faculté** est ouverte par les statuts, ils doivent déterminer précisément les catégories de personnes concernées. (voir fiche 5, point 2.2.4).

5° 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)

Les statuts doivent 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

6° Le délai de re-convocation du syndicat lorsque le quorum n'est pas atteint (article 27 D)

Les statuts déterminent le délai imparti, dans le cas où le quorum ne serait pas atteint pour une réunion du syndicat, entre la première réunion invalidée et la convocation de la nouvelle réunion où le syndicat délibère alors valablement sans condition de quorum (voir fiche, 5 point 2.3.4).

2.3 – Le président et le vice-président (article 23 D)

Les modalités de scrutin relatives à l'élection du président et du vice-président par le syndicat peuvent être fixées par les statuts. Il convient de veiller à leur entière opérationnalité.

3 – Les dispositions financières

1° Les modalités de financement de l'association et le mode de recouvrement des redevances ; (articles 31 O 8° et 7 D 5°)

Ces dispositions ne concernent pas uniquement le recouvrement des redevances mais également les autres ressources ou produits pouvant être perçus, dans la limite des missions de l'ASA prévues dans son objet. En effet, le principe de spécialité reste primordial en la matière et les statuts d'une ASA ne sauraient l'autoriser à percevoir des ressources qui ne seraient pas liées à l'exercice de ses compétences.

Ainsi dans le cas où une ASA souhaiterait effectuer des prestations de services en faveur de ses membres, elle doit y être habilitée par ses statuts, qui déterminent précisément les missions pour lesquelles la prestation est autorisée.

Dans le cadre de cet article 7 D, les statuts ne peuvent instaurer de pénalité de retard en matière de recouvrement, seule une mesure réglementaire pourrait permettre leur instauration.

2° La dérogation aux modalités de répartition des créances judiciaires (article 52 D)

L'article 52 D prévoit que des redevances syndicales spéciales sont établies, pour le recouvrement des dépenses relatives à l'exécution financière des jugements et transactions, dans les deux mois à compter de la date de notification du jugement à l'association ou de la date de conclusion de la transaction et réparties proportionnellement à la surface que possède chacun des membres dans le périmètre de l'association. Néanmoins les statuts peuvent choisir de déroger à cette règle. Dans ce cas ils doivent fixer précisément une autre base de répartition entre propriétaires.

4 – L'intervention des ASA

1° La dérogation à l'attribution à l'ASA de la propriété des ouvrages qu'elle réalise (article 29 O)

L'article 29 pose le principe de la propriété de l'ASA des ouvrages qu'elle réalise en qualité de maître d'ouvrage dans le cadre de son objet statutaire. Néanmoins, les statuts peuvent prévoir de déroger à cette règle et attribuer la propriété ou l'entretien de certaines catégories d'ouvrages à un ou plusieurs membres de l'association. Ils définissent alors précisément les catégories d'ouvrages ainsi que, éventuellement, les propriétaires concernés (voir fiche 8, point 1.2).

2° Les règles relatives à la composition des commissions d'appel d'offres et les modalités de leur fonctionnement (article 44 D)

Les statuts déterminent librement ces règles dans le respect de celles prévues par le décret (*« Sont constituées une ou plusieurs commissions d'appel d'offres à caractère permanent. Une commission spéciale peut aussi être constituée pour la passation d'un marché déterminé. Ces commissions sont présidées par le président de l'association et comportent au moins deux autres membres du syndicat désignés par ce dernier. »*) (voir fiche 8, point 2.1.2)

Alors que le reste du code des marchés publics (CMP) est applicable aux ASA, l'article 44 D renvoie aux statuts le soin d'organiser la composition des commissions d'appel d'offres et les modalités de leur fonctionnement par dérogation aux articles 22 et 23 du CMP.

Dès lors, il revient aux statuts de fixer, avec tout pouvoir d'adaptation aux spécificités des ASA, l'ensemble des règles, qui sont nombreuses, figurant dans ces articles :

- nature et nombre de membres de la commission ;
- instauration ou non de suppléants ;
- modalités d'élection des membres et, le cas échéant, des suppléants ;
- le cas échéant, condition de remplacement d'un titulaire définitivement empêché par un suppléant (ordre d'une liste ou suppléant affecté spécifiquement à un titulaire) ;
- ouverture ou non à certaines personnes du droit de siéger à la commission avec voix consultative ;
- mode de délibération de la commission ;
- principe ou non de la voix prépondérante du président ;
- conditions de convocation des réunions de la commission ;
- règles de quorum et de re-convocation de la commission ;
- contenu du procès verbal de réunion.

Il est également possible de prévoir uniquement la composition de la commission et de préciser que ses modalités de fonctionnement seront celles des II à VII de l'article 22 et de l'article 23 du CMP. Il convient néanmoins dans ce cas de préciser aux règles de quels types d'établissements publics, parmi ceux énoncés au I de l'article 22, l'ASA sera soumise.