

Fiche relative à la procédure de mise en conformité des statuts

- art 60 Ordonnance (O) n°2004-632 du 1/07/2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ;
- art 102 Décret (D) n°2006-504 du 3/05/2006 portant application de l'O n°2004-632 ;

1) **Délibération du bureau** (art.102 D) décidant d'adopter des statuts pour l'association, accompagnée d'un projet de statuts (délibération exécutoire dans le délai d'un mois de sa transmission au préfet ou au sous-préfet - article R 133-5 du Code rural) ;

Il est fortement conseillé, pour ne pas avoir à soumettre une seconde fois 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.

2) Consultation des propriétaires

Le président de l'association est chargé de procéder à la consultation de l'ensemble des propriétaires inclus dans le périmètre de l'association. La liste de ces propriétaires est établie sur la base des informations figurant dans :

- l'état nominatif des propriétaires tenu à jour par le président de l'association (éventuellement à partir des éléments du cadastre et du fichier immobilier conservé au Bureau des hypothèques) ainsi que dans le plan parcellaire (art 4 O ; art 9 D) ;
- dans le cas de l'indivision, retenir le(s) nom(s) du ou des coindivisaires mentionné(s) sur les documents cadastraux (sauf s'ils ont fait savoir, par un mandat écrit, qu'ils mandataient tel autre d'entre eux pour les représenter art9D) ;

La modalité de consultation : consultation par réunion de l'assemblée constitutive des propriétaires ; elle réunit l'ensemble des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association (art 12 D).

La convocation est faite par le président, par courrier envoyé à chaque membre, 15 jours au moins avant la réunion. Ce courrier indique le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la séance. Il comporte en annexe la délibération et le projet de statuts. Modalités : courrier simple, télécopie, courrier électronique, remise en main propre.

Dans le même délai, le préfet et les maires des communes sur le territoire desquelles s'étend le périmètre de l'association sont avisés de la réunion (ils sont membres de droit, avec voix consultative) et de ce qu'ils peuvent y assister ou y déléguer un représentant.

Vérification de la légalité des mandats par le président (par écrit, pour une seule réunion – art 19D).

Quorum : l'assemblée 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. Lorsque cette condition n'est pas remplie, une deuxième assemblée peut se tenir sur le même ordre du jour, sur nouvelle convocation, ou le même jour, après la première assemblée, sous réserve que cette possibilité ait été expressément mentionnée dans la 1^{ère} convocation. L'assemblée délibèrera alors valablement sans condition de quorum.

Adoption : chaque propriétaire, en qualité de titulaire d'un compte, dispose d'une voix. Dans le cas d'une propriété en indivision et en l'absence de mandataire exprès, chaque coindivisaire dispose d'une fraction de voix (variable selon le nombre de coindivisaires ; ex : 1/6^{ème} de voix lorsqu'il y a 6 indivisaires). Les statuts sont adoptés à la majorité des voix des membres présents et représentés (voix du président est prépondérante en cas de partage égal).

Le vote a lieu au scrutin secret à la demande du tiers des voix des membres présents ou représentés.

Procès-verbal : les délibérations issues de la consultation font l'objet d'un procès-verbal signé par le président et indiquant le résultat des votes. Le texte de la délibération soumise au vote et la feuille de présence y sont annexés (article 18 D).

Transmission : le président de l'association transmet au préfet le PV avec toutes les pièces annexées.

3) **Approbation de la mise en conformité des statuts** par un arrêté préfectoral

La délibération approuvant la mise en conformité des statuts est transmise au préfet qui dispose d'un délai de 2 mois pour les approuver. En effet, *le silence du préfet dans le délai de 2 mois vaut rejet*. 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. A défaut d'approbation avant la date d'échéance du 6/05/2011, et après mise en demeure adressée au président et restée sans effet à l'expiration d'un délai de 3 mois, le préfet procède d'office aux modifications statutaires nécessaires (art 60 O).

Publicité (art13 D)

- publication au RAA de la préfecture ;
- l'arrêté et les statuts sont affichés, dans un délai de quinze jours à compter de la date de publication de l'arrêté, dans chacune des communes sur le territoire desquelles s'étend le périmètre de l'association afin de garantir la meilleure information possible des parties prenantes et des tiers ;
- selon la circulaire interministérielle du 11/07/2007, la publication de l'arrêté préfectoral à la conservation des hypothèques, à la charge de l'association, n'est plus obligatoire. Elle est devenue facultative depuis la modification de l'article 15 O par la loi du 30/12/2006.

Notification (art 9 D)

- le préfet notifie l'arrêté à l'association ;
- notification de l'arrêté aux propriétaires dont les terrains sont inclus dans le périmètre de l'association par le président de l'association (pas de condition de forme) ;