

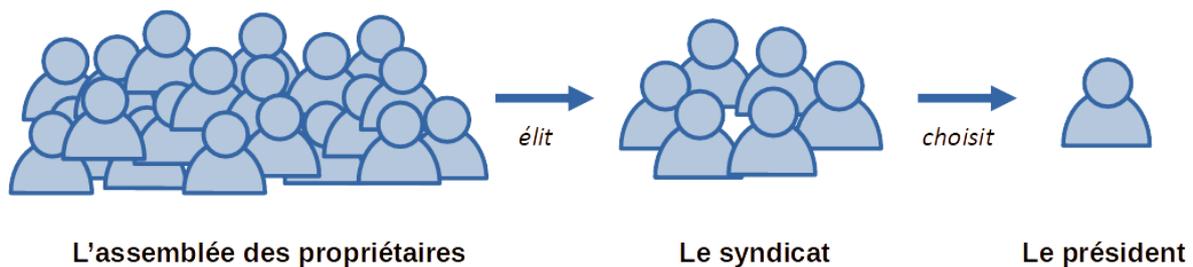


L'assemblée des propriétaires en association syndicale

En association syndicale, l'assemblée des propriétaires constitue, avec le syndicat et le président, et le vice-président, l'un des quatre organes qui administrent l'association (1).

Elle regroupe les propriétaires de l'association, selon les dispositions prévues par les statuts, qui peuvent définir un seuil de superficie minimum permettant d'y siéger.

La réunion de l'assemblée des propriétaires, souvent appelée assemblée générale, a lieu à la périodicité définie par les statuts, généralement d'un ou deux ans. Elle élit le syndicat, qui traite les affaires courantes de l'association. Celui-ci désigne à son tour parmi ses membres le président.



Les dispositions réglementaires organisent précisément les modes d'organisation et de fonctionnement des associations syndicales autorisées. En association syndicale libre, seul un cadre général est donné, les modalités de fonctionnement devant être prévues par les statuts de l'association. Celles-ci peuvent s'inspirer tant que souhaité des règles imposées aux associations autorisées (4).

En association syndicale autorisée : ASA ou ASAGF

Les attributions et règles de fonctionnement de l'assemblée des propriétaires en association syndicale autorisée sont établies par les textes suivants : l'ordonnance n° 2004-632 (1) et son décret d'application n° 2006-504 (2).

Le rôle de l'assemblée des propriétaires

Attributions de l'assemblée des propriétaires

« L'assemblée des propriétaires **élit les membres du syndicat** ainsi que leurs suppléants parmi les membres de l'assemblée des propriétaires et **délibère** sur :

- Le rapport annuel d'activité, établi par le président, qui analyse en particulier le compte administratif. **Il est transmis au préfet.**

- Le montant maximum des emprunts qui peuvent être votés par le syndicat et les emprunts d'un montant supérieur,
- Le principe et le montant d'indemnités aux membres du syndicat,
- Les propositions de modification statutaire ou de dissolution,
- L'adhésion à une union ou la fusion avec une autre association syndicale autorisée ou constituée d'office,
- Toute question qui lui est soumise en application d'une loi ou d'un règlement.

Dans les faits, elle est souvent saisie des travaux à réaliser et en vote au moins le principe.

→ *Le président convoque l'assemblée des propriétaires à la fréquence définie par les statuts (au minimum tous les deux ans), ou sur demande du syndicat, du préfet ou de la majorité de ses membres.*

Rôle des statuts

Les points suivants doivent être déterminés par les statuts :

- La fréquence de réunion de l'assemblée des propriétaires, qui ne peut être supérieure à deux ans,
- La possibilité éventuelle de délibérer par consultation écrite des propriétaires, excepté pour l'élection du syndicat, et les décisions pour lesquelles elle peut s'appliquer ; il peut être décidé que le choix du mode de délibération est déterminé au cas par cas par le président ou le syndicat,
- La possibilité éventuelle de recourir au vote par correspondance pour l'élection du syndicat, obligatoirement associé à la tenue d'une réunion, et les modalités de ce vote (système de double enveloppe, délai de vote, condition de nullité du bulletin, condition d'ouverture des enveloppes),
- Les règles d'établissement de la liste des membres de l'assemblée des propriétaires,
- Les modalités de représentation des membres à l'assemblée des propriétaires,
- Le nombre maximal de mandats pouvant être donnés à une même personne, sans excéder un cinquième des membres de l'assemblée des propriétaires, et leur validité maximum, qui ne doit pas permettre d'excéder une réunion,
- Le délai de re-convocation de l'assemblée lorsque le quorum n'est pas atteint,
- Les modalités d'exercice du vote à scrutin secret, qui peut être exclu. Si aucune modalité n'est prévue, le vote à scrutin secret a lieu uniquement sur demande du tiers des voix des membres présents et représentés.
- L'obligation de délibération sur le rapport annuel d'activité, néanmoins si l'assemblée a lieu tous les deux ans, les deux rapports peuvent être examinés en même temps.
- Les modalités de vote, et éventuellement du vote à bulletin secret (qui le demande, ...) qui peut être exclu.

Membres de l'assemblée des propriétaires

Les dispositions statutaires qui peuvent définir un seuil d'intérêt minimum permettant d'y siéger. Les propriétaires n'atteignant pas individuellement ce seuil peuvent se réunir pour se faire représenter à l'assemblée générale. Il est possible de conditionner la participation à l'assemblée des propriétaires à une superficie ou un minimum de contribution financière (en pourcentage par rapport à l'ensemble des redevances par exemple), de prévoir 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 une catégorie de membres.

Avant chaque réunion, le président doit constater les mutations de propriété survenues depuis la précédente réunion, et modifier si nécessaire l'état nominatif des propriétaires. Le plan parcellaire doit également être mis à jour en cas d'extension ou de réduction du périmètre.

Cas de démembrement de la propriété :

Seul le nu-propriétaire est membre de l'assemblée, s'il remplit les conditions éventuelles de seuil, sauf en cas de convention contraire avec l'usufruitier. Les statuts ne peuvent pas prévoir cette exception.

Le fonctionnement de l'assemblée des propriétaires

Convocation de l'assemblée des propriétaires

Le président convoque l'assemblée des propriétaires et établit l'ordre du jour. Il doit obligatoirement la convoquer sur demande du tiers de ses membres, ou du préfet.

Le président établit la liste des membres de l'assemblée des propriétaires d'après les règles fixées dans les statuts. La liste est déposée pendant quinze jours au siège de l'association avant chaque réunion ou consultation écrite de l'assemblée des propriétaires. L'annonce de ce dépôt est affichée dans chacune des communes sur le territoire desquelles s'étend le périmètre de l'association.

La convocation des propriétaires est transmise par écrit (courrier, courrier électronique ou remise en main propre, différents moyens pouvant être utilisés pour une même réunion selon les destinataires) au moins quinze jours avant la tenue de l'assemblée des propriétaires. L'information est transmise au préfet ainsi qu'aux maires des communes intégrées au périmètre de l'association.

Lorsque nécessaire, une **session extraordinaire** peut également être convoquée :

- en dehors de la périodicité prévue par les statuts (une seconde fois dans l'année par exemple),
- pour délibérer sur des motifs spécifiques (modification statutaire, dissolution de l'association).

Condition pour effectuer la demande	Personnes autorisées à effectuer la demande
Dans le cadre des compétences de l'assemblée des propriétaires	<ul style="list-style-type: none">- Le président- Le syndicat- Le préfet- La majorité des membres de l'assemblée des propriétaires (une voix par membre)
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 des propriétaires (une voix par membre)
En vue de l'élection d'un nouveau membre titulaire du syndicat (suite à fin de mandat prématurée ou si un membre est déclaré démissionnaire par le président)	<ul style="list-style-type: none">- Le président

Un modèle de convocation est [téléchargeable ici](#), les zones surlignées en gris sont à compléter par l'association syndicale, et l'ordre du jour à adapter selon les sujets identifiés.

Mandats de représentation

Un membre de l'assemblée des propriétaires peut, en cas d'empêchement ponctuel, donner mandat pour une seule réunion, et se faire représenter par la personne de son choix.

Le mandat est écrit et toujours révocable, une même personne ne pouvant détenir un nombre de pouvoirs supérieur au cinquième des membres de l'assemblée.

La régularité des mandats est vérifiée par le président au plus tard au début de chaque séance.

Un propriétaire peut mandater pour le représenter toute personne de son choix, un même mandataire ne pouvant détenir un nombre de mandats supérieur au cinquième des membres en exercice de l'assemblée des propriétaires

Quorum

L'assemblée des propriétaires délibère valablement lorsque plus de la moitié de ses membres sont présents ou représentés, soit la moitié des voix plus une. A défaut, l'assemblée est à nouveau convoquée sur le même ordre du jour dans les délais fixés par les statuts, et délibère valablement sans condition de quorum. Aucune contrainte n'est imposée par la réglementation concernant le délai de reconvoque, aussi les statuts peuvent fixer librement ce délai. Cependant, l'assemblée doit avoir été convoquée, la convocation adressée pouvant valoir pour les deux réunions [\(3\)](#).

Décisions

Les délibérations sont adoptées à la majorité des voix des membres présents et représentés, la voix du président étant prépondérante en cas de partage égal. Le scrutin secret peut être exigé par un tiers au moins des voix ou selon les dispositions prévues par les statuts, qui peuvent également exclure cette possibilité.

Seuls les points à l'ordre du jour peuvent être votés après avoir débattus, d'autres sujets pouvant éventuellement être discutés sans donner lieu à délibération.

La consultation écrite :

Il est possible d'utiliser la consultation écrite des propriétaires à condition uniquement que cette modalité soit prévue par les statuts.

Dans ce cas, un courrier recommandé avec demande d'avis de réception, accompagné de la délibération soumise au vote et des documents d'information, est adressé à chacun des membres indiquant :

- le délai imparti pour le vote, qui doit être supérieur ou égal à quinze jours à compter de la date de réception,
- qu'en cas d'absence de réponse écrite dans le délai attribué, le destinataire est réputé favorable à la délibération,
- la possibilité pour le préfet, le tiers des membres ou la majorité du syndicat d'exiger la réunion d'une assemblée générale par réponse à la consultation écrite, ainsi que le délai accordé pour la demande.

Le vote doit se faire par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, dans le délai imparti, le cachet de la poste faisant foi. Les délibérations sont prises à la majorité des voix.

Procès-verbal

Toute délibération votée en assemblée des propriétaires (par consultation écrite ou en réunion), est consignée dans un procès-verbal signé par le président et transmis au préfet. Il indique le résultat des votes, ainsi que la date et le lieu de la réunion.

Sont joints en annexe :

- le texte de la délibération soumise au vote,
- la feuille de présence,
- la réponse de chaque membre en cas de consultation écrite.

Un registre des délibérations, côté et paraphé par le président, est conservé au siège de l'association. Il peut être consulté par toute personne qui en fait la demande.

Le préfet peut demander la modification des délibérations de l'assemblée des propriétaires dans les deux mois à compter de la réception des documents. Afin d'éviter la convocation d'une nouvelle assemblée en cas de demande de modification, l'assemblée peut déléguer par délibération au président le pouvoir de modification, dans les conditions qu'elle détermine librement (générale ou limitée, durée permanente ou illimitée). Le président doit alors rendre compte de ces modifications lors de la séance suivante.

En association syndicale libre : ASL ou ASLGF

En association syndicale libre (ASL ou ASLGF), les textes prévoient l'existence de l'assemblée des propriétaires, chaque propriétaire pouvant en être membre selon les modalités prévues dans les statuts. Ses attributions et ses modalités de fonctionnement sont établis par les statuts de chaque association libre : prérogatives, règles de convocation, mandat de représentation, quorum, mandat de délibération, procès-verbal,

En l'absence de réglementation précise, il est recommandé de s'inspirer du cadre fixé pour les associations autorisées.

Rédaction : Mathilde VARINOT (CRPF NA) – MAJ Juin 2021

Sources :

- (1) Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000623191&categorieLien=cid>
- (2) Décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000637453&categorieLien=cid>
- (3) Circulaire relative aux associations syndicales de propriétaires du 11 juillet 2007
<https://www.circulaires.gouv.fr/circulaire/id/9976>
- (4) Régime juridique fiscal et social des associations syndicales à l'usage des forestiers, Marc Gizard, Mars 2007, édité par le Centre National de la Propriété Forestière



Centre Régional de la Propriété Forestière Nouvelle-Aquitaine
Siège : 6 Parvis des Chartrons - CS 41255 - 33075 BORDEAUX Cedex
Tél. : +33 (0)5 56 01 54 70
Courriel : nouvelle-aquitaine@cnpf.fr

Délégation régionale du Centre National de la Propriété Forestière

avec la participation



RÉGION
Nouvelle-
Aquitaine