



Se mettre en conformité avec la réglementation

Ordonnance n°2004-632

Suite à la publication l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires [\(1\)](#) et au décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance [\(2\)](#), **toutes les associations syndicales, libres et autorisées, ont dû mettre en conformité leurs statuts avec les nouveaux textes.**

En effet, le cadre réglementaire antérieur, constitué de la loi du 21 juin 1865 et de son décret d'application du 18 décembre 1927, a été entièrement abrogé. Aussi, les statuts des associations rédigés en référence à ces textes doivent être mis en conformité.

Le délai imparti pour cette mise en conformité était fixé à deux ans à compter de la publication du décret d'application, soit jusqu'au 5 mai 2008. Cette démarche, qui peut encore être exécutée, s'avère en effet essentielle pour la pérennité et le fonctionnement de l'association, puisqu'elle lui permet de **retrouver sa capacité juridique** avec la publication des nouveaux statuts mis en conformité.

La **fiche n°13** de la circulaire du 11 juillet 2007 relative aux associations syndicales de propriétaires [\(3\)](#) détaille la procédure de mise en conformité, en référence à **l'article 60** de l'ordonnance n°2004-632 [\(1\)](#) et à **l'article 102** du décret n°2006-504 [\(2\)](#).

Aussi, ces formalités n'ayant pas été opérées par toutes les associations, les modalités de mise en conformité sont indiquées dans la présente fiche.

Remarque : l'absence de régularisation empêcherait irrévocablement une ASL, qui serait régulièrement créancière, de poursuivre en justice le recouvrement de ses charges impayées [\(6\)](#).

En Association Syndicale Libre

Les ASL sont soumises à l'obligation de mise en conformité, et la mettent en œuvre selon les règles définies dans les statuts de l'association pour les modalités concernant leur modification.

Préparer les nouveaux statuts

L'ensemble des éléments suivants doit désormais obligatoirement figurer dans les statuts :

- Étaient déjà requis dans les statuts des ASL existantes :
 - L'objet ;
 - Le siège ;
 - Les règles de fonctionnement ;
 - Les modalités de financement de l'association et le mode de recouvrement des cotisations.

➤ Éléments nouveaux à inscrire dans les statuts s'ils n'y figurent pas :

- Le nom ;
- Les modalités de sa représentation à l'égard des tiers ;
- Les modalités de distraction de parcelles ;
- Les modalités de modification des statuts ;
- Les modalités de sa dissolution ;
- La liste des parcelles cadastrales adhérentes sur une note annexe.

Déclarer la mise en conformité

La démarche de modification statutaire doit se conformer aux **dispositions prévues dans les statuts** de l'association. Dans le cas où aucune règle n'est prévue, la mise en conformité doit être approuvée à **l'unanimité des membres**.

Généralement les modifications sont proposées par le syndicat puis approuvées lors d'une Assemblée des propriétaires convoquée en session **extraordinaire**, avec des conditions de quorum spécifiques à respecter, ou par consultation écrite.

Remarque : l'assemblée extraordinaire peut se tenir à la suite d'une assemblée ordinaire, à condition d'avoir été convoquée préalablement.

Une fois la délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires, une **déclaration** doit être déposée **en préfecture** dans un délai de trois mois. A cet effet, le [formulaire](#) à compléter et à renvoyer à la préfecture du département dans lequel se situe le siège de l'association est téléchargeable sur (4) : <https://www.journal-officiel.gouv.fr/associations/demarches-associations-syndicale-de-proprietaires/>

Il n'est pas nécessaire de joindre les nouveaux statuts, seuls les numéros des articles modifiés sont à citer.

Remarque : c'est l'adresse personnelle du président qui est à indiquer dans le cadre en bas de page 2, et non l'adresse du siège de l'association.

Document à retourner aux services préfectoraux

Association syndicale de propriétaires

MODIFICATION Direction de l'information légale et administrative

26, rue Desaix 75727 Paris cedex 15 Tel. : 01 40 58 77 56

Texte à insérer

(À remplir soigneusement pour éviter tout risque préjudiciable au délai de publication)

1 Déclaration à la _____ ou _____
- préfecture (nom du département)
ou - sous-préfecture (nom de la ville)

2 Titre de l'association (titre complet tel qu'il figure dans les statuts et le sigle, s'il existe. À ne pas compléter en cas de modification intervenue sur le titre)

3 Ancien titre (à compléter en cas de modification intervenue sur le titre. Préciser alors l'ancien et le nouveau titre)

4 Nouveau titre (à compléter en cas de modification intervenue sur le titre. Préciser alors l'ancien et le nouveau titre)

5 Nouvel objet (indiquer le contenu du nouvel article des statuts relatif à l'objet de l'association)

6 modifications statutaires (listez les numéros des articles modifiés avec mentionner ce à quoi ils se rapportent ou préciser s'il s'agit d'une mise en conformité des statuts avec l'arrêté n° 2006-632 du 1er juillet 2006) :

7 Siège social (à compléter impérativement et correspondre à l'ancien siège en cas de transfert)

Bâtiment, escalier, étage, résidence, etc. : _____
Numéros, type et libellé de voie : _____
BP ou lieu-dit : _____
Code postal : [] [] [] [] [] []
Commune / localité : _____

A la suite de cette déclaration, la publication au Journal Officiel, qui atteste de la bonne prise en compte des modifications par la préfecture, est **gratuite**.

Le justificatif, à conserver durant toute la vie de l'association, est à télécharger directement en ligne (5) :

<https://www.journal-officiel.gouv.fr/associations/recherche/>

Consulter les annonces et les comptes annuels



NB : Les changements statutaires non publiés ne permettront pas à l'association de retrouver sa capacité juridique et ne seront pas opposables en cas de différend, c'est pourquoi il est essentiel de déclarer les modifications auprès de la préfecture.

En Association Syndicale Autorisée

Préparer les nouveaux statuts

- Éléments devant déjà figurer dans les statuts :
 - L'objet ;
 - Le siège ;
 - 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 ;
 - La périodicité des réunions de l'assemblée des propriétaires ;
 - Le nombre de mandats pouvant être donnés à une même personne en assemblée des propriétaires, sans qu'il soit supérieur au cinquième des membres ;
 - Le nombre de membres du syndicat, son organisation interne et la durée de leurs fonctions ;
 - Les règles de désignation des membres du syndicat ;
 - 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 ;
 - Les modalités de financement de l'association et le mode de recouvrement des redevances.
- Éléments nouveaux à inscrire dans les statuts s'ils n'y figurent pas :
 - Le nom ;
 - Le délai minimal de re-convocation de l'assemblée des propriétaires lorsque le quorum n'est pas atteint. Un délai de quinze jours sera repris dans le cas où les statuts sont fixés par le préfet ;
 - Le délai minimal de re-convocation du syndicat lorsque le quorum n'est pas atteint. Un délai de cinq jours sera repris dans le cas où les statuts sont fixés par le préfet ;
 - Les règles relatives à la composition des commissions d'appel d'offres et les modalités de leur fonctionnement ;
 - La liste des parcelles cadastrales adhérentes sur une note annexe.

Mise en conformité d'office

A défaut de mise en conformité, le préfet peut adresser une mise en demeure au président de l'ASA. Si la demande reste sans effet dans un délai de trois mois, l'autorité administrative procède d'office aux modifications nécessaires.

Cette procédure, qui dispense l'association de consulter l'assemblée des propriétaires, la prive de toute intervention dans les modifications appliquées et les modalités de fonctionnement décidées.

Enregistrer la mise en conformité

*La consultation de la **fiche n°13** de la circulaire du 11 juillet 2007 apportera des compléments d'information pour la mise en conformité des ASA (3).*

Le préfet dispose d'un pouvoir de validation ou de mise en conformité **d'office** des statuts.

Dans le seul cas de la mise en conformité des statuts, la **procédure est allégée** par rapport à celle qui s'applique lors d'une modification des statuts (qui impose notamment la mise en œuvre d'une enquête publique ordonnée par le préfet en cas de révision de l'objet ou du périmètre).

Les modifications statutaires visant à la mise en conformité avec les dispositions de l'ordonnance n°2004-632 (1) et du décret n°2006-504 (2) sont **proposées par le Syndicat**, après s'être assuré que tous les éléments requis ont été intégrés aux statuts.

Il est conseillé de transmettre le nouveau projet de statuts aux services préfectoraux, préalablement à la consultation des propriétaires, pour contrôle de leur conformité.

Ensuite, les modifications sont **soumises pour approbation aux propriétaires**, consultés soit en réunion d'**assemblée générale** soit **par écrit**, au choix du Syndicat, en respectant les modalités de convocation habituelles, décrites aux articles 19 et 20 du décret n°2006-504 (2).

L'assemblée délibère alors dans les conditions de quorum habituel, la **majorité ordinaire** suffit.

La délibération adoptée est alors **transmise au préfet**, qui autorise la modification dans un délai de deux mois, en publiant un **arrêté préfectoral au Recueil des Actes Administratifs**, qui sera également notifié à l'ASAGF et affiché dans les communes du périmètre de l'association. L'absence d'approbation du préfet dans un délai de deux mois vaut rejet.

L'information des propriétaires relève des attributions du président de l'ASAGF.

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

Sources :

(1) Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000623191/>

(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/loda/id/JORFTEXT000000637453/>

(3) Circulaire du 11 juillet 2007 Fiche n°13 <https://www.circulaires.gouv.fr/circulaire/id/9976>

(4) Formulaire de déclaration en préfecture

<https://www.journal-officiel.gouv.fr/associations/demarches-associations-syndicale-de-proprietaires/>

(5) Journal Officiel des associations <https://www.journal-officiel.gouv.fr/associations/recherche/>

(6) Cour de cassation 26 novembre 2013, 12-24.655 <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000028260390/>

