



MINISTRE DE L'INTERIEUR,
DE L'OUTRE-MER
ET DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

DIRECTION GENERALE
DES COLLECTIVITES LOCALES

Paris, le 11 juillet 2007

SOUS-DIRECTION
DES COMPETENCES ET
DES INSTITUTIONS LOCALES

BUREAU DES STRUCTURES
TERRITORIALES

AFFAIRE SUIVIE PAR :
Elise DASSONVILLE
n°2007-020593

Tél : 01 49 27 40 42
Télécopie : 01 49-27-49-79

**LE MINISTRE DE L'INTÉRIEUR,
DE L'OUTRE-MER ET DES
COLLECTIVITÉS TERRITORIALES**

A

**MESDAMES ET MESSIEURS LES
PREFETS**

NOR :INT B 07 00081 C

OBJET : Circulaire relative aux associations syndicales de propriétaires

La présente circulaire a pour objet de présenter le droit en vigueur relatif aux associations syndicales de propriétaires.

Les associations syndicales de propriétaires (ASP) sont des groupements de propriétaires fonciers constitués en vue d'effectuer des travaux spécifiques d'amélioration ou d'entretien intéressant l'ensemble de leurs propriétés. Ces structures, évaluées à plus de 28 000 en France mais totalement méconnues du grand public, jouent un rôle essentiel en matière d'aménagements fonciers ruraux (remembrement, irrigation) et urbains (remembrement urbain, gestion d'espaces collectifs dans les lotissements) et de prévention des risques naturels (inondations, incendie).

Cette forme particulière d'association existe depuis le Moyen-Age. La loi du 21 juin 1865 et son décret d'application du 18 décembre 1927 en constituaient la principale base juridique, d'autres textes intervenus par la suite créant des associations à régime particulier.

L'ancienneté des dispositions en vigueur et le particularisme de ces associations entraînaient certaines difficultés de fonctionnement et rendaient leur contrôle confus et aléatoire. La réforme de leur régime est intervenue dans le cadre de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, prise en application de l'article 12 de la loi du 2 juillet 2003 habilitant le Gouvernement à simplifier le droit et du décret n°2006-504 du 3 mai 2006 en portant application.

Les apports majeurs de ces nouveaux textes sont les suivants :

-le statut juridique des ASP a été explicité : la nature juridique des associations syndicales autorisées (ASA) ou constituées d'office (ASCO), ainsi que leurs unions, telle qu'elle a émergé des solutions jurisprudentielles, a été précisée par l'article 2 de l'ordonnance qui les qualifie d'établissements publics. Une distinction de principe est établie entre d'une part les associations syndicales libres (ASL), personnes morales de droit privé et, d'autre part, les ASA et les ASCO, établissements publics dont la constitution est motivée par l'existence d'un lien reconnu par l'Etat entre leurs responsabilités et des motifs d'intérêt général.

- un nouveau régime de déclaration et de publication des ASL : pour disposer de la capacité juridique et donc avoir une existence vis-à-vis des tiers, les ASL doivent se déclarer en préfecture et publier un extrait de leurs statuts au Journal officiel. Cette procédure qui remplace la publication au recueil des actes administratifs de la préfecture et dans un journal d'annonces légales permet une information plus large des tiers. Cette centralisation de l'information contribuera en outre à une vision exhaustive des ASL existantes car leur suivi est complet : les ASL doivent publier non seulement leur création mais également leurs modifications statutaires et leur dissolution.

- la clarification du statut du personnel des ASA : l'ordonnance affirme le caractère de principe d'agent public du personnel. Néanmoins, afin d'offrir un maximum de souplesse de fonctionnement aux ASA et de tenir compte des situations existantes, le recours à des contrats de droit privé est toujours possible à la condition qu'il s'agisse d'assurer certaines missions à caractère technique. Le décret clarifie le régime de protection sociale applicable aux agents publics et fixe notamment les règles relatives à l'engagement, aux sanctions disciplinaires et au licenciement.

- le rôle affirmé du préfet sur les actes des ASA : la loi de 1865 prévoyait une transmission au préfet des actes des ASA mais aucun contrôle sur ceux-ci. L'article 40 du décret institue un régime intermédiaire de contrôle et de réformation entre la tutelle et le contrôle de légalité. Afin d'apporter de la souplesse sur les actes de moindre importance, ne sont soumis à l'approbation préfectorale qu'un nombre limité d'actes, à savoir les délibérations de la seule assemblée des propriétaires, le règlement intérieur et les actes ayant un impact financier fort.

- une modernisation des règles financières des ASA : le décret définit un ensemble de règles dont une grande partie se trouvait déjà mise en jeu mais sans texte spécifique aux ASA, le décret de 1927 traitant peu ces aspects.

- la dissolution des ASA enfin rendue possible : alors que les dispositions de la loi du 21 juin 1865 avec des conditions cumulatives rendait la dissolution quasiment impossible, il est désormais possible de dissoudre d'office des associations en sommeil ou qui connaissent des difficultés de fonctionnement telles que leur dissolution apparaît comme la seule issue possible.

- deux dispositions favorisant le regroupement : la rénovation du régime des unions et la nouvelle procédure de fusion

L'objet de la présente circulaire est de constituer, plus qu'une simple explicitation des éléments nouveaux introduits par la réforme, **un véritable guide pratique** qui se veut exhaustif sur le régime juridique spécifique des ASP, destiné à répondre à la majorité des

questions que pourrait être amené à se poser un service préfectoral, mais également une association syndicale.

Ce guide se présente sous la forme de treize fiches thématiques, dont onze détaillent les particularités des différents types d'ASP ([ASL](#), ASA, [ASCO](#), [unions](#)) et les modalités de fonctionnement des ASA ([création](#), [contenu des statuts](#), modifications statutaires, [dissolution](#), [organes](#), [statut du personnel](#), [régime juridiques des actes](#), [modalités d'intervention](#)). Ces fiches ont à la fois vocation à s'adresser à vos services mais également aux ASP pour que le cadre juridique qui s'impose à elles leur soit connu.

En outre, la fiche n°12 regroupe plus spécifiquement l'ensemble de vos responsabilités en matière d'ASP.

Enfin, une dernière fiche traite de la [mise en conformité des statuts](#) des ASP. L'article 60 de l'ordonnance prévoit **une obligation pour toutes les associations existantes de mettre leurs statuts en conformité avec les nouveaux textes dans un délai de deux ans suivant la publication du décret d'application, soit le 5 mai 2008**. Les services préfectoraux seront donc très sollicités pour les conseiller. De plus, la loi prévoit qu'en l'absence de mise en conformité par une ASA ou une ASCO dans le délai, c'est le [préfet](#) qui arrête d'office les nouveaux statuts.

Ces fiches sont accessibles sur le site intranet de la DGCL à partir du lien suivant : http://dgcl.mi/base_doc/intranet/rubrique_2/stuctures_territoria/asa

Elles ont vocation à donner à vos services les éléments leur permettant dans un premier temps de mener à bien cette étape de mise en conformité puis d'assurer, d'une part, la déclaration des ASL et, d'autre part, le suivi des ASA et des ASCO dont vous assurez la tutelle.

**Le directeur général
des collectivités locales**

Edward JOSSA

Fiches thématiques annexées à la circulaire

- 1 Les associations syndicales de propriétaires : principes généraux et typologie
- 2 Les associations syndicales libres
- 3 La création des associations syndicales autorisées
- 4 Les statuts des associations syndicales autorisées
- 5 Les organes des associations syndicales autorisées
- 6 Le statut du personnel des associations syndicales autorisées
- 7 Le régime juridique des actes des associations syndicales autorisées
- 8 Les interventions des associations syndicales autorisées
- 9 Les modifications des conditions initiales et la dissolution des associations syndicales autorisées
- 10 Les associations syndicales constituées d'office
- 11 L'union et la fusion des associations syndicales autorisées et constituées d'office
- 12 Le rôle du préfet en matière d'associations syndicales de propriétaires
- 13 La mise en conformité des statuts des associations syndicales de propriétaires