

Associations

ASSOCIATION SYNDICALE DE PROPRIÉTAIRES

Une association syndicale de propriétaires (ASP) permet à plusieurs propriétaires fonciers de s'organiser pour gérer ensemble des équipements, ouvrages ou espaces d'intérêt commun. À quoi sert ce type d'association, qui peut y adhérer et comment fonctionne-t-elle ? Nous vous expliquons les différents types d'ASP et leur rôle dans la gestion de biens partagés.

Il existe **3 formes** d'ASP selon leur mode de création et le type de bien concerné :

Association syndicale libre (ASL), qui est une personne morale de droit privé

Association syndicale autorisée (ASA), qui est un établissement public à caractère administratif

Association syndicale constituée d'office (ASCO), qui est un établissement public administratif créé par le préfet.

Certaines ASP, comme les ASL, concernent des ensembles de maisons individuelles avec des équipements partagés. Cela peut faire penser à une copropriété, mais il s'agit d'un régime juridique distinct.

Une ASP n'est pas régie par la loi sur la copropriété et ne s'applique pas automatiquement : elle repose sur une organisation volontaire ou administrative pour la gestion de biens communs extérieurs.

ASSOCIATIONS SOUS RÉGIME LEGAL SPECIAL

Quelles sont les conditions pour créer une association syndicale libre (ASL) ?

Les propriétaires qui le souhaitent peuvent constituer une ASL.

Ils doivent **tous** donner leur **consentement** par **écrit**.

Les membres doivent rédiger les **statuts** de l'association. Ils doivent comporter les informations suivantes :

Nom, objet, siège, règles de fonctionnement de l'association

Conditions de représentation de l'association à l'égard des tiers

Conditions de modification des statuts

Conditions de dissolution de l'association

Liste des immeubles compris dans le périmètre de l'association et conditions de retrait

Modes de financement et de recouvrement des cotisations.

Comment créer une association syndicale libre (ASL) ?

La création de l'ASL doit être déclarée en ligne :

- Création d'une association syndicale de propriétaires (ASL)

Un récépissé est daté et signé par le préfet. Le récépissé est délivré **dans les 5 jours** suivant la réception du dossier complet de déclaration.

L'association est alors dotée de la capacité juridique.

Les services préfectoraux transmettent à la Direction de l'information légale et administrative (Dila) la demande d'insertion pour publication au JOAFE **dans le mois suivant la date de délivrance du récépissé**.

L'extrait des statuts qui doit être publié au Journal officiel contient la date de la déclaration, le nom, l'objet et le siège de l'association.

Cette insertion est **gratuite**.

A SAVOIR

Pour pouvoir justifier de l'existence et de la capacité juridique de l'association, les dirigeants peuvent télécharger une copie de l'annonce publiée au Journal officiel (ou justificatif de publication). Ce document est **à conserver durant toute la vie de l'association**.

Comment modifier les statuts d'une association syndicale libre (ASL) ?

Toute modification des statuts doit être déclarée.

La déclaration et la publication au Journal officiel des modifications apportées aux statuts sont faites **par le président de l'association dans les 3 mois** suivant la délibération approuvant la modification des statuts.

La déclaration est à faire en ligne :

- Modification d'une association syndicale de propriétaires (ASL)

Comment fonctionne une association syndicale libre (ASL) ?

Les statuts fixent **librement les règles de fonctionnement** de l'ASL.

L'**assemblée générale** est composée de l'ensemble des propriétaires membres de l'ASL. Ses pouvoirs et son mode de fonctionnement sont définis par les statuts.

L'ASL est administrée par un **syndicat** composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts. Le syndicat règle les affaires de l'ASL. Les décisions sont prises par délibération.

Les statuts définissent les missions du **président** de l'ASL. Toutefois, le président a l'obligation de tenir à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association et de procéder à la déclaration et à la publication des modifications statutaires.

Est-il possible de transformer une association syndicale libre (ASL) en association syndicale autorisée (ASA) ?

L'ASL peut demander, **au moins 1 an après sa création**, d'être transformée en ASA.

Cette transformation nécessite l'avis favorable des propriétaires. Tel est le cas lorsqu'un avis favorable a été donné dans **l'un des 2 cas suivants** :

Par la majorité des propriétaires représentant au moins les 2/3 de la superficie des propriétés concernées

Par les 2/3 des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés concernées.

Comment dissoudre une association syndicale libre (ASL) ?

Les conditions de dissolution d'une ASL doivent être prévues dans ses statuts.

La dissolution doit faire l'objet d'une déclaration et d'une publication au JOAFE **dans les 3 mois** suivant la délibération approuvant la constatation par le président que les conditions statutaires de dissolution sont remplies.

La déclaration et la publication sont faites **par le président de l'association**.

La déclaration s'effectue en ligne :

- Dissolution d'une association syndicale de propriétaires (ASL)

Quelles sont les conditions pour créer une ASA ?

La création d'une association syndicale autorisée (ASA) peut être à l'initiative :

D'un ou plusieurs propriétaires

D'une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales

De l'État (le préfet).

La personne à l'initiative de la création doit constituer un dossier composé de sa demande et du projet des statuts qu'il a rédigé.

Les statuts de l'ASA fixent notamment :

Nom, objet, siège

Liste des immeubles compris dans le périmètre de l'ASA

Modalités de financement et mode de recouvrement des redevances

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
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

Nombre de mandats pouvant être donnés à une même personne en assemblée des propriétaires ou en réunion du syndicat et leur durée de validité maximum

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

Règles de désignation des membres du syndicat

Périodicité des réunions de l'assemblée des propriétaires, qui ne peut être supérieure à 2 ans à l'exception des réunions de l'assemblée des propriétaires des associations foncières de remembrement et des associations foncières d'aménagement foncier agricole et forestier, dont la périodicité ne peut être supérieure à 4 ans

Durée de l'association, si besoin.

La constitution de l'association et le projet des statuts sont **soumis à une enquête publique**. Celle-ci est destinée à informer les propriétaires d'immeuble pouvant éventuellement être inclus dans le périmètre de la future association et de recueillir leurs observations.

ATTENTION

un propriétaire qui ne s'oppose pas expressément au projet est considéré comme favorable à la création de l'association.

Où adresser la demande de création ?

La demande doit être adressée à la préfecture du département où l'association a prévu d'avoir son siège.

OÙ S'ADRESSER ?

Préfecture

OÙ S'ADRESSER ?

Préfecture de région - Île-de-France et Paris

Qui autorise la création d'une ASA ?

La création de l'association syndicale peut être autorisée par le préfet lorsqu'un **avis favorable** a été donné par les propriétaires. Tel est le cas lorsqu'un avis favorable a été donné dans **l'un des 2 cas suivants** :

- Par la majorité des propriétaires représentant au moins les 2/3 de la superficie des propriétés concernées
- Par les 2/3 des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés concernées

L'arrêté préfectoral créant l'association est **publié** au **recueil des actes administratifs de la préfecture**.

L'arrêté ainsi que les statuts de l'association sont **affichés** dans chacune des communes sur le territoire desquelles s'étend le périmètre de l'association dans un délai de 15 jours à compter de la date de publication de l'arrêté.

L'arrêté est aussi **notifié** aux propriétaires des immeubles pouvant être inclus dans le périmètre de l'association.

À NOTER

En cas de refus de création, les propriétaires des immeubles pouvant être inclus dans le périmètre de l'association reçoivent une notification de cette décision.

Le propriétaire qui s'est **prononcé expressément contre le projet de création** de l'ASA peut, dans le délai de **3 mois à compter de la notification** de l'acte autorisant cette création, déclarer qu'il **entend délaisser** un ou plusieurs des immeubles lui appartenant et inclus dans le périmètre de l'association.

Ce délaissement ouvre droit, **à la charge de l'association**, à une **indemnisation**.

Comment fonctionne une ASA ?

Les organes de l'association sont :

- Une assemblée de propriétaires, qui se réunit sur convocation du président de l'ASA
- Un syndicat, composé de membres élus par l'assemblée des propriétaires
- Un président et un vice-président, élus par le syndicat parmi ses membres

Le fonctionnement d'une ASA est encadré légalement. Toutefois, certaines règles, notamment relatives au fonctionnement des organes de l'ASA, sont définies par les statuts. Par exemple, les statuts peuvent définir un seuil d'intérêt minimum à détenir par propriétaire pour pouvoir siéger à l'assemblée des propriétaires de l'ASA.

Chaque année, le président élabore un rapport sur l'activité de l'association et sa situation financière.

Les ressources financières de l'ASA proviennent, notamment, des redevances dues par ses membres, de dons, des revenus des biens meubles ou immeubles de l'association, de subventions de diverses origines ou d'emprunts.

A SAVOIR

Les délibérations des organes de l'ASA sont transmises au préfet où l'association a son siège. Il dispose, pour certains actes, d'un droit de modification.

Comment modifier les mesures statutaires initiales d'une ASA ?

Nature de la demande de modification

La proposition de modification des mesures statutaires initiales peut porter sur **un des cas suivants** :

- Extension du périmètre de l'ASA
- Changement de l'objet de l'ASA

A NOTER

D'autres modifications statutaires peuvent être demandées sur proposition du syndicat ou du 10^e des propriétaires. Elles font l'objet d'une délibération de l'assemblée des propriétaires convoquée en session extraordinaire. La délibération est transmise au préfet pour autorisation. L'arrêté du préfet est publié puis notifié.

Auteurs de la demande de modification

La proposition de modification **portant sur l'extension ou le changement d'objet** peut être demandée par :

- Syndicat de l'ASA
- 1/4 des propriétaires associés
- Collectivité territoriale ou groupement de collectivités territoriales sur le territoire desquels s'étend le périmètre de l'ASA
- Préfet du département où l'ASA a son siège
- Propriétaires dont les immeubles ne sont pas inclus dans le périmètre, lorsque l'extension est demandée

Vote de la demande de modification

La proposition de modification **portant sur l'extension ou le changement d'objet** est soumise à l'assemblée des propriétaires.

Pour être approuvée, la proposition de modification nécessite l'**avis favorable des propriétaires**. Tel est le cas lorsqu'un avis favorable a été donné dans **l'un des 2 cas suivants** :

- Par la majorité des propriétaires représentant au moins les 2/3 de la superficie des propriétés concernées
- Par les 2/3 des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés concernées

Enquête publique et consultation

Lorsque la modification porte sur l'**étendue du périmètre** de l'ASA, le préfet consulte les propriétaires des immeubles susceptibles d'être inclus dans ce nouveau périmètre.

Lorsque la majorité des membres de l'assemblée se prononce en faveur de la modification envisagée, le préfet ordonne une enquête publique.

L'enquête publique n'a pas lieu lorsque l'extension porte sur une surface n'excédant pas à 7 % de la superficie incluse dans le périmètre de l'association. En outre, l'adhésion de chaque propriétaire des immeubles susceptibles d'être inclus dans le périmètre doit avoir été recueillie par écrit, ainsi que l'avis de chaque commune intéressée.

Arrêté du préfet

Le préfet autorise par arrêté la modification des statuts.

L'arrêté est publié au **recueil des actes administratifs de la préfecture**.

L'arrêté ainsi que les statuts de l'association sont **affichés** dans chacune des communes sur le territoire desquelles s'étend le périmètre de l'association.

L'arrêté est aussi **notifié** aux propriétaires des immeubles susceptibles d'être inclus dans le nouveau périmètre de l'association.

Est-il possible de réduire le périmètre d'une ASA ?

Oui, une propriété peut être autorisée à sortir définitivement du périmètre de l'ASA, et ce pour quelque cause que ce soit.

La demande de distraction peut être faite par :

- Préfet
- Ou syndicat
- Ou propriétaire de l'immeuble

La proposition de distraction est soumise à l'assemblée des propriétaires. Toutefois, si la surface concernée par la procédure de distraction n'excède pas 7 % du périmètre de l'ASA, la proposition est alors soumise au syndicat.

Est-il possible d'unir ou de fusionner une ASA avec d'autres associations ?

Union

Oui, des ASA ou des ASCO peuvent se regrouper en union pour faciliter leur gestion ou l'exécution ou l'entretien de travaux ou d'ouvrages d'intérêt commun.

La demande d'union est adressée, par une ou plusieurs de ces associations, au préfet du département **où l'union a prévu d'avoir son siège**.

OÙ S'ADRESSER ?

Préfecture

OU S'ADRESSER ?

Préfecture de région - Île-de-France et Paris

Lorsque le périmètre de l'union **s'étend sur plusieurs départements**, la décision d'autorisation de création de l'union est prise par le préfet du département où l'union prévoit d'avoir son siège, après avis des préfets des autres départements intéressés, et en tenant compte du consentement des associations candidates à l'union.

L'arrêté préfectoral autorisant l'union est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture. Il est affiché dans chaque commune sur le territoire de laquelle s'étend le périmètre de l'association et notifié aux membres de l'association.

Fusion

2 ou plusieurs ASA ou ASCO peuvent être autorisées, à fusionner en une ASA.

Cette fusion peut être faite à la demande :

Des associations

Ou de toute personne ayant capacité à la création d'une ASA

La demande doit être adressée au préfet du département **où la future association a prévu d'avoir son siège**.

OU S'ADRESSER ?

Préfecture

OU S'ADRESSER ?

Préfecture de région - Île-de-France et Paris

Le préfet prononce la fusion après délibération favorable des assemblées de tous les propriétaires membres de chaque association concernée. Dans cette situation, le seuil de représentation prévu par leurs statuts ne s'applique pas.

L'ensemble des biens, droits et obligations des associations syndicales fusionnées sont transférés à l'association syndicale issue de la fusion.

Comment dissoudre une ASA ?

Une ASA peut être dissoute à la demande des membres de l'association. Tel est le cas lorsqu'un avis favorable des membres a été donné dans l'un des 2 cas suivants :

- Par la majorité des propriétaires représentant au moins les 2/3 de la superficie des propriétés concernées
- Par les 2/3 des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés concernées

L'ASA peut également être **dissoute d'office** dans les cas suivants :

- Disparition de l'objet pour lequel l'ASA a été constituée
- L'ASA est sans activité réelle en rapport avec son objet, et ce depuis plus de 3 ans
- Le maintien de l'ASA fait obstacle à la réalisation de projets d'intérêt public dans un périmètre plus vaste que celui de l'association
- L'ASA connaît des difficultés graves et persistantes qui entrave son fonctionnement
- L'ASA a été constituée pour une durée limitée (arrivée du terme)

La dissolution est prononcée par le préfet par un acte motivé.

L'arrêté préfectoral qui dissout l'association est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture. Il est affiché dans chaque commune sur le territoire de laquelle s'étend le périmètre de l'association et notifié aux membres de l'association.

Comment est constituée une ASCO ?

Une association syndicale peut être **constituée d'office (ASCO) par le préfet**. C'est le cas lorsque une ASA n'a pas pu être créée du fait de l'opposition des propriétaires inclus le périmètre de l'association alors qu'une obligation légale d'entretien pesait sur certains ouvrages ou travaux.

Cette mesure peut intervenir pour les ouvrages ou travaux suivants :

- Prévention des risques naturels ou sanitaires, des pollutions et des nuisances
- Préservation, restauration ou exploitation des ressources naturelles
- Aménagement ou entretien des cours d'eau, lacs ou plans d'eau, voies et réseaux divers

C'est le préfet du département dans lequel l'association doit avoir son siège qui est compétent.

La constitution de l'association est soumise à une **enquête publique**.

A NOTER

Les propriétaires dont les biens sont situés dans son périmètre de l'ASCO ne peuvent pas s'opposer à la création de l'association. La déclaration de délaissement est donc impossible.

L'arrêté préfectoral créant l'association est **publié** au **recueil des actes administratifs de la préfecture**.

L'arrêté ainsi que les statuts de l'association sont **affichés** dans chacune des communes sur le territoire desquelles s'étend le périmètre de l'association dans un délai de 15 jours à compter de la date de publication de l'arrêté.

L'arrêté est aussi **notifié** aux propriétaires des immeubles pouvant être inclus dans le périmètre de l'association.

A NOTER

En cas de refus de création, les propriétaires des immeubles pouvant être inclus dans le périmètre de l'association reçoivent une notification de cette décision.

L'arrêté du préfet comprend notamment les dispositions portant sur les points suivants :

- Périmètre de l'association
- Objet
- Mode d'exécution des travaux
- Conditions de répartition des dépenses selon le degré d'intérêt de chaque propriétaire à l'exécution des travaux

Comment fonctionne une ASCO ?

Les dispositions qui régissent les ASA sont applicables aux ASCO.

Les organes de l'association sont :

- Une assemblée de propriétaires
- Un syndicat, composé de membres élus par l'assemblée des propriétaires
- Un président et un vice-président, élus par le syndicat parmi ses membres

Le fonctionnement d'une ASCO est encadré légalement. Toutefois, certaines règles, notamment relatives au fonctionnement des organes de l'ASA, sont définies par les statuts.

Les ressources financières de l'ASCO proviennent, notamment, des redevances dues par ses membres, de dons, des revenus des biens meubles ou immeubles de l'association, de subventions de diverses origines ou d'emprunts.

Comment modifier les mesures statutaires initiales d'une ASCO ?

Les règles régissant les ASA concernant la modification des statuts sont applicables aux ASCO.

Nature de la demande de modification

La proposition de modification des mesures statutaires initiales peut porter sur **un des cas suivants** :

- Extension du périmètre de l'ASCO
- Changement de l'objet de l'ASCO

A NOTER

D'autres modifications statutaires peuvent être demandées sur proposition du syndicat ou du 10^e des propriétaires. Elles font l'objet d'une délibération de l'assemblée des propriétaires convoquée en session extraordinaire. La délibération est transmise au préfet pour autorisation. L'arrêté du préfet est publié puis notifié.

Auteurs de la demande de modification

La proposition de modification **portant sur l'extension ou le changement d'objet** peut être demandée par :

Syndicat de l'ASCO

1/4 des propriétaires associés

Collectivité territoriale ou groupement de collectivités territoriales sur le territoire desquels s'étend le périmètre de l'ASCO

Préfet du département où l'ASCO a son siège

Propriétaires dont les immeubles ne sont pas inclus dans le périmètre, lorsque l'extension est demandée

Vote de la demande de modification

La proposition de modification **portant sur l'extension ou le changement d'objet** est soumise à l'assemblée des propriétaires.

Pour être approuvée, la proposition de modification nécessite **l'avis favorable des propriétaires**. Tel est le cas lorsqu'un avis favorable a été donné dans **l'un des 2 cas suivants** :

Par la majorité des propriétaires représentant au moins les 2/3 de la superficie des propriétés concernées

Par les 2/3 des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés concernées

Enquête publique et consultation

Lorsque la modification porte sur **l'étendue du périmètre** de l'ASCO, le préfet consulte les propriétaires des immeubles susceptibles d'être inclus dans ce nouveau périmètre.

Lorsque la majorité des membres de l'assemblée se prononce en faveur de la modification envisagée, le préfet ordonne une enquête publique.

L'enquête publique n'a pas lieu lorsque l'extension porte sur une surface n'excédant pas à 7 % de la superficie incluse dans le périmètre de l'association. En outre, l'adhésion de chaque propriétaire des immeubles susceptibles d'être inclus dans le périmètre doit avoir été recueillie par écrit, ainsi que l'avis de chaque commune intéressée.

Arrêté du préfet

Le préfet autorise par arrêté la modification des statuts.

L'arrêté est publié au **recueil des actes administratifs de la préfecture**.

L'arrêté ainsi que les statuts de l'association sont **affichés** dans chacune des communes sur le territoire desquelles s'étend le périmètre de l'association.

L'arrêté est aussi **notifié** aux propriétaires des immeubles susceptibles d'être inclus dans le nouveau périmètre de l'association.

Est-il possible de transformer une ASCO en ASA ?

Oui, une ASCO peut demander à être transformée en ASA.

L'assemblée des propriétaires doit avoir donné un avis favorable à cette transformation. Tel est le cas dans **l'un des 2 cas suivants** :

Par la majorité des propriétaires représentant au moins les 2/3 de la superficie des propriétés concernées

Par les 2/3 des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés concernées

La transformation peut être **prononcée par le préfet** si les **2 conditions** suivantes sont réunies :

Les membres du syndicat ont été désignés par l'assemblée des propriétaires

L'association fonctionne normalement depuis au moins un exercice budgétaire.

Est-il possible d'unir ou de fusionner une ASCO avec d'autres associations ?

Oui, des ASA ou des ASCO peuvent se regrouper en union ou fusionner.

Union

Des ASA ou des ASCO peuvent se regrouper en union pour faciliter leur gestion ou l'exécution ou l'entretien de travaux ou d'ouvrages d'intérêt commun.

La demande d'union est adressée, par une ou plusieurs de ces associations, au préfet du département **où l'union a prévu d'avoir son siège.**

OU S'ADRESSER ?

Préfecture

OU S'ADRESSER ?

Préfecture de région - Île-de-France et Paris

Lorsque le périmètre de l'union **s'étend sur plusieurs départements**, la décision d'autorisation de création de l'union est prise par le préfet du département où l'union prévoit d'avoir son siège, après avis des préfets des autres départements intéressés, et en tenant compte du consentement des associations candidates à l'union.

L'arrêté préfectoral autorisant l'union est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture. Il est affiché dans chaque commune sur le territoire de laquelle s'étend le périmètre de l'association et notifié aux membres de l'association.

Fusion

2 ou plusieurs ASA ou ASCO peuvent être autorisées à fusionner **en une ASA.**

Cette fusion peut être faite à la demande :

Des associations

Ou de toute personne ayant capacité à la création d'une ASA

La demande doit être adressée au préfet du département **où la future association a prévu d'avoir son siège.**

OU S'ADRESSER ?

Préfecture

OÙ S'ADRESSER ?

Le préfet prononce la fusion après délibération favorable des assemblées de tous les propriétaires membres de chaque association concernée. Dans cette situation, le seuil de représentation prévu par leurs statuts ne s'applique pas.

L'ensemble des biens, droits et obligations des associations syndicales fusionnées sont transférés à l'association syndicale issue de la fusion.

Comment dissoudre une ASCO ?

La dissolution d'une ASCO est décidée, uniquement, à l'initiative du préfet.

Pour en savoir plus

[Création des associations syndicales autorisées](#)

Source : Ministère chargé de l'intérieur

[Rôle du préfet en matière d'associations syndicales de propriétaires](#)

Source : Ministère chargé de l'intérieur

Services en ligne

Téléservice : [Création d'une association syndicale de propriétaires \(ASL\)](#)

Téléservice : [Modification d'une association syndicale de propriétaires \(ASL\)](#)

Téléservice : [Dissolution d'une association syndicale de propriétaires \(ASL\)](#)

Outil de recherche : [Consulter les annonces des associations et fondations](#)

TOUS LES SERVICES EN LIGNE

Et aussi...

Textes de référence

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

[Décret n°2006-504 du 3 mai 2006 relatif aux associations syndicales de propriétaires](#)



MAIRIE DE MEAUX

2 place Hôtel de Ville Jacques - Chirac
77100 Meaux