

ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES DU HOUSSEAU

statuts entérinés par l'Assemblée des propriétaires du 26 mars 2009  
modifiées le 3/4/2014

**STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE  
DES PROPRIETAIRES DU LOTISSEMENT DU HOUSSEAU  
A CARQUEFOU**

Afin de se conformer aux dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 et du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 pris pour son application les statuts régissant l'association syndicale autorisée des propriétaires du lotissement du Housseau à Carquefou sont modifiés comme suit :

## CHAPITRE 1

### FORMATION ET BUT

**Art. 1 :**

Les propriétaires des immeubles bâtis ou non, situés sur le territoire de la commune de CARQUEFOU, lotissement du HOUSSEAU, tel qu'il figure sur le plan périmétral et parcellaire joint au présent dossier, et dont les noms sont portés sur le plan périmétral et parcellaire qui est annexé audit dossier, sont réunis en Association Syndicale Autorisée. A cet état parcellaire est jointe la liste des propriétaires remise à jour avant chaque assemblée des propriétaires

**Art 2 :**

Cette association, dont le siège est fixé à la mairie de Carquefou, prend le titre de « ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE des PROPRIETAIRES du LOTISSEMENT du HOUSSEAU ».

**Art. 3 :**

La présente association est désormais assujettie aux dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 et du décret n°2006-504 du 3 mai 2006 pris pour son application.

**Art. 4 :**

L'association a pour objet la construction, l'entretien ou la gestion d'ouvrages ou la réalisation de travaux, ainsi que les actions d'intérêt commun en vue de mettre en valeur les propriétés :

- travaux de viabilité
- opérations de drainage et d'assainissement, égouts
- évacuation des eaux résiduaires
- éclairage des avenues
- numérotage
- adduction d'eau, de gaz, etc....

**Art. 5 :**

L'assemblée des propriétaires de l'association se tiendra chaque année en un lieu désigné par le Président et sur convocation du Président.

**Article 6 :**

Le nombre de voix attribué à chaque propriété sera reparti de la manière suivante : 1 voix par lot.

**Article 7 :**

Le syndicat qui se compose de 9 membres titulaires et 5 suppléants est élu pour trois ans selon le mode de scrutin joint en annexe.

**Article 8 :**

Le Président et le Vice-Président sont également élus pour trois un ans (modification du 3/4/2014).

## CHAPITRE 2

### VOIES ET MOYENS

**Article 9 :**

Les redevances à la charge des membres de l'association sont réparties suivant les bases qui seront fixées par le syndicat conformément aux prescriptions des articles 51 et suivants du décret du 3 mai 2006.

**CHAPITRE 3**

**ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT**

**ASSEMBLEE GENERALE :**

**Article 10 :**

L'assemblée des propriétaires se compose des propriétaires des terrains portés sur le plan parcellaire du groupement. Les membres de l'assemblée des propriétaires appelés à participer à l'assemblée des propriétaires peuvent d'y faire représenter par des mandataires.

Un propriétaire peut mandater pour le représenter toute personne de son choix. Le mandat de représentation est écrit et ne vaut que pour une seule réunion. Il est toujours révocable. Une même personne ne peut détenir plus de cinq pouvoirs

**Article 11 :**

L'assemblée des propriétaires de l'association aura lieu chaque année à l'endroit indiqué au chapitre 1<sup>er</sup>, à la date et à l'heure fixée par le Président de l'association.

**Article 12 :**

Il pourra être procédé à la convocation d'assemblées des propriétaires extraordinaires lorsque le syndicat le jugera nécessaire. Le Président sera d'ailleurs tenu de convoquer l'assemblée des propriétaires lorsqu'il y sera invité par le Préfet ou sur la demande de la majorité de ses membres. A défaut par le Président d'avoir procédé aux convocations, le Préfet y pourvoira d'office en ses lieux et place.

**Article 13 :**

Préalablement à la convocation de l'assemblée des propriétaires, le Président établit et met à jour la liste des membres de l'assemblée des propriétaires.

A partir de l'état nominatif des propriétaires des immeubles inscrits dans le périmètre de l'ASA, le Président de l'association dresse la liste des membres, qui, en application des statuts, sont membres de l'assemblée des propriétaires.

La liste est déposée pendant quinze jours au siège de l'association, avant chaque réunion de l'assemblée des propriétaires. L'annonce de ce dépôt est affichée dans la commune dont dépend le périmètre de l'association. Le Président rectifie cette liste à la demande de

## ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES DU HOUSSEAU

tout nouveau propriétaire qui viendrait à se faire connaître postérieurement à son établissement et justifierait de son droit à siéger à l'assemblée des propriétaires.

### **Art. 14 :**

L'assemblée des propriétaires délibère en réunion ou par voie de consultation écrite.

*En cas de délibération en réunion*, l'assemblée des propriétaires 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, l'assemblée est à nouveau convoquée sur le même ordre du jour, le jour même. L'assemblée délibère alors sans conditions de quorum.

Le Président convoque l'assemblée des propriétaires, par courrier envoyé à chaque membre, quinze jours au moins avant la réunion et indiquant le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la séance. Les convocations peuvent être envoyées par télécopie ou courrier électronique ou être remises en main propre.

En cas d'urgence, le délai de convocation peut être abrégé à cinq jours.

La convocation adressée aux membres de l'assemblée des propriétaires précisera que cette lettre vaut convocation pour les deux réunions qui auront lieu le même jour si le quorum n'est pas atteint. Cette convocation fixe les heures des deux réunions.

Dans le même délai, le Préfet et l'exécutif de la commune dont dépend l'association sont avisés de la réunion et qu'ils peuvent y assister ou déléguer un représentant.

*L'assemblée des propriétaires peut aussi délibérer par voie de consultation écrite.*

Toutefois l'assemblée des propriétaires délibère en réunion, lorsqu'elle procède à l'élection du syndicat et lorsque le Préfet, le tiers de ses membres ou la majorité du syndicat le demande dans le délai de quinze jours à compter de la réception du courrier soumettant une délibération à la consultation écrite.

### **Art. 15 :**

L'assemblée des propriétaires est présidée par le Président ou à défaut par le Vice-Président.

### **Art 16 :**

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés ; toutefois, lorsqu'il s'agit de procéder à une élection, la majorité relative est suffisante au deuxième tour de scrutin.

En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

Le vote a lieu au scrutin secret toutes les fois que le tiers des membres présents et représentés le réclame.

**Art. 17 :**

L'assemblée des propriétaires élit les membres titulaires et suppléants du syndicat de l'association. Le membre titulaire du syndicat qui est démissionnaire, qui cesse de satisfaire aux conditions d'éligibilité ou qui est empêché définitivement d'exercer ses fonctions est remplacé par un suppléant jusqu'à ce qu'un nouveau titulaire soit élu pour la durée du mandat restant à courir.

**Art. 18 :**

L'assemblée des propriétaires délibère :

- Lors de sa cession ordinaire, sur le rapport de l'activité de l'association pendant l'année écoulée, ainsi que sur sa situation financière élaborée par le Président
- Sur le montant maximum des emprunts qui peuvent être votés par le syndicat et les emprunts d'un montant supérieur
- Sur la possibilité pour le Président ou le Vice-Président, les membres du syndicat de percevoir une indemnité. La délibération en fixe le principe et le montant
- Les propositions de modification statutaire ou de dissolution dans les hypothèses prévues aux articles 37 à 40 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004
- 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.
- Elle peut donner délégation au Président pour modifier les délibérations prises par elle lorsque le préfet le demande dans les conditions fixées par l'article 40 du décret.

**Art. 19 :**

L'assemblée des propriétaires peut se réunir en réunion extraordinaire dans les conditions fixées par les textes.

**Art. 20 :**

Copie des délibérations de l'assemblée tant ordinaire qu'extraordinaire est transmise au Préfet dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

**SYNDICAT :**

**Art. 21:**

Le syndicat est composé de membres élus par l'assemblée des propriétaires en son sein. Ils sont élus pour une durée de trois ans. Les membres titulaires sont renouvelés par tiers chaque année et les suppléants restent en place pour la durée de leur mandat. Lors des deux premières années les membres du syndicat à renouveler seront désignés par tirage au sort.

Le syndicat peut associer d'autres personnes à ses réunions, avec voix consultative.

**Art. 22 :**

Les membres du syndicat titulaires et suppléants sont élus :

- Au scrutin de liste,
- A égalité des suffrages, l'élection est acquise au plus âgé.

**Art. 23 :**

Les membres du syndicat peuvent percevoir une indemnité à raison de leur activité si, lors de leur élection, l'assemblée des propriétaires en décide ainsi par une délibération qui en fixe le principe et le montant pour la durée de leur mandat.

**Art. 24 :**

Lorsqu'ils sont nommés pour une période déterminée, les membres du syndicat titulaires et suppléants sont rééligibles.

**Art. 25 :**

Pour sa première réunion, le syndicat est convoqué et présidé par le plus âgé de ses membres. Lors de cette réunion et de celle qui suit chaque élection de ses membres, le syndicat procède à l'élection du Président et du Vice-Président.

En dehors de ce cas, le syndicat se réunit sur la convocation du Président, du tiers de ses membres ou du Préfet.

**Art. 26 :**

Les réunions du syndicat ont lieu suivant les besoins du service.

## ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES DU HOUSSEAU

Le Président est tenu de convoquer les membres du syndicat sur la demande du tiers au moins d'entre eux ou du Préfet. A défaut la convocation est faite d'office aux frais de l'association par le Préfet.

### **Art. 27 :**

Le syndicat fixe le lieu de ses réunions.

### **Art. 28 :**

Les convocations sont faites par notifications écrites, par télécopie, courrier électronique ou sont remises en main propre au domicile de l'intéressé 8 jours avant la réunion.

### **Art. 29 :**

Les réunions du syndicat sont présidées par le Président, ou en son absence, par le Vice-Président.

### **Art. 30 :**

Tout membre du syndicat qui, sans motif reconnu légitime a manqué à trois réunions consécutives, peut être déclaré démissionnaire par le Président.

Les membres du syndicat démissionnaires, empêchés d'exercer définitivement leur fonction, ou ayant cessé de satisfaire aux conditions d'éligibilité qu'ils remplissaient lors de leur nomination, sont provisoirement remplacés par des membres du syndicat suppléants dans l'ordre du tableau jusqu'à ce qu'un nouveau titulaire soit élu pour la durée du mandat restant à courir.

### **Art. 31 :**

Le syndicat délibère notamment sur :

- Les projets de travaux et leur exécution.
- Les catégories de marchés qui, en raison de leur nature ou du montant financier engagé, doivent lui être soumis pour approbation et celles dont il délègue la responsabilité au Président.
- Le budget annuel et le cas échéant le budget supplémentaire et les décisions modificatives.
- Le rôle des redevances syndicales et les bases de répartition des dépenses entre les membres de l'association prévues au II de l'article 31 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 susvisée.
- Les emprunts dans la limite du montant fixé par l'assemblée des propriétaires en application de l'article 20 de la même ordonnance.
- Le compte de gestion et le compte administratif.
- La création des régies de recettes et d'avances dans les conditions fixées aux articles R. 1617-1 à R 1617-18 du code général des collectivités territoriales.

- L'autorisation donnée au Président d'agir en justice.

**Art. 32 :**

Un membre du syndicat peut se faire représenter en réunion de syndicat par l'une des personnes suivantes :

- Un autre membre du syndicat.
- Son locataire ou son régisseur.
- En cas d'indivision, un autre co-indivisaire.
- En cas de démembrement de la propriété, et selon les modalités de mises en œuvre des dispositions du deuxième alinéa de l'article 3 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 susvisée, l'usufruitier ou le nu-propiétaire.

Le mandat de représentation est écrit et ne vaut que pour une seule réunion. Il est toujours révocable.

Une même personne ne peut détenir un nombre de pouvoirs supérieur au cinquième des membres en exercice du syndicat.

**Art. 33 :**

Le syndicat délibère valablement lorsque plus de la moitié de ses membres sont présents ou représentés.

Lorsque cette condition n'est pas remplie le syndicat est à nouveau convoqué sur le même ordre du jour dans le délai de 5 jours. Il délibère alors valablement sans condition de quorum.

Les délibérations sont adoptées à la majorité des voix des membres du syndicat présents et représentés. En cas de partage, celle du Président est prépondérante. Les délibérations sont signées par le Président et un autre membre du syndicat. La feuille de présence signée est annexée aux délibérations, qui sont conservées au siège de l'association par ordre de date dans un registre coté et paraphé par le Président. Ce recueil peut être consulté par toute personne qui en fait la demande.

**Art. 34 :**

Les actes pris au nom de l'association, autres que ceux mentionnés à l'article 40 du décret, sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur affichage au siège de l'association ou à leur notification aux intéressés. Le Préfet peut en demander communication à tout moment.

Les actes relevant de l'article 40 du décret doivent être transmis au Préfet qui en accuse réception. Ces actes, lorsqu'ils n'ont pas fait l'objet dans le délai d'une demande de modification, sont exécutoires dès qu'il a été procédé à leur affichage au siège de l'association ou à leur notification aux intéressés.

**Art. 35 :**

Le syndicat doit soumettre à la session ordinaire de l'assemblée des propriétaires le rapport sur l'activité de l'association et sa situation financière. Ce rapport est transmis au Préfet.

**PRESIDENT :**

**Art. 36 :**

Les membres du syndicat élisent deux d'entre eux pour remplir les fonctions de Président et de Vice-Président qui remplace le Président en cas d'absence ou d'empêchement. Le Président et le Vice-Président sont toujours rééligibles.

**Art. 37 :**

Les fonctions de Président et de Vice-Président peuvent donner lieu au remboursement des avances effectuées dans l'intérêt de l'association. Le Président et le Vice-Président peuvent percevoir une indemnité à raison de leur activité si l'assemblée des propriétaires en décide ainsi par une délibération qui en fixe le principe et le montant pour la durée du mandat.

**Art. 38 :**

Le Président prépare et exécute les délibérations de l'assemblée des propriétaires et du syndicat. Il en convoque et préside les réunions.

Il tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association ainsi que le plan parcellaire.

Il est le chef des services de l'association et son représentant légal. Il en est l'ordonnateur.

Il élabore chaque année un rapport sur l'activité de l'association et sa situation financière.

Il prend tous les actes de préparation, de passation, d'exécution et de règlement des marchés de travaux, de fournitures et de services qui lui sont délégués par le syndicat. Il est le pouvoir adjudicateur.

Dans le cadre du contrôle par le Préfet des actes de l'association, il modifie, par délégation de l'assemblée des propriétaires, les délibérations de l'assemblée des propriétaires. Le Président rend compte de ces modifications lors de la plus proche réunion ou consultation écrite de l'assemblée des propriétaires.

Il constate les droits de l'association et liquide les recettes.

Il prépare et rend exécutoire les rôles.

Il tient la comptabilité de l'engagement des dépenses.

## ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES DU HOUSSEAU

Il recrute, gère et affecte le personnel. Il peut notamment nommer un directeur placé sous son autorité. Il fixe les conditions de rémunération du personnel.

### **RECEVEUR – TRESORIER**

#### **Art. 39 :**

Les fonctions de receveur trésorier seront exercées par le receveur municipal de Carquefou désigné par le Préfet.

La rémunération du receveur est fixée par arrêté du Ministère de l'Economie, des Finances et de l'Emploi.

### **EXECUTION DES TRAVAUX**

#### **Art. 40 :**

Les règles du code des marchés publics applicables aux collectivités territoriales le sont également aux associations syndicales autorisées.

Lorsque le montant des travaux le justifie, une commission d'appel d'offres sera constituée. Cette commission est présidée par le Président de l'association et comporte deux autres membres du syndicat désignés par lui.

Les modalités de fonctionnement de la commission d'appel d'offres sont celles prévues au II à V de l'article 22 et à l'article 23 du code des marchés publics applicables aux autres établissements publics locaux visés au premier paragraphe de l'alinéa 6 de l'article 22 du même code.

#### **Art. 41 :**

Après achèvement des travaux, il est procédé à leur réception par le Président de l'association assisté des membres du syndicat désignés par ce dernier. Le Préfet est informé du jour où il sera procédé à la réception et peut s'y faire représenter. En cas de

travaux sur le domaine public, le même avis est adressé à l'exécutif de la collectivité territoriale sur le domaine de laquelle des ouvrages sont exécutés.

**FINANCES, BUDGET ET COMPTABILITE**

**Art. 42 :**

Avant le 31 décembre de l'année précédant l'exercice, le projet de budget établi par le Président de l'association syndicale autorisée est déposé au siège de l'association pendant quinze jours. Ce dépôt est annoncé par affichage ou publication ou par tout autre moyen de publicité au choix du Président de l'association. Chaque membre de l'association peut présenter des observations au Président.

Le projet de budget accompagné d'un rapport explicatif du Président et, le cas échéant, des observations des intéressés, est ensuite voté par le syndicat avant le 31 janvier de l'année de l'exercice et transmis avant le 15 février au Préfet.

A défaut de transmission du budget voté dans les délais, le Préfet met en demeure le syndicat d'adopter le budget dans un délai de quinze jours. A défaut de transmission du budget voté dans le délai de quinze jours après la mise en demeure, le Préfet règle le budget et le rend exécutoire dans un délai de deux mois.

En l'absence de budget exécutoire au 1er janvier de l'exercice auquel il s'applique, le Président est en droit de mettre en recouvrement les recettes et d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'exercice précédent, selon les conditions prévues à l'article 59 du décret du 3 mai 2006.

**Art. 43 :**

Le receveur est chargé seul et sous sa responsabilité de poursuivre la rentrée des revenus et des taxes de l'association, ainsi que de toutes les sommes qui lui seraient dues.

**Art. 44 :**

Les bases de répartition des dépenses entre les membres de l'association sont votées par le syndicat, elles doivent respecter les procédures fixées aux articles 40 et 51 du décret. Les rôles de redevances sont rendus exécutoires par le Président et mis en recouvrement dans les formes prescrites pour les contributions directes.

**Art. 45 :**

Les taxes comprises dans les rôles sont soumises quant à leur exigibilité aux règles applicables en matière de contributions directes.

**Art. 46 :**

L'arrêté des comptes de l'association syndicale autorisée est constitué par le vote du syndicat sur le compte administratif présenté par le Président de l'association accompagné d'un rapport explicatif et sur le compte de gestion établi et certifié exact par le Trésorier-Payeur Général ou le receveur des finances, et transmis par le comptable de l'association

## ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES DU HOUSSEAU

syndicale autorisée au plus tard le 1<sup>er</sup> juin de l'année suivant l'exercice. Le vote du syndicat intervient au plus tard le 30 juin de l'année suivant l'exercice.  
Le compte administratif ainsi arrêté est transmis au Préfet au plus tard le 15 juillet de l'année suivant l'exercice.

### **Art. 47:**

Le Président ou l'agent prévu à l'article 49 du décret du 3 mai 2006 pourront seuls délivrer des mandats.

## **MODIFICATION AUX STATUTS – DISSOLUTION**

### **Art. 48 :**

Les modifications aux présents statuts et du périmètre de l'association ne peuvent être faites que conformément aux dispositions des articles 37 à 39 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 et des articles 67 à 70 du décret du 3 mai 2006.

### **Art. 49 :**

L'association syndicale autorisée pourra être dissoute, par arrêté préfectoral, lorsque la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés se seront prononcés favorablement.

Les conditions dans lesquelles l'association syndicale autorisée est dissoute ainsi que la dévolution du passif et de l'actif sont déterminées soit par le syndicat soit, à défaut, par un liquidateur nommé par le Préfet. Elles doivent tenir compte des droits des tiers. Elles sont mentionnées dans l'acte prononçant la dissolution.

Les propriétaires membres de l'association sont redevables des dettes de l'association jusqu'à leur extinction totale.

### **Annexe : Mode de scrutin pour l'élection du syndicat**

Tous les candidats seront inscrits, selon l'ordre dans lequel auront été reçues leurs candidatures, sur une liste unique.

Chaque vote sera exprimé par une liste sur laquelle on aura conservé 14 noms au maximum.

Les candidats seront classés dans l'ordre du nombre des voix recueillies; les ex aequo seront départagés au bénéfice de l'âge.

Les 9 premiers seront élus titulaires.

Les 5 suivants seront élus suppléants.