

La procédure de distraction du périmètre

Préambule

La distraction de parcelles d'un périmètre d'ASA fait obligatoirement l'objet d'une décision des organes de l'ASA, que ce soit l'Assemblée des Propriétaires ou le Syndicat. Elle peut être demandée par un tiers, mais elle est toujours décidée par l'ASA par une délibération prise dans des conditions particulières de représentativité des propriétaires.

On rappellera que **le périmètre** est l'un des deux piliers, avec l'**objet**, de l'existence d'une ASA. La modification du périmètre par une distraction de certaines parcelles, doit faire l'objet de décisions mûrement réfléchies par l'ensemble des membres de l'ASA.

Qui demande la distraction de parcelles du périmètre ?

La distraction de parcelles d'un périmètre peut être demandée par :

- Le Syndicat de l'ASA ou
- Le(s) propriétaire(s) des parcelles ou
- Le Préfet

La demande par le Syndicat peut revêtir la forme suivante. Le Syndicat délibère en réunion sur la proposition de distraction à faire et précise dans la délibération de quelle manière la procédure sera engagée. La délibération doit préciser le nombre, les coordonnées des parcelles et leur superficie totale, à comparer avec la superficie du périmètre total de l'ASA. La délibération doit également lister les propriétaires concernés. Un plan annexé à la délibération permet de visualiser la localisation des parcelles. De même il est conseillé d'établir en annexe de la délibération une liste des parcelles cadastrales avec le nom et les coordonnées des propriétaires.

La demande par le ou les propriétaires revêt la forme d'une lettre adressée au Président de l'ASA, dans laquelle le propriétaire motive précisément la demande de distraction.

La demande par le Préfet revêt la forme d'une lettre adressé au Président de l'ASA, expliquant et motivant la demande.

Quel organe de l'ASA décide de la distraction ?

C'est l'**Assemblée Constitutive** des Propriétaires qui par son vote, décide ou non d'accorder la distraction.

Le Syndicat peut être autorisé par l'Assemblée à instruire une demande de distraction, si

- une délibération de l'Assemblée le prévoit **ET**
- si la demande de distraction porte sur une superficie inférieure à 7% de la superficie totale de l'ASA.

Quelle est la procédure pour valider une demande de distraction par l'Assemblée ?

La demande doit faire l'objet :

- D'une consultation de l'ensemble des propriétaires de l'ASA, soit en réunion, soit par écrit,
- D'un procès-verbal de consultation signé par le Président précisant
- D'un envoi du PV à la Préfecture
- D'une réponse obligatoire de la Préfecture dans les deux mois suivant l'envoi du PV sous peine de rejet de la demande

Consultation en réunion de l'Assemblée des propriétaires

Tous les propriétaires de l'ASA sont convoqués en assemblée par courrier simple, avec l'ordre du jour de demande de distraction. Le courrier doit être accompagné d'un document faisant figurer les éléments relatifs à la demande de distraction : liste des parcelles, localisation par un plan. Le courrier doit préciser qu'en l'absence de participation du propriétaire à l'assemblée, son vote sera réputé favorable sur le sujet de la distraction.

Lors de l'Assemblée, le vote sur la distraction obéit à des règles de majorité particulières : la distraction ne peut être validée que si la majorité des propriétaires représentant au moins les 2/3 de la superficie des propriétés, ou les 2/3 des propriétaires représentant plus de la moitié des superficies se sont prononcés favorablement.

Consultation par courrier de l'Assemblée des propriétaires

Tous les propriétaires de l'ASA doivent recevoir un courrier en recommandé avec accusé de réception de la part du Président de l'ASA précisant la nature de la consultation (demande de distraction), avec les éléments descriptifs (liste des parcelles, plan). Les propriétaires ont un délai de 15 jours pour répondre. L'absence de réponse vaut pour avis favorable.

Procès verbal de consultation des propriétaires

Le PV comptabilise les éléments du vote sur la distraction : nombre de propriétaires consultés, nombre de votants, résultat des votes, vérification de la règle de majorité particulière.

Quelle est la procédure pour valider une demande de distraction par le Syndicat ?

Au préalable, l'Assemblée ordinaire doit obligatoirement prendre une délibération autorisant le Syndicat à délibérer sur des demandes de distraction, si elles portent sur une superficie inférieure à 7 % de la superficie du périmètre total de l'ASA.

Règles de délibération en cas de demande de distraction examinée par le Syndicat

En réunion de Syndicat, convoquée sur l'ordre du jour de la demande de distraction, les membres procèdent au vote, dans des règles de majorité différentes des réunions classiques. C'est la majorité des membres du Syndicat qui doit être atteinte. (et non la majorité des membres présents à la réunion).

Exemple : si le Syndicat est composé de 12 membres, il faut qu'il y ait au moins 7 personnes présentes lors de la réunion et ces 7 personnes doivent voter favorablement pour la distraction pour que celle-ci soit validée.

Délibération du Syndicat

La délibération doit obligatoirement être transmise au contrôle de légalité du Préfet.