



# Election des membres du syndicat d'une ASL

Par Valvan33, le 24/05/2025 à 11:35

Bonjour,

Précision importante : ma question concerne la gestion d'une ASL

## 1/ *appel à candidature pour constitution du syndicat*

Suite à la fin du mandat des membres en poste, un appel à candidature vient d'être lancé pour constituer le syndicat de notre ASL.

Jusqu'à présent, le syndicat bénévole faisait un appel à candidature individuel proposant aux colotis intéressés de rejoindre le syndicat sur un mandat de 3 ans.

Mais cette année, les modalités ont été unilatéralement choisies par le Président du syndicat (sans consultation des autres membres).

Il a conseillé de voter pour 2 listes : la liste composée avec les anciens membres auprès de qui les candidats doivent se faire connaître directement et "bien entendu" la liste de candidats souhaitant former un "nouveau" syndicat qui doivent alors se rapprocher du syndicat professionnel qui les "guidera" dans leurs fonctions. Ce mode de dépôt de candidature auprès du syndicat professionnel n'a pas non plus été validé par les autres membres du syndicat.

Si ce mode d'élection "par équipe" est bien prévu par la jurisprudence en copropriété, il n'a jamais été mis en place dans notre ASL. Les statuts précisent seulement que les membres du syndicat seront élus parmi les propriétaires, sans faire état des modalités.

En l'absence de précision dans nos statuts, ce qui est permis en copropriété peut-il s'imposer en ASL ou peut-on s'opposer à ce mode d'élection qui envisage un vote par liste au lieu du vote individuel comme toujours retenu jusque là ?

Le risque étant de créer un clivage entre groupes de propriétaires qui ne pourrait que nuire aux relations entre colotis.

2/ Le Président a-t-il fait un abus de pouvoir en imposant ces nouvelles modalités sans consultation préalable des autres membres du syndicat en poste ? Les statuts précisent bien que "*Le Président assure la gestion effective de l'ASL de propriétaires, sous le contrôle du Syndicat*"

3/ le syndicat professionnel avance qu'il a pouvoir de lancer cet appel à candidature et de décider du mode de scrutin retenu (un deal était déjà passé entre le président et le syndicat pro).

Sauf erreur de ma part : en copropriété le syndicat ou conseil syndical n'est qu'un organe

consultatif et le syndic professionnel gère en pleine autonomie la copropriété par contre et en opposition : en ASL, le syndic professionnel (appelé directeur) n'est qu'un prestataire de service qui reste toujours sous le contrôle du syndicat.

4/ l'élection de membres du syndicat ne concernant que l'ASL (dont le directeur salarié est exclu), est-il normal que le syndic professionnel intervienne, sans accord préalable de tous les membres du syndicat, dans la gestion interne des candidatures avant la mise à l'ordre du jour ?

5/ les statuts de l'ASL prévoyant bien que le Président (ou le Directeur salarié qui prend sa place en cas de syndic professionnel) doit toujours agir sous le contrôle du syndicat, peut-on déduire qu'il y a eu abus de pouvoir et vice de forme dans l'organisation de ces élections ?

Merci de vos réponses et bonne journée

Par **Rambotte**, le **24/05/2025** à **12:10**

Bonjour.

Je ne sais pas trop répondre à vos questions sur les modes d'appels à candidature, mais la personne à laquelle l'ASL fait appel (s'agit-il vraiment d'un salarié ?) ne doit en aucun cas être désignée par l'ASL ni par les colotis comme "syndic". Certes c'est une personne qui exerce habituellement la profession de syndic, lorsqu'elle intervient en copropriété, mais il ne faut pas que l'ASL signe un contrat de syndic, ce qu'il n'est pas en la circonstance. Si le prestataire (voire salarié) se croit syndic, il ne faut pas s'étonner qu'il veuille tout gérer.

Par **Valvan33**, le **24/05/2025** à **13:27**

Bonjour,

le contrat a été établi avec ce syndic professionnel qui agit en qualité de directeur salarié, ce qui est bien prévu aux statuts.

Pour autant et comme précisé dans les articles 19 et 20 de nos statuts, ce "directeur" ne peut intervenir que sous le contrôle du syndicat.

Il est donc bien acté qu'il reste un prestataire de service qui ne peut prendre aucune décision sans accord préalable de tous les membres du syndicat.

Bonne journée

Par **Pierrepauljean**, le **24/05/2025** à **13:43**

bonjour

il ne faut surtout pas utiliser le terme de syndic mais de directeur

et le titre du contrat doit mentionner "contrat de directeur"

Par **Rambotte**, le 24/05/2025 à 13:49

Par ailleurs, parfois vous dites "prestataire de service", donc payé sur factures, l'ASL étant un client achetant une prestation de service, parfois vous dites "salarié", donc payé comme employé, l'ASL étant un employeur.

Par **Valvan33**, le 24/05/2025 à 15:35

Message pour Lingéu

Merci pour la précision de vos réponses. Vous notez :

*Il existe en effet deux modes de scrutin, le scrutin uninominal ou le scrutin de listes. En copropriété, la jurisprudence ([Cass. Civ.3, 15 mai 2001, n° 99-18.537](#)) exclut le scrutin de listes (ou par équipes).*

Mais je n'arrive pas à déduire l'interdiction d'un scrutin de liste à partir du lien que vous m'avez donné. Car je vois écrit dans l'analyse de ce rendu :

*Cassation civil - (Sur le 3e moyen) CASSATION - Moyen - Défaut de réponse à conclusions - Copropriété - Conseil syndical - Conclusion reprochant que la désignation des membres du conseil syndical soit intervenue globalement.*

ce qui me laisse comprendre qu'au contraire la désignation aurait du être faite via un scrutin par liste

Il me manque des éléments pour bien comprendre et du coup je ne vois pas comment présenter cet argument en ma faveur...

Par **Valvan33**, le 24/05/2025 à 15:51

En réponse à [Pierrepauljean](#)

*il ne faut surtout pas utiliser le terme de syndic mais de directeur et le titre du contrat doit*

*mentionner "contrat de directeur"*

Notre contrat stipule bien qu'un mandat de gestion et de représentation de l'ASL est établi entre l'ASL et le Directeur etc...

*et que le directeur recueillera auprès du Syndicat les avis sur toutes questions dont il sera saisi intéressant la bonne marche de l'ASL*

ce qui laisse bien supposer que le Directeur ne pouvait seul décider des modalités et modes de scrutin sans prendre avis du syndicat

Par **beatles**, le **25/05/2025** à **09:33**

Bonjour,

[quote]

Il existe en effet deux modes de scrutin, le scrutin uninominal ou le scrutin de listes. En copropriété, la jurisprudence (Cass. Civ.3, 15 mai 2001, n° 99-18.537) exclut le scrutin de listes (ou par équipes). Mon avis...

[/quote]

Une ASL n'a rien à voir avec une copropriété ([Cass. 3e Civ., 4 février 2014, pourvoi n° 11-20.231](#)).

[quote]

le contrat a été établi avec ce syndic professionnel qui agit en qualité de directeur salarié, ce qui est bien prévu aux statuts.

Pour autant et comme précisé dans les articles 19 et 20 de nos statuts, ce "directeur" ne peut intervenir que sous le contrôle du syndicat.

Il est donc bien acté qu'il reste un prestataire de service qui ne peut prendre aucune décision sans accord préalable de tous les membres du syndicat.

[/quote]

C'est exact sauf qu'il semblerait que vos statuts n'aient pas été mis en conformité avec les textes actuels que sont [l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004](#) relative aux associations syndicales de propriétaires et [le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006](#) portant application de l'ordonnance n° 2004-632, ce qui, de par l'article 60 de l'ordonnance, lui fait perdre la personnalité juridique dont le pouvoir de contracter est un attribut.

Au vu de l'article 8 de l'ordonnance vérifiez bien que l'ASL a bien été déclarée en préfecture (service des associations) sinon elle ne peut pas être opposable aux tiers.

Un directeur (article 24 de [la loi du 21 juin 1865](#) qui a été abrogée par l'ordonnance 2004-632) n'existe donc pas ([Cass. 3e Civ., 13 septembre 2018, pourvoi n° 17-22.041](#)).

Article 4 de l'ordonnance 2004-632 :

[quote]

Le président de l'association syndicale de propriétaires tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat.

[/quote]

Article 9 de l'ordonnance 2004-632 :

[quote]

L'association syndicale libre 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, par ses délibérations, les affaires de l'association.

[/quote]

Article 4 du décret 2006-504 :

[quote]

La déclaration prévue par l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée est faite par l'un des membres de l'association.

Le délai de cinq jours pour la délivrance du récépissé court à compter de la réception du dossier de déclaration contenant toutes les pièces prévues à l'article 8 de la même ordonnance et à l'article 3 du présent décret. Le récépissé contient l'énumération des pièces annexées ; il est daté et signé par le préfet.

L'extrait des statuts qui doit être publié au Journal officiel dans le délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé contient la date de la déclaration, le nom, l'objet et le siège de l'association.

[/quote]

Article 5 du décret 2006-504 :

[quote]

La déclaration et la publication des modifications apportées aux statuts est faite par le président de l'association dans les conditions prévues à l'article 4 du présent décret et dans le délai de trois mois prévu à l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée, décompté à partir de la date de la délibération approuvant lesdites modifications. Il en est de même pour la dissolution de l'association. Dans ce cas le délai court à compter de la constatation par le président de l'association que les conditions de dissolution prévues par les statuts sont remplies.

[/quote]

Donc le président de l'ASL est bien un membre de cette dernière et ne peut être qu'un membre du syndicat au vu de la combinaison des articles 4 et 9 de l'ordonnance et un prétendu syndic extérieur ne peut être qu'un prestataire aux ordres du syndicat, éventuellement de son président et non pas du directeur, de l'association ; il ne pourra qu'envoyer les

convocations et éventuellement les procès-verbaux de l'assemblée des propriétaires rédigés par le syndicat ce qui exclut tout pouvoir et initiative de sa part.

Comme il semblerait que vos statuts ne soient pas en conformité avec les textes actuels la première chose à faire serait de les actualiser avec enregistrement à la préfecture et parution au JO des associations (gratuit).

Enfin l'assemblée des propriétaires ne peut être présidée que par un membre du syndicat et en particulier son président ; le terme syndic (articles 3, 5, 21, à 24 de la loi du 21 juin 1865) n'existe plus dans les textes actuels pour éviter tout amalgame.

Cdt.

Par **Valvan33**, le **25/05/2025** à **10:30**

A Beatles

Un grand merci pour votre réponse que j'analyserai à fond plus tard (obligation fête des mères

Par **beatles**, le **25/05/2025** à **10:55**

(suite)

Pour ce qui est de la désignation individuelle ou par liste des membres du syndicat le bon sens voudrait que ce soit individuellement pour éviter le refus d'une ou plusieurs listes à cause d'un ou plusieurs postulants que l'on ne voudrait pas.

Dans les statuts d'ASL, pour lesquels j'ai participé à leur élaboration ou mise en conformité, j'emploie le terme administrateurs pour désigner les membres du syndicat.

Par **Valvan33**, le **25/05/2025** à **12:01**

A Beatles

Nos statuts ont bien été mis à jour.

Donc si j'ai bien compris, en résumé et sauf erreur de ma part :

- au titre de l'article 19 de nos statuts, le président ne pouvait sans consultation préalable des autres membres du syndicat, décider d'envoyer un appel de candidature et d'en prévoir seul les modalités

Est-ce un abus de pouvoir ?

- en l'absence de précision dans les statuts, le vote devrait être par défaut uninominal et il ne semble pas possible que le président ou le directeur puisse unilatéralement décider d'imposer un scrutin par liste, sauf à le prévoir avant aux statuts ou à demander en AG si quequ'un s'oppose à ce type de scrutin qui n'a jamais été mis en place jusque là

Est-ce un vice de forme ?

- le directeur n'a pas à s'immiscer dans l'organisation interne du syndicat en acceptant de recevoir seul les candidatures et n'a pas à intervenir dans la vie privée du lotissement avant la tenue de l'AG.

Son seul rôle est d'envoyer les convocations en fonction de la liste remise par le syndicat et de gérer la régularité des votes.

Dans les faits, et avant même la préparation de l'AG, il a déjà connaissance des candidatures alors que nous, membres du syndicat, n'allons en avoir connaissance que lors de la réunion de préparation de l'AG

- le directeur (qui fait un amalgame avec la copropriété) ne peut avancer qu'un vote par liste est d'ailleurs permis en copropriété :

1/ parce que une ASL n'appartient pas au même régime juridique

2/ parce que de plus ce mode de scrutin est interdit par la cour de Cass.

Il me manque la pleine compréhension de cet arrêté transmis par Lingénu car je n'arrive pas à faire le lien entre "l'interdiction du vote par liste" et ce qui est noté sur la page officielle du rendu

*"Cassation civil - (Sur le 3e moyen) CASSATION - Moyen - Défaut de réponse à conclusions - Copropriété - Conseil syndical - Conclusion reprochant que la désignation des membres du conseil syndical soit intervenue globalement"*

J'ai un RV demain pour cette réunion de préparation que j'appréhende tant tout est ficelé d'avance entre un président et un directeur qui s'arrogent des droits qu'il n'ont pas.

Encore merci de l'aide que vous pourrez m'apporter notamment sur ce rendu de Cass que j'ai du mal à décortiquer 😊

Par **beatles**, le **25/05/2025** à **16:01**

@Lingénu ne vous a pas donné le bon arrêt de la CC ; le bon est postérieur ([Cass. 3e Civ., 16 mars 2011, pourvoi n° 10-10.553](#)) qui donne la bonne interprétation de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 : il faut être volontaire soit par une demande d'inscription à l'ordre du jour ou lors de l'assemblée générale.

Pour le reste vous n'avez pas bien saisi l'évolution entre la loi du 21 juin 1865 et le [décret du 18 décembre 1927](#), portant application de la loi du 21 juin 1865 et l'ordonnance 2004-632 et le décret 2006-504 qui les ont abrogés.

Je vous ai donné en lien l'arrêt de la CC du 13 septembre 2018 (pourvoi n° 17-22.041) qui

prohibe le terme de directeur et que le principe c'est l'article 9 de l'ordonnance 2004-632 ; vos statuts ne sont pas conformes aux textes actuels.

Donc il vous faut reprendre avec les termes actuels une éventuelle sous traîcence d'envois de notifications rédigées par le syndicat à une personne extérieure (tiers).

Les demandes de volontariat peuvent être adressées au prestataire qui doit les transmettre au syndicat qui est le seul pouvant vérifier si les demandes sont acceptables ou pas et si besoin est de les inscrire dans les convocations.

Le prestataire n'est pas habilité à gérer la régularité des votes, seul pouvoir du syndicat ; il n'a même pas le droit d'assister à l'assemblée des propriétaires ; il ne faut pas confondre avec un syndicat de copropriétaires (loi du 10 juillet 1965) où c'est le syndic qui convoque et qui prévoit que ce sont les scrutateurs et le président de séance qui vérifient, le syndic n'étant, sauf décision contraire, que secrétaire de séance.

Un syndicat de copropriétaires (loi du 10 juillet 1965) et les associations 1901 sont des groupement de personnes auxquelles sont attachés les droits ; les ASL sont un groupement de fonds (immeubles) auxquels sont attachés les droits (article 3 de l'ordonnance 2004-632).

Article 3 de l'ordonnance 2004-632 :

[quote]

*Les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.*

[/quote]

Article 3 du décret 2006-504 :

[quote]

*Outre ce qui est mentionné à l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée, les statuts de l'association syndicale libre fixent les modalités de sa représentation à l'égard des tiers, de distraction d'un de ses immeubles, de modification de son statut ainsi que de sa dissolution.*

*Sont annexés aux statuts le plan parcellaire prévu à l'article 4 de la même ordonnance et **une déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage.** Cette déclaration n'est pas requise pour les associations syndicales libres constituées en application de [l'article R. 315-6 du code de l'urbanisme](#).*

[/quote]

Le propriétaire d'un fonds (immeuble) n'est donc que le mandataire de l'immeuble qu'il engage.

Vos statuts, suite à un bidouillage, n'ont pas été mis en conformité avec les textes actuels.

La discussion devenant personnelle et n'ayant aucun intérêt pour les tiers, je vous propose de me contacter par la MP pour que je puisse vous fournir des informations qui deviennent

strictement personnelles.

Par **beatles**, le **26/05/2025** à **08:35**

[quote]

@Beatles qui n'a pas compris quelle était la question posée produit un arrêt dénué de tout intérêt.

[/quote]

La question porte sur le type de scrutin : les candidatures à un conseil syndical de copropriété doivent-elles être individuelles ou peuvent-elles être présentées par listes sur lesquelles porteront les votes des copropriétaires ?

beatles a très bien compris la situation qui concerne la désignation des membres du syndicat d'une ASL et non pas les membres d'un conseil syndical de copropriété.

Une jurisprudence constante, qui rappelle que la loi du 10 juillet 1965, objet des arrêts du 15 mai 2001 et 16 mars 2011, est étrangère au fonctionnement des ASL, démontre que vous êtes hors sujet dont vous sortez complètement et ce n'est pas la première fois dans un topic concernant les ASL, dont vous n'avez aucune pratique.

Même dans votre hors sujet vous ne donnez pas le bon arrêt.

Pour ce qui est de prohiber le terme directeur, rappel de [Cass. 3e Civ., 13 septembre 2018, pourvoi n° 17-22.041](#) :

[quote]

Mais attendu qu'ayant énoncé à bon droit qu'il appartient au juge judiciaire de vérifier la mise en conformité effective des statuts avec la nouvelle réglementation conditionnant le recouvrement par une association syndicale libre de son droit d'agir en justice, que le récépissé délivré par le préfet n'implique aucune vérification par celui-ci de leur régularité et qu'il résulte de l'ordonnance du 1er juillet 2004 que le syndicat, composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts, a une compétence de principe pour administrer l'association **et souverainement retenu que le pouvoir d'administration confié par les statuts au seul directeur et non au syndicat, appelé bureau, investi d'une simple fonction de contrôle, d'études et de réflexion, était contraire à ladite ordonnance** qui conférait au seul syndicat le pouvoir d'administration, la cour d'appel en a exactement déduit, qu'en l'absence d'adoption de statuts conformes à la nouvelle réglementation, l'ASL n'avait pas retrouvé son droit d'agir en justice en cours de procédure ;

[/quote]

Avant de mettre en doute mes compétences en ASL je trouve que vous ne manquez pas, pour le moins, de culot, alors que ce n'est pas la première fois que vous êtes hors sujet sur des topics concernant les ASL dont vous n'avez aucun vécu et ignorez le fonctionnement.

Pour ce qui concerne le fameux syndic je voudrais bien que @Valvan33, qui doit être girondin comme moi, nous dise qui il est et quel est le nom son ASL pour que je puisse vérifier dans le

JO si la mise en conformité fantaisite a bien été enregistrée en préfecture.

@Lingénu évitez d'intervenir dans des sujets que vous ne maîtrisez pas par manque de pratique et de connaissances.

Par **Valvan33**, le **26/05/2025** à **09:26**

@beatles

Boujour à ceux qui suivent mon post.

Je veux bien envoyer les statuts ou tout autre élément qui pourrait m'aider dans ma problématique, mais je ne sais pas comment écrire à un membre à titre privé...

Par **beatles**, le **26/05/2025** à **12:29**

Article 5 de l'ordonnance 2004-632 :

[quote]

L'association syndicale libre 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, par ses délibérations, les affaires de l'association.

[/quote]

conditions = conditions de majorité.

Alinéa 9 de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Les membres du conseil syndical **sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires**, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

[/quote]

conditions de majorité données à l'article 25.

Si l'on veut faire un parallèle entre une ASL et une copropriété il faut se baser sur [l'arrêt du 16 mars 2011](#) que je donne en lien :

[quote]

Décision de la CC :

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si Mme X... avait fait acte de candidature, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

#### Titrages et résumés :

Les personnes désignées comme membres du conseil syndical doivent avoir fait acte de candidature

[/quote]

Donc désignation par liste prohibée, l'on n'est pas dans le cas d'une élection municipale par liste par laquelle l'on peut forcer quelqu'un à faire partie de cette dernière ; de toute façon pour que le volontariat soit indiscutable (parallèle) arrêt du 16 mars 2011 précité) il faut que tous les membres d'une liste fassent chacun acte de candidature individuellement.

[quote]

La cour de cassation n'a jamais prohibé le terme de directeur.

[/quote]

C'est que vous ne savez pas lire [l'arrêt du 13 septembre 2018](#) :

[quote]

Mais attendu qu'ayant énoncé à bon droit qu'il appartient au juge judiciaire de vérifier la mise en conformité effective des statuts avec la nouvelle réglementation conditionnant le recouvrement par une association syndicale libre de son droit d'agir en justice, que le récépissé délivré par le préfet n'implique aucune vérification par celui-ci de leur régularité et qu'il résulte de l'ordonnance du 1er juillet 2004 que le syndicat, composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts, a une compétence de principe pour administrer l'association et **souverainement retenu que le pouvoir d'administration confié par les statuts au seul directeur et non au syndicat, appelé bureau, investi d'une simple fonction de contrôle, d'études et de réflexion, était contraire à ladite ordonnance qui conférait au seul syndicat le pouvoir d'administration**, la cour d'appel en a exactement déduit, qu'en l'absence d'adoption de statuts conformes à la nouvelle réglementation, l'ASL n'avait pas retrouvé son droit d'agir en justice en cours de procédure ;

[/quote]

@Valvan33 pour communiquer personnellement il vous suffit d'aller en haut à droite de la page et de cliquer sur « **Valvan33** », puis sur « **MESSAGERIE** », puis sur « **NOUVEAU MESSAGE** », puis saisissez le pseudo « **beatles** » (minuscules), puis vous saisissez l'objet que vous voulez, puis vous rédigez le message et enfin vous validez.