



Vote et délibération en ASL

Par **Valvan17**, le **03/07/2025** à **22:58**

Bonjour et merci par avance de vos réponses

Nous ne **sommes** pas en copropriété mais **en ASL**. Voici ma question :

Pour les votes à la majorité simple, les statuts prévoient :

les décisions des membres participant à l'Assemblée Générale sont valablement prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés, sans décompte des voix des membres s'étant abstenus ou s'étant exprimés par des votes blancs ou nuls.

Comment retranscrire les résultats de votes dans le contexte suivant :

Sur 51 colotis présents, représentés ou ayant voté par correspondance

Voici le résultat d'une délibération :

Pour : 45

Contre : 3

Absentention : 2

Nuls : 1

Comment établir le résultat (nombre de votes pour) / quote part totale

Merci de vos réponses 😊

Par **beatles**, le **04/07/2025** à **12:43**

Bonjour,

La loi du 10 juillet 1965 étant étrangère au fonctionnement des ASL ([Cass. 3e Civ., 19 septembre 2012, pourvoi n° 11-13.679](#)), est-ce que vos statuts prévoient le vote par correspondance ?

Nonobstant que si ce n'est pas prévu les votes par correspondance n'ont aucune valeur, cela signifie que ce ne peut-être que les statuts qui peuvent disposer comment doit être rédigé un éventuel procès-verbal.

Par principe (article 9 de l'ordonnance 2004-632) une assemblée de propriétaires n'a que le

pouvoir de désigner les membres du syndicat et se ne sont que les statuts qui peuvent définir les éventuels pouvoirs (limités) d'une assemblée de propriétaires et qui définissent les conditions de majorité.

Dans une ASL, les droits étant attachés aux lot (article 3 de l'ordonnance 2044-632) il n'existe pas de quote-part puisque c'est l'ASL et non pas les propriétaires, qui est propriétaire des éventuels terrains et équipements communs (article R.442-7 du Code de l'urbanisme qui a remplacé l'article R.315-6 évoque dans le deuxième alinéa de l'article 3 du décret 2006-504).

Cdt.

Par **Valvan17**, le **04/07/2025** à **15:08**

Merci de votre réponse.

Mon problème n'est pas lié au fait que la résolution ait été adoptée mais à ce qui a été noté sur le compte rendu.

Dans le cas ci-dessus, le syndic pro (ou directeur) a noté sur le PV que la résolution avait été adoptée à **45/48** ne prenant en compte que les pour et les contre, comme fait maintenant en copropriété.

Si l'on tient compte de nos statuts qui prévalent en ASL, le vote aurait du être reporté à **45/51** c'est à dire prenant en compte tous les membres s'étant exprimés puisqu'il ne faut pas déduire les absentions et les votes blancs ou nuls.

Et non comme je l'ai souvent dit, le vote par correspondance n'est pas inscrit aux statuts. Il avait été exceptionnellement mis en place lors du covid pour permettre l'approbation des comptes, mais sans que cela soit définitivement consigné

Par **Valvan17**, le **04/07/2025** à **19:12**

Il n'est pas question d'aller à l'encontre des statuts mais au contraire de bien comprendre comment établir la notion de majorité (et donc calculer la moitié pour y arriver).

En fait c'est l'interprétation des statuts qui pose problème :

nombre de voix exprimées **sans décompte des abstentions, nuls, blancs...**

sans décompte = sans déduction des votants qui ont votés blanc, nul ou abstenus
ce qui ramène à dire qu'il faut les prendre en compte dans le nombre total de votes exprimés d'ou le ratio 48/51

La définition de décompter est : déduire, retrancher, oter

Ne comptabiliser que les pour ou les contre revient à donner un autre sens au mot décompte,

qui veut alors dire sans prendre en compte ce qui est bien différent...

Et il y a une grande différence entre les 2 modes de calcul :

Imaginons 51 colotis ayant voté - 21 votent pour et 4 contre

1/ si on ne prend que les pour et les contre : 21/25 c'est adopté (comme en copro). Validé à partir de 13 votes pour

2/ mais si on prend tous ceux qui se sont exprimés sans enlever (donc sans décompter comme noté sur les statuts) les abstentions, blanc, nuls etc... il faudrait 26 votes pour validation or on arrive à 21/51 donc refusé

Enfinement dans le cas 1/ à quoi sert de s'abstenir, voter abstention ou nul puisque même avec 40 abstentions, 9 pour et 2 contre la résolution sera validée à 9/11 alors que la majorité s'abstient ce qui reflète une forme de refus...

Par **beatles**, le **05/07/2025** à **08:50**

[quote]

Et non comme je l'ai souvent dit, le vote par correspondance n'est pas inscrit aux statuts. Il avait été exceptionnellement mis en place lors du covid pour permettre l'approbation des comptes, mais sans que cela soit définitivement consigné.

[/quote]

N'étant pas à l'affût derrière mon ordinateur je n'ai pas pu répondre plus tôt.

Le vote par correspondance total a été mis exceptionnellement en place uniquement pour les copropriété pour permettre à l'assemblée générale, seul organe décideur, d'approuver les comptes.

Pour le législateur les ASL ne sont pas concernées tout simplement à cause de l'article 9 de l'ordonnance 2004-632 qui je cite dans ma première intervention :

[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]

Le syndicat étant par principe l'organe décideur le Covid n'empêchait pas, contrairement aux copropriétés, un fonctionnement minimum des ASL grâce à ce dernier.

Le terme directeur est à banir ([Cass. 3e Civ., 13 septembre 2018, pourvoi n° 17-22.041](#))

Par **Valvan17**, le **05/07/2025** à **10:12**

Merci de votre réponse, on saura en cas de futur épisode covid que le syndicat a le pouvoir de valider les comptes sans passer par une AG.

Le terme directeur est à banir ([Cass. 3e Civ., 13 septembre 2018, pourvoi n° 17-22.041](#))

Cet article semble s'appliquer car l'ASL concernée n'avait pas retrouvé son autorité juridique du fait qu'elle n'était pas en conformité avec les statuts.

Mais peut-être que j'interprète mal.

En tout cas, nos statuts qui ont été élaborés avec un avocat prévoient bien un directeur :

Enfin, le Syndicat peut confier la gestion de l'ASL à un directeur salarié, professionnel de l'immobilier, lequel disposera alors des pouvoirs définis à l'article 19.

Dans ce dernier cas, le Syndicat fixe la rémunération du directeur et la durée de ses fonctions ; il met fin aux mêmes fonctions.

En cas de gestion par un Directeur, il conviendra alors de lire aux présents statuts l'indication de Directeur à la place de celle de Président, sans que cette substitution concerne les délibérations du Syndicat.

Par **beatles**, le **05/07/2025** à **11:48**

Vos statuts soi-disant adaptés démontrent qu'un avocat, qui n'a pris connaissance ni de la jurisprudence ni des textes législatifs et réglementaires, n'est pas compétent pour rédiger des statuts d'ASL.

Dans un autre sujet je vous ai démontré, au vu des articles 4 et 5 de décret 2006-504 du 3 mai 2006, que le président et non le directeur uniquement pour les associations syndicales autorisées (loi du 21 juin 1865 abrogée par l'ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004 et décret du 18 décembre 1927 abrogé par le décret 2006-504 du 3 mai 2006) doit être un membre de l'ASL et qu'au vu de la combinaison des articles 4 et 9 de l'ordonnance que le président doit être désigné par les membres du syndicat.

En plus d'ignorer la jurisprudence votre avocat rédacteur n'a pas pris le soin de lire attentivement l'ordonnance 2004-632 et le décret 2006-504 et auquel on pourrait attribuer le terme de margoulin comme à un commerçant ou homme d'affaires peu scrupuleux.

De la part d'un professionnel du droit c'est une honte que de rédiger, contre rétribution, de tels statuts.

Par **Valvan17**, le **05/07/2025** à **13:14**

En effet, la précision de directeur salarié a son importance sur le papier mais dans les faits :

- des devis sont directement validés sans notre accord
- les PV d'AG (imposés signés en fin de réunion ce qui ne permet pas une relecture attentive, alors que même en copropriété il existe un délai de 8 jours pour le faire) ne nous sont pas soumis pour relecture sous prétexte qu'ils ont déjà été signés
- la déclaration de sinistre est faite auprès de l'assurance mais la gestion du dossier nous échappe
- nous ne sommes pas informés des ventes de lots chez notaire

La liste serait trop longue...

Par **Valvan17**, le **05/07/2025** à **13:25**

Publié par [Lingénu](#)

Valvan17, je vous suggère, avant de conclure que cet avocat n'est qu'un margoulin incompetent qui n'a pris connaissance ni de la jurisprudence ni des textes réglementaires, de faire lire les statuts de votre ASL à un juriste, un vrai, qui vous donnera, je pense, un avis plus mesuré.

Je ne traiterait pas cet avocat de margoulin, d'autant plus que le rôle du syndicat est aussi préservé dans l'article 19 des statuts :

Le Président assure la gestion effective de l'ASL de propriétaires, **sous le contrôle du Syndicat**

Donc même si le directeur salarié prend les fonctions du directeur, il ne peut prendre aucune initiative sans l'accord du syndicat...

Par **Valvan17**, le **06/07/2025** à **01:08**

Je fais partie du syndicat depuis longtemps et je gère toute la partie administrative depuis des années. Nous avons toujours validé nos devis, contacter en direct nos prestataires, mis en concurrence etc... sans que cela ne nous pose de problèmes puisque nous avons fonctionné ainsi pendant 40 ans, seuls, sans syndic pro et sur près de 90 lots avec espaces communs à gérer.

Et croyez moi, je ne me laisse pas faire, loin de là. Mais j'étais la seule réagir sur cette mini dictature qui s'était incidieusement installée. Nous venons de constituer un nouveau syndicat, j'espère donc sincèrement qu'ils me suivront dans la volonté de ne plus se faire écraser ou insulter par quelqu'un qui veut tout faire alors qu'elle n'a aucun rôle de décision.

Le seul problème c'est que cette personne, qui plus est réactive et à la limite insultante, ne comprend pas qu'elle est face à un syndicat qui garde toute sa faculté d'action et non pas, comme en copropriété, face à un conseil syndical qui n'est qu'un organe consultatif.

L'obligation de prendre un syndicat s'est faite sentir au niveau de la comptabilité et des travaux ne respectant pas le cahier des charge car les derniers arrivants font ce qu'ils veulent

du moment qu'ils sont chez eux. Nous ne sommes pas des policiers non plus, nous restons aussi des voisins et les relations devenaient trop difficiles et conflictuelles compte tenu du manque de respect et de civisme.

Quant aux colotis, du moment qu'ils payent, ils ne veulent pas être embêtés par des problèmes qu'ils ignorent du fait qu'ils ne s'impliquent jamais sur rien.

Bon week-end et merci de vos interventions 😊