

En poursuivant votre navigation sur ce site, vous acceptez l'utilisation de cookies pour vous proposer des contenus et services adaptés

[OK](#)



[Accueil](#) [Associations Syndicales Libres \(ASL\)](#) [L'assemblée](#)

Les assemblées des ASL

Article mis en ligne le 10/10/2020
dernière modification le 10/10/2020

Convocation, déroulement, contestation

La liberté d'organisation des ASL s'exerce pleinement dans ces domaines. Aucune des règles contraignantes de la copropriété n'est applicable. **Tout est réglé par les statuts, qui doivent bien sûr être adaptés.**

Les principales caractéristiques du régime des assemblées des ASL sont :

- Les règles de majorité sont librement déterminées par les statuts.
- Une composition des assemblées particulière lorsque des immeubles en copropriété sont inclus dans la périmètre des ASL.

Convocation des assemblées

La forme de convocation est déterminée par les statuts. la lettre recommandée n'est pas obligatoire, ni le délai de trois semaines requis pour les copropriétés.

Bien sûr, (Attention !), les règles du droit commun s'appliquent : convocation obligatoire, ordre du jour compréhensible comportant les éléments nécessaires à la prise de décision.

Règles de majorité

Il n'existe pas de règle de majorité légale en ASL. Des décisions importantes peuvent ainsi être prises à la majorité simple.

Toutefois, dans les lotissements, l'article L.422-9 du Code de l'urbanisme prévoit qu'une majorité de :

_2/3 des propriétaires détenant 3/4 des voix
_ou
_3/4 des propriétaires détenant 2/3 des voix

peut demander le maintien ou la modification des règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges au delà d'un délai de dix ans après son entrée en vigueur. Bien que l'application de cet article ne concerne que les lotissements, lors des débats, il apparaît que seules les règles d'urbanisme soient concernées par cet article.

Composition des assemblées

La composition des assemblées d'ASL est un point délicat de leur régime juridique.

En toute logique, les Assemblées d'ASL devraient être composées des propriétaires, avec un nombre de voix réparti en tantièmes ou par tête. Rappelons que dans ce domaine, les statuts sont soumis à l'approbation de la loi pour déterminer cette répartition.

Mais dans de nombreux cas, tous les propriétaires ne peuvent pas accéder à l'assemblée. Deux raisons principales sont à l'origine de cette particularité des ASL : la possibilité d'instaurer un seuil pour pouvoir participer à l'assemblée et la présence de syndicats de copropriété dans le périmètre de l'ASL.

Le seuil minimum pour accéder à l'assemblée (en voie d'extinction pour les ASL)

Aussi étonnant que cela puisse paraître, la disposition de la Loi de 1865 qui permettait d'exclure de l'assemblée les propriétaires jugés trop petits par les Statuts, "ne possédant pas le minimum d'actions", à dire instituant un suffrage censitaire, a été maintenue jusqu'en 2008. (Elle subsiste pour les Associations Syndicales Autorisées de droit public !).

La nouvelle ordonnance de 2004 ne permet plus cette particularité. Il ne paraît pas possible d'invoquer la liberté d'organisation des ASL pour maintenir cette règle, l'Ordonnance ne l'autorise que pour les Associations Syndicales Autorisées de droit public.

Les statuts des ASL qui prévoient une exclusion des propriétaires en fonction de l'importance de leur propriété doivent être modifiés. Attention à l'annulation des assemblées réunies en application de ces statuts devenues contraires à la loi !

La présence d'immeubles en copropriété dans le périmètre de l'ASL

Ce point est la question la plus délicate et la plus épineuse du fonctionnement des ASL.

Pour différentes raisons, et notamment de simplicité, **il existe dans les Statuts de très nombreuses ASL une clause prévoyant que tous les copropriétaires d'un immeuble en copropriété incluse dans le périmètre de l'ASL sont représentés en bloc par leur syndic de copropriété.** . Dans les grands ensembles immobiliers, les assemblées peuvent ainsi être composées de quelques syndics professionnels. Cette situation est parfois difficile à comprendre pour les copropriétaires.

En poursuivant votre navigation sur ce site, vous acceptez l'utilisation de cookies pour vous proposer des contenus et services adaptés [OK](#)
d'ASL antérieurs à 2004, soit par la notion de seuil minimum, soit par le principe de la liberté d'organisation des ASL.

Nous avons vu que, dans l'ordonnance de 2004, la notion de seuil minimum a disparu pour les ASL. En principe, toute exclusion fondée sur ce principe dans les Statuts d'une ASL doit être caduque du 6 mai 2008. A cette date, les statuts d'ASL devaient être conformes à la législation. Dans la pratique, ces dispositions continueront probablement à être appliquées. (Attention aux contestations)

La représentation des copropriétaires par le Syndic, lorsqu'elle n'est pas fondée sur le seuil minimum, reste parfaitement licite et applicable dans le cadre de l'Ordonnance de 2004, qui consacre la liberté d'organisation des ASL.

Attention cependant de ne pas confondre membres de l'ASL et membres de l'assemblée de l'ASL. Ce n'est jamais la copropriété qui est adhérente à l'ASL mais chaque copropriétaire individuel. En effet, la copropriété par définition n'a aucun patrimoine immobilier, elle ne peut donc faire partie d'une Association de propriétaires !

Exclusion de l'assemblée n'implique pas exclusion des organes de direction

Le fait que les copropriétaires d'immeubles inclus dans une ASL n'aient pas accès à l'assemblée ne les empêchent nullement d'être élus au "Syndicat", le Conseil de direction de l'ASL.

La nouvelle Ordonnance de 2004 est très claire sur ce point : "L'association syndicale libre est administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association. Les modalités de son fonctionnement sont fixées dans les statuts de l'association." (Attention aux contestations)

Voir la [rubrique "Syndicat"](#)

Gérer la Représentation des copropriétaires

La représentation des copropriétaires d'un immeuble inclus dans une ASL doit donc être soigneusement gérée, notamment lorsque le syndic de copropriété représente en bloc tous les copropriétaires d'un immeuble à l'assemblée.

C'est l'intérêt du Syndic de copropriété qui ne se retrouve pas dans une situation confortable lorsqu'il siège à l'assemblée de l'ASL sans instructions précises. C'est aussi l'intérêt des copropriétaires qui peuvent ainsi s'intéresser de plus près à la gestion de l'ASL.

Il faut donc gérer cette représentation indirecte des membres d'un syndicat des copropriétaires à l'assemblée d'une ASL selon les principes suivants :

- faire inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée du syndicat de copropriété tous les points importants concernant l'ASL : budget, travaux, contrats avec fournisseurs...
- mandater précisément le syndic sur tous ces points pour régler sa conduite à l'assemblée de l'ASL,
- le mandater pour son vote aux postes du syndicat afin de placer éventuellement des copropriétaires, même s'ils n'ont pas participé à l'assemblée. ([Voir cette rubrique](#)).

Le cas particulier des AFUL