

ASL La joie de vivre

Chez le président M. A. Martin

3 Allée Fernand Raynaud

83400 — HYÈRES

<https://www.asl-jdv.fr>

asl.joiedevivre@orange.fr

Hyères, le vendredi 6 septembre 2025

**L'AGO et AGE se dérouleront le 19 décembre 2025 espace nautique, salle
Porquerolles à Hyères Port**

1-Rappel urgent : renouvellement des membres du syndicat bureau de l'ASL

Dans notre précédent loti-info n° 38, nous vous avons averti que, lors de la prochaine AGE, nous procéderons au renouvellement des membres du syndicat/bureau.

MM . Martin et Mouttet ont contacté par courriel individuel une dizaine de colotis qui se sont impliqués à titre divers par le passé dans la gestion de l'ASL pour les inviter à se présenter comme candidats. Hormis deux réponses négatives que nous avons reçues lors de rencontres au sein du lotissement, personne d'autre ne s'est manifesté.

Cette absence de réaction de la part des colotis face à nos courriels et au numéro 38 du Loti-info est très préoccupante.

En préparation à l'ordre du jour de l'AGE de 2025, nous vous enverrons au préalable un document pour recueillir les noms des candidats éventuels et l'avis de l'ensemble des colotis pour l'un ou l'autre des deux scénarios de gouvernance de l'ASL (ou indifféremment les deux) qui feront l'objet d'un vote en AGE. Les noms des candidats seront inscrits à l'ordre du jour de l'AGE et dans le bulletin de vote par correspondance qui sera envoyé fin novembre 2025.

Toutefois, compte tenu de l'enjeu, nous accepterons les candidatures de dernière minute qui seront déposées en séance lors de l'AG.

Nous espérons vivement que, parmi les 90 lots du lotissement, soit environ 180 personnes, 4 d'entre elles accepteront de se porter candidates pour reprendre la succession de l'équipe actuelle et ainsi garantir la pérennité de notre ASL, lui évitant de se trouver en défaut d'instance de gestion.

Nom de colotis	Êtes-vous candidat ?		Scénario 1. Gestion autonome (fonctionnement actuel)	Scénario 2. Gestion administrée par un syndic professionnel
	Oui	Non		
Exemple 1	X		X	
Exemple 2		X		
Exemple 3	X			X
Exemple 4	X		X	X

Pour les scénarios 1 et 2, MM. Martin et Mouttet rappellent qu'ils pourront apporter leur assistance à la nouvelle équipe dirigeante, soit en **tant que simple membre du syndicat, soit en tant que coloti hors syndicat**.

Nous vous décrivons ci-dessous le contenu de chaque scénario.

À défaut de candidats, nous serions obligés de constater la carence d'une instance de gouvernance de l'ASL (scénario 3) et de recourir via un avocat pour demander au Président du tribunal de grande instance de Toulon de nous nommer un syndic ou un administrateur judiciaire.

Scénario 1. Que nous qualifierons de « scénario idéal »

La nouvelle équipe élue (au moins 4 colotis) considère qu'elle pourra assumer la totalité de la gestion administrative de l'ASL, comme nous l'avons décrit dans notre présentation complète PowerPoint (<https://www.asl-jdv.fr/images/pdf/22a - Syndicat vs Gestionnaire.pdf>).

Ce scénario est le moins onéreux, mais oblige à une réelle implication des membres du bureau pour diriger l'ASL. La répartition des tâches (hors trésorerie) entre les membres en fonction de leurs connaissances des sujets à traiter permet d'éviter la concentration des charges sur le président.

Scénario 2. Que nous qualifierons de « scénario pragmatique »

La nouvelle équipe (au moins 4 colotis) considère qu'elle n'aura pas **la disponibilité suffisante pour assurer la gestion en direct de l'ASL**. Elle souhaitera alors se décharger des actes de gestion administrative en les confiant à un gestionnaire de biens immobiliers.

Ce scénario, bien que plus onéreux que le **scénario 1**, garantit la pérennité de l'ASL en **excluant la mise sous tutelle par le président du tribunal comme** indiqué au **scénario 3**. Ce scénario conviendrait bien à des membres qui sont encore en activité.

Conformément à l'autorisation de recourir à un syndic professionnel (article 16 des statuts), le choix du syndic professionnel parmi les deux offres reçues par le syndicat de l'ASL, proposées aux colotis, fera **l'objet d'un vote à la majorité simple en AGO, sachant que le coût sera de l'ordre de 100 €/an par coloti**.

Scénario 3. Que nous qualifierons de « défaut d'instance de gestion de l'ASL »

Ce scénario n'advient que si les scénarios 1 ou 2 font défaut. Ce scénario ne fait pas l'objet d'un vote.

Si moins de 4 candidats ne se présentent à l'élection (scénario 1 ou 2), selon l'ordonnance de 2004 et l'article 24 des statuts de l'ASL, l'ASL se trouve en position de carence.

L'équipe actuelle (ou trois colotis) devront alors solliciter un avocat aux frais de l'ASL pour informer le Président du tribunal d'instance de Toulon de la carence de l'association syndicale.

<https://www.aslcommunity.fr/ressources/carence-gouvernance-asl>

Titre V. — Dispositions diverses

Article 24. — Carence de l'association syndicale

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un des quelconques de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance, à la requête de trois membres de l'association. Il dispose des pouvoirs du syndicat, sans limitation.

Cette action est indispensable afin de ne pas mettre l'ASL en difficulté tant sur les plans :

- **Juridique**, car l'absence d'organe de gestion entraîne des blocages décisionnels, des risques de contentieux et une responsabilité accrue pour les colotis
- **Pratique**, pour la gestion des travaux d'entretien, la collecte des cotisations et des appels de fonds, le paiement des charges des abonnements et des factures.
- **Immobilier**, l'absence d'une instance de gestion peut également impacter la vente d'un bien, car aucune instance ne peut donner quitus comptable au notaire en charge de rédiger l'acte de vente, ce qui peut **retarder la vente et la valeur des biens immobiliers**.

Le président du tribunal de grande d'instance de Toulon procédera, comme ce fut le cas en 2013 à la nomination d'un administrateur de biens ou d'un syndic professionnel

En cas de nomination d'un administrateur judiciaire, sa première tâche sera de réunir en assemblée générale des colotis aux fins de procéder à l'élection d'un nouveau syndicat, instance obligatoire pour tout lotissement, syndicat. Ce syndicat, s'il est nommé, procédera à l'élection d'un bureau formant l'organe décisionnel.

En cas d'échec l'administrateur de bien assurera la gestion de l'ASL à un **coût prohibitif** jusqu'à réussir à faire nommer un nouveau syndicat. Voir sur le site la lettre du président du tribunal de grande instance de Toulon désignant le cabinet Huertas [https://www.asl-jdv.fr/images/pdf/Doc_JV - Ordonnance mission.pdf](https://www.asl-jdv.fr/images/pdf/Doc_JV_-_Ordonnance_mission.pdf)

Pour mémoire

L'administrateur judiciaire, le cabinet Huertas, nous avait coûté 19 466,25 € pour 6 mois d'intervention en 2013. Corrigé simplement de l'inflation, ce montant s'élèverait en 2026 à plus de 24 000 € d'honoraires pour 6 mois d'intervention. À ce coût s'ajoutent bien sûr les coûts d'entretien du lotissement, soit environ 27 000 €.

Conséquences

Si, lors de l'AGE, le scénario 1 ou le scénario 2 n'est pas retenu, le recours au **scénario ASL sans instance de gestion** deviendra alors inévitable.

Le défaut de désignation d'un syndicat entrainera de facto, sans vote spécifique :

- D'une part, le recours à un avocat aux frais de l'ASL pour déposer un dossier auprès du Président du tribunal de grande instance
- D'autre part, pour éviter que l'ASL se retrouve temporairement **en défaut d'instance de gouvernance, l'équipe actuelle poursuivra son mandat** jusqu'à ce que le président du tribunal de grande d'instance nomme un administrateur judiciaire ou un syndic. Cela permettra de recouvrir les charges pour assurer les travaux d'entretien du lotissement ou urgents (ex-canalisation bouchée).

2-Point sur les travaux réalisés

Nous avons satisfait en juin 2025 à nos obligations légales de débroussaillage, au traitement de la végétation de la zone intérieure de l'ASL et de la bande des 50 m sur le périphérie du lotissement de l'ASL.

3-Point sur les travaux à entreprendre

Avant l'AGO/AGE du 19 décembre, le syndicat/bureau fera procéder à un nettoyage des bords de routes et à la taille de certains arbustes.

4-Point sur les travaux différés

Nous sommes rendus avec MM. Tallemant, Mouttet, Miara et un entrepreneur sur le lot de M. Belliard sur lequel cette servitude se situe pour étudier la nature des travaux à réaliser pour réparer le coude de retour à l'horizontal sur le tronçon de canalisation qui présente des fissures.

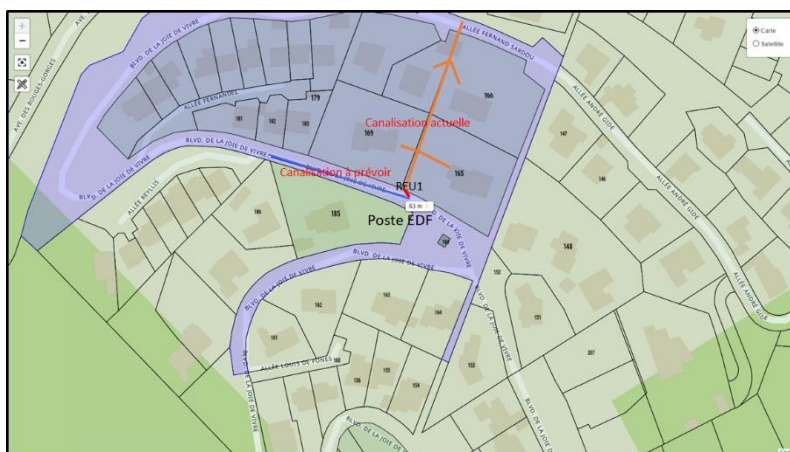


Ce travail obligerait à creuser manuellement le terrain sur une profondeur de 4 m pour accéder au coude. Ce travail est considérable et nécessite de monter des parois pour sécuriser la zone de travail des risques d'éboulements. Par ailleurs, les fissures ne font pas apparaître de végétations, ce qui signifie que c'est certainement un mouvement de terrain qui en est la cause. En cas d'obstruction, il serait possible de procéder à un curage.

Nous pensons qu'il serait préférable de dévier les eaux usées en provenance des lots situés au sein des tranches 3 et 2 et de les faire rejoindre par le Bd de la joie de vivre le regard qui se situe devant l'allée Rellys. Cela nécessiterait de réaliser une tranchée sur une longueur de 64 m environ.

L'examen des plans initiaux prévoyait ce trajet. Les déboires rencontrés par les entrepreneurs du fait que la tranche 1 avait été bitumée leur ont fait privilégier la solution de passer par cette servitude. La réalisation de la jonction entre le regard situé devant le poste EDF et le regard situé devant l'allée Rellys soulagerait la servitude de l'évacuation des eaux usées des tranches 2 et 3. Elle sécuriserait également l'évacuation des eaux usées des lots de ces tranches.

Par ailleurs, cette solution serait moins onéreuse du fait que les travaux ne présentent pas de difficultés dues au terrain. Ce sujet sera inscrit et débattu lors de l'AGO du 19 décembre.



Compte tenu des travaux différés, les colotis ayant payé l'avance sur travaux et n'ayant pas demandé le remboursement, auront le montant transféré sur leur compte en tant « qu'avance de cotisation 2026 ».