

# CHAZELLE AVOCATS

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE



Colette CHAZELLE  
AVOCAT AU BARREAU DE LYON  
PROFESSEUR A L'INSTITUT DE  
LA CONSTRUCTION ET DE  
L'HABITATION

Alexandre GEOFFRAY  
AVOCAT AU BARREAU DE LYON  
NEOMA BUSINESS SCHOOL  
DIPLOME DE COMPTABILITE ET  
DE GESTION

Audrey EL HAIK  
AVOCAT AU BARREAU DE LYON  
MASTER 2 DROIT IMMOBILIER  
UNIVERSITE LYON III

UNION DE SYNDICATS  
CHAM SUD TRANCHE 2

FONCIA MONT BLANC – CHAMONIX  
AIGUILLE

A l'attention de Monsieur De Bartolo

Lyon, le 31 octobre 2023

Nos réf. : 23.194CC - [FONCIA MB] SCOP CHAM SUD TRANCHE 2 / UNION  
DES SYNDICATS COPRO CHAMONIX SUD -

Cher Monsieur,

Je fais suite à votre demande consultation au bénéfice de l'Union de  
syndicats.

Vous m'avez fait part des problématiques suivantes :

- les modifications des règles de répartition des dépense votées lors des  
assemblées générales qui se sont tenues le 8 février 1994 et le 22 novembre  
2006 doivent-elles appliquées ?
- comment répartir les dépenses (à venir) correspondant aux travaux de  
reprise de la dalle située au-dessus des parkings ?
- quelles sont les conditions d'accès à ces parkings pour les copropriétaires  
des syndicats membres de l'Union de syndicats?

## 1. RAPPEL DES ACTES REMIS POUR CETTE ETUDE

[www.chazelle-avocat.fr](http://www.chazelle-avocat.fr)

Vous m'avez remis différents actes :

-statuts de l'union de syndicats en date du 28 juin 1977 et du 24 mars 1983.

-actes des 14 mars et 10 juillet 1984, comportant cession de parcelles  
entourant la copropriété « la Roseraie » et celle en bordure de l'avenue de  
l'Aiguille du Midi pat la SECI et Cie à l'Union de syndicats.

PALAIS | TOQUE 875

49, COURS VITTON  
IMMEUBLE LE RIVOLI  
VITTON - 69006 LYON  
ALLEE B - 1<sup>E</sup> ETAGE  
T | 04 72 44 26 66

[cabinet@chazelle-avocat.fr](mailto:cabinet@chazelle-avocat.fr)

R.C.S. LYON | 493 816 904

MEMBRE D'UNE ASSOCIATION DE GESTION AGREEE  
REGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHEQUE ACCEPTE

-l'acte du 21 décembre 2016 comportant transfert de lots de copropriété correspondant à des emplacements pour voitures automobiles situés aux sous-sols ou extérieurs ouverts au public.

J'ai eu communication de la consultation de Me CHAMBEL du 4 août 2015.

Vous m'avez également précisé le contenu de résolutions prises le 8 février 1994 et le 22 novembre 2016 par l'assemblée générale de l'union de syndicats (pour cette dernière, le procès-verbal est annexé à l'acte du 21 décembre 2006).

## **2. REPOSES**

A titre liminaire, j'entends faire quelques précisions sur la notion d'union de syndicats, telle que prévue à l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965.

**Une Union de syndicats n'est pas soumise au statut de la copropriété des immeubles bâtis tel que régi par la Loi du 10 juillet 1965**, et notamment les grands principes du droit de la copropriété, qui sont d'ordre public en matière de copropriété en application de l'article 43 de la loi, ne sont pas applicables.

Seuls, l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965, les articles pris pour son application dans le décret du 17 mars 1967, et surtout les statuts adoptés par ses membres, puis modifiés ensuite, sont applicables.

Il en résulte toute une série de conséquences très importantes.

-il n'existe pas de règles en matière de répartition de charges autres que celles figurant dans les statuts.

-les modifications des statuts doivent être votées en application des statuts, et notamment selon la majorité fixée dans ceux-ci : il ne faut donc pas appliquer les articles 24, 25 et 26 de la loi.

-il n'y a pas d'obligation de publier ou d'enregistrer les modifications décidées par l'assemblée générale, comme en matière de copropriété ou d'association syndicale libre ; les textes ne disent rien à ce sujet ;

-les décisions prises au sein de l'union ne peuvent être contestées devant le Tribunal qu'en cas de violation des statuts, dans le délai de 5 ans qui est le délai de prescription de droit commun.

Je ne reviens pas sur les conditions du retrait d'un syndicat qui ont déjà été explicitées dans la consultation de mon confrère CHAMBEL du 4 août 2015.

Il faut bien comprendre que cette union de syndicats a été créée pour gérer des éléments communs à ses membres qui sont des syndicats en l'occurrence.

Dès l'origine, la cession des parcelles qui s'est faite par acte du 14 mars 1984 ou des emplacements de stationnement qui s'est faite par acte du 21 décembre 2016 était prévue dans les actes.

L'objet des statuts est notamment d'« assurer l'entretien des parkings souterrains et des emplacements extérieurs pour le stationnement des voitures automobiles ». Article 2

La répartition des charges prévue par l'article 23 ne fait initialement aucune exception, elle est faite entre tous les membres de l'union **au prorata des surfaces bâties sur leurs terrains respectifs.**

En toute logique, le nombre de voix dont dispose chaque syndicat membre de l'union est proportionnel à sa participation aux charges générales telles qu'elle est définie à l'article 23.

Il y a donc une cohérence parfaite entre la part de charges et la participation au vote de chaque syndicat.

Cet équilibre a cependant été modifié à l'occasion de deux assemblées générales.

❖ **Les décisions prises lors des assemblées générales 8 février 1994 et le 22 novembre 2016.**

Je rappelle leur contenu :

**-Assemblée générale du 8 février 1994 :**

**POINT 11 - A LA DEMANDE DE LA ROSERAIE : NON PARTICIPATION DE LA COPROPRIETE LA ROSERAIE POUR LES CHARGES CONCERNANT LES PARKINGS SOUTERRAINS - CREATION D'UNE RUBRIQUE DE CHARGES SPECIALES POUR CES PARKINGS OU NE PARTICIPERONT QUE LES TRANCHES CONCERNEES**

Monsieur TROUBAT représentant de la résidence la Roseraie indique que les copropriétaires de cette copropriété n'ont jamais été concernés par la question des parkings souterrains.

En réalité ils n'ont aucun droit de jouissance d'un parking souterrain dans leurs actes de vente, et n'entendent pas en bénéficier.

L'assemblée prend acte de cette déclaration.

Monsieur ARCAGNI indique que l'UNION ne supporte pas de charges de parkings depuis que leur surveillance nocturne par des vigiles a été supprimée. Les charges parkings sont supportées par leurs propriétaires, a ce titre la Roseraie n'est pas concernée.

Monsieur AXUS indique qu'il faut tout de même considérer que le Roseraie fait statutairement partie de l'UNION DES SYNDICATS et qu'elle doit à ce titre participer de l'évolution des celle ci.

La rédaction de cette résolution indique que les propriétaires n'ont pas de droit de jouissance des parkings souterrains, ce qui justifie en l'occurrence leur absence de participation aux charges afférentes à ces parkings.

Cette décision fait ainsi une exception au principe de répartition des dépenses.

Elle est une décision de principe puisqu'elle n'a pas été concrétisée, la clé de répartition spécifique pour les parkings n'ayant pas été transcrite dans les statuts.

Pour autant, cette décision existe, elle n'a pas été contestée et il semble même qu'elle ait été appliquée depuis.

**-assemblée générale du 22 novembre 2006 :**

**9 - Détermination d'une clef de répartition des charges concernant les parkings de l'UNION**

Majorité nécessaire : majorité absolue des membres de l'UNION prenant part au vote (art 14 des statuts de l'UNION)

**Projet de résolution :**

L'assemblée générale considérant que les seuls utilisateurs et ayants droits des parkings sont les copropriétaires composant les copropriétés membres de l'UNION DES SYNDICATS DE CHAMONIX SUD ci dessous :

- TRANCHE 1 : syndicats ABCDE, F,GH,I
- TRANCHE 2 : Bâtiments : Balme, Lognan, Forclaz, Chailloud, Genevrier, Triolet
- TRANCHE 3 : syndicats Jonquilles, Grépon,
- TRANCHE 4 : syndicat Le Chamois Blanc

Décide que les frais, tant de fonctionnement que de travaux ou d'investissements liés à la gestion desdits parkings seront répartis entre ces différents membres utilisateurs en fonction de leur de leurs quotes parts respectives dans les charges communes générales (voir tableau ci joint)

**Résolution adoptée à l'unanimité**

Là encore, les membres de l'union ont voulu faire exception au principe de répartition des statuts en se fondant sur le critère de l'utilité : seuls les membres **utilisateurs** énumérés paient les charges correspondant aux parkings de l'union et en fonction de leurs quotes-parts respectives dans les charges communes générales, selon un tableau dont je n'ai pas connaissance.

L'adoption de cette résolution la rend opposable à tous les membres de l'union et, faute de contestation dans le délai de 5 ans, elle est parfaitement valable et **doit être appliquée**.

Elle constitue une modification des statuts quand bien même ceux-ci n'ont pas été formellement modifiés.

Pour autant, cette résolution s'avère problématique car elle rompt l'équilibre des statuts : les parkings appartiennent à l'union, donc à tous ses membres, mais seuls les membres utilisateurs participent aux dépenses afférentes.

Et il ne s'agit pas seulement de participer à l'entretien dans la mesure où la résolution vise « *les frais, tant de fonctionnement que de travaux ou d'investissements liés à la gestion des parkings* », ce qui est très large et comprend, semble-t-il, l'intégralité de toutes les charges, y compris celles liées à des travaux de réfection.

J'observe aussi que si l'union envisageait de vendre ces parkings, le prix en reviendrait à tous les membres de l'union, de même qu'une éventuelle indemnisation, alors même que seuls certains syndicats financent leur entretien et leur conservation, ce qui est inéquitable.

Il est bien certain que, dans un souci de clarté, il serait préférable de mettre les statuts en adéquation avec ces deux décisions dans la mesure où elles

impactent profondément le principe de la répartition des dépenses, pour autant que les membres souhaiteraient faire persister ces règles.

On peut aussi se poser la question d'un éventuel « retour en arrière » qui se ferait par une décision supprimant la répartition des dépenses afférentes aux parkings décidées lors de ces assemblées générales.

Pour cela, il convient de se référer aux statuts, article 20 :

-la modification des statuts relève de la double majorité des deux tiers de l'ensemble des membres de l'union de syndicats représentant au moins les deux tiers de la totalité des voix de l'union.

-il est aussi précisé au III de cet article que l'assemblée ne peut augmenter les bases de répartition des charges si ce n'est qu'avec l'accord des intéressés.

Il y a de fortes chances pour que les syndicats des immeubles exemptés de payer les dépenses correspondant aux parkings ne soient pas d'accord pour une telle modification.

#### **❖ La répartition des dépenses (à venir) correspondant aux travaux de reprise de la dalle située au-dessus des parkings**

Sur ce point, il semble important de bien cerner à qui appartient cette dalle.

En effet, l'union de syndicats a acquis des emplacements de stationnements en sous-sol ou en surface qui étaient des lots de copropriété (et considérés comme des parties communes jusqu'à ce transfert).

Il paraît nécessaire de bien analyser la nature juridique de cette dalle avant d'envisager ces travaux :

-si elle correspond à un espace dépendant d'un ou plusieurs syndicats, elle constitue alors une partie commune pour ces syndicats, et il semble que les travaux de structure, qui comprennent les travaux portant sur l'étanchéité, relèvent de ce ou ces syndicats, et non à l'union qui n'est propriétaire que des emplacements de stationnement ;

-si cette dalle est au contraire située sur une parcelle appartenant à l'union, sa réfection relève bien de l'union.

Je ne vois, par contre, à quel titre, le fait que les parkings soient situés en-dessous de cette dalle emporteraient l'obligation de contribuer à cette dépense aux seuls propriétaires des parkings.

Le critère de l'utilité ne peut pas l'emporter sur des espaces qui excèdent les emplacements de parkings.

Une étude des actes de chaque syndicat, avec l'analyse de la définition des parties communes, paraît ainsi indispensable.

❖ **Les conditions d'accès à ces parkings pour les copropriétaires des syndicats membres de l'union de syndicats.**

La question relative à la possibilité d'accéder est relativement simple.

Il n'existe aucun motif légitime d'interdire l'accès des emplacements de parkings aux copropriétaires des syndicats membres de l'union de syndicats.

Les décisions des assemblées générales rappelées ci-dessus indiquent bien que seuls certains syndicats sont **utilisateurs**.

Pour autant, l'Union de syndicats est propriétaire, et sans qu'il soit spécifié que certains syndicats n'ont pas accès.

Par conséquent, il ne paraît pas possible de priver les copropriétaires de cet accès, lequel fait partie de leurs droits de propriété, à moins qu'ils ne donnent leur accord, en application des statuts.

J'espère avoir répondu par la présente aux questions qui m'étaient posées et je reste à votre disposition,

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, en l'expression de mes salutations dévouées.

**Colette CHAZELLE**  
[cabinet@chazelle-avocat.fr](mailto:cabinet@chazelle-avocat.fr)

