



Lexical Avocat

Juriexpert

Grégory ASSI
Avocat Associé
Lexical Avocat

› cabinet@lexical-avocat.fr
› Tél. 04 78 24 80 63
› Fax. 04 78 24 95 67
› www.lexical-avocat.fr
› Toque 1403

› 90, cours Vitton
69006 Lyon
› www.juriexpert.fr

Juriexpert

› AVOCATS

Grégory ASSI
Droit des sociétés - Droit commercial

Claire GENESTIER
Droit de la famille et du patrimoine

Anne-Gaëlle FINET
Droit des victimes et préjudices corporels

Carine MERIAU-DUQUAIRE
Droit du travail et de la sécurité sociale

› EXPERTS-COMPTABLES

Cabinet ROSENBACH
Cabinet dédié aux professions libérales

Cabinet SCE
Accompagnateur d'entreprises

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
TRANCHE 3**
Place Edmond Desaillood
74400 Mont Blanc

A l'attention de
Monsieur Jean-Luc CHARVET

A Lyon, le 26 janvier 2026

Réf. : 2026AG005 – SDC TRANCHE 3

Cher Monsieur,

Je reviens vers vous dans le cadre de la consultation sollicitée au bénéfice du Syndicat des copropriétaires Tranche 3, et dont l'énoncé est repris ci-dessous :

Il existe un ensemble immobilier situé Place Edmond Desaillood à Chamonix qui regroupe six Syndicats de copropriétaires, dont le Syndicat des copropriétaires Tranche 3 (ci-après « le Syndicat Tranche 3 »).

Ces six Syndicats sont membres d'une Union de syndicats de copropriétaires « Chamonix Sud », régie par les statuts adoptés par ses membres, suivant les dispositions de l'article 29 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

La copropriété Tranche 3 comprend également les bâtiments GREPON et JONQUILLE, dont les copropriétaires ont constitué entre eux deux Syndicats secondaires dits GREPON et JONQUILLE.

Une difficulté naît du fait que les Syndicats secondaires du GREPON et du JONQUILLE, représentés par leurs Syndics respectifs, sont convoqués depuis plusieurs années, en lieu et place du Syndicat Tranche 3, aux assemblées générales de l'Union Chamonix sud sans être membres de l'Union, et votent également en lieu et place du Syndicat Tranche 3.

En date du 04 avril 2022, l'Union Chamonix Sud a voté dans cette même composition une résolution 14 dans laquelle elle a confié à la société ALPES CONCEPT TRAVAUX une mission de maîtrise d'œuvre en vue des travaux d'étanchéité des parkings souterrains et du réaménagement des espaces attenants aux copropriétés des Syndicats.

Le Syndicat Tranche 3 s'interroge en conséquence sur les points suivants :

- La validité des décisions de l'Union Chamonix Sud dans une composition intégrant les syndicats secondaires des bâtiments GREPON et JONQUILLE en lieu place du Syndicat Tranche 3, et en particulier de la résolution 14 datant du 04 avril 2022 ;
- La compétence de l'Union Chamonix Sud pour réaliser les travaux d'étanchéité des parkings souterrains, quant à la propriété des dalles concernées ;
- La compétence de l'Union Chamonix Sud pour gérer et, en particulier, réaménager les espaces immobiliers attenants aux copropriétés des différents Syndicats.

En réponse, il sera étudié successivement les conditions de validité de la résolution 14 au regard de la composition de l'Union de Syndicats (I) et les prérogatives de l'Union quant aux travaux envisagés (II).

I. Sur la validité de la résolution 14 du 04 avril 2022

Pour étudier la validité de la résolution 14, il faut au préalable savoir qui est titulaire du droit de vote à l'Assemblée (1) avant d'en étudier les conditions d'exercice (2).

1/ Titularité du droit de vote

Selon l'article 15 des statuts de l'Union, le droit de vote appartient aux membres de l'Union, représentés par leurs Syndics respectifs :

« Article 15

Les décisions collectives de l'Union sont prises en Assemblée générale composée par les Syndics des Syndicats (...) membres de l'Union. »

Il convient donc de savoir au préalable qui sont les membres de l'Union visés par cet article et en particulier de savoir si les Syndicats secondaires peuvent siéger, en cette qualité, en lieu et place du Syndicat principal Tranche 3.

Pour répondre, il faut rappeler, en premier lieu, que la qualité de membre de l'Union est liée à la propriété des terrains d'assiette des bâtiments qui composent l'ensemble immobilier Chamonix Sud.

En effet l'Union n'existe que parce que les fonds d'assiette des bâtiments constituant l'ensemble immobilier sont répartis entre les copropriétés visées dans les statuts, même s'il n'est pas exclu que l'Union puisse elle-même acquérir certaines parcelles ou bâtiments.

Ainsi, les statuts de l'Union mentionnent en préambule que l'ensemble immobilier comprend « *divers immeubles identifiés ci-après par leurs terrains d'assiette, également appelés fonds* », et vise expressément la copropriété « *troisième tranche* » parmi les copropriétés constituant l'ensemble immobilier (p. 4 des statuts de l'Union).

C'est à ce titre que la copropriété Tranche 3 fait partie du groupement des Syndicats constituant l'Union, conformément à l'article 1 des statuts :

« Article I – Composition

Les Syndicats de copropriétaires (...) dont la composition et le périmètre sont définis ci-dessus (renvoi au préambule), sont, en application des présentes, groupés en une union de syndicats. »

C'est donc la propriété du terrain d'assiette de la copropriété Tranche 3 qui lui donne la qualité de membre de l'Union, à l'exclusion des Syndicats secondaires, institués pour la seule gestion interne des bâtiments Grépon et Jonquille (en vertu de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965). .

Il n'est ainsi pas possible que les Syndicats secondaires siègent en tant que membres de l'Union parce que le terrain d'assiette Tranche 3 ne relève ni de leur périmètre, ni de leurs attributions.

Sachant que vous indiquez ne pas avoir connaissance d'une décision qui aurait acté la sortie du Syndicat Tranche 3 de l'Union et l'entrée des Syndicats secondaires, une telle décision n'apparaît pas envisageable en l'état, sauf s'il est envisagé une division même de la parcelle et une scission de la copropriété dans les conditions de l'article 28 de la loi de 10 juillet 1965.

En revanche, les Syndicats secondaires peuvent être membres du Conseil de l'Union, en vertu de l'article 10 des statuts de l'Union, qui prévoit :

« Article 10

2°) Lorsqu'une copropriété comprise dans le périmètre de l'Union sera organisée en un Syndicat Principal et des Syndicats secondaires, la représentation au Conseil de l'Union se fera à raison d'un représentant désigné par chacun des Syndicats Secondaires. »

Il faut ici préciser que le Conseil de l'Union est un organe d'administration qui, à la différence de l'Union elle-même, n'a pas la personnalité juridique et ne constitue pas en ce sens une personne morale.

En cela, il faut distinguer strictement le Conseil de l'Union de l'Union de Syndicats elle-même, laquelle, dotée de la personnalité morale, est seule titulaire de droits sur les éléments d'équipement communs aux Syndicats membres, et ce, dans les limites et conditions des statuts de l'Union.

Or, il semble qu'il y ait eu, en l'espèce, une confusion entre l'Union des Syndicats à proprement dit et le Conseil de l'Union, qui n'est qu'un organe consultatif, et qui ne saurait en aucun cas se confondre avec l'Union elle-même, qui est l'organe délibérant.

Le siège des Syndicats secondaires au Conseil de l'Union ne leur confère donc aucune qualité de membre de l'Union, et en conséquence aucun droit de vote à l'Assemblée générale, ce droit appartenant uniquement au membre de l'Union.

Ainsi seul le Syndicat principal Tranche 3, en sa qualité de membre de l'Union, a voix délibérative à l'Assemblée générale de l'Union et doit être convoqué et participer aux délibérations de cette Assemblée, à l'exclusion des Syndicats secondaires.

En vertu de l'article 17 des statuts de l'Union « *les convocations seront faites aux personnes appelées à participer à l'Assemblée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée quinze jours au moins avant la réunion (...).* »

Il en résulte que la convocation à l'Assemblée générale du 04 avril 2022 des Syndicats secondaires au lieu du Syndicat principal n'est pas régulière et que les délibérations sont susceptibles d'être annulées par voie de conséquence.

2/ Exercice du droit de vote

S'il est établi, selon les statuts de l'Union, que le droit de vote appartient au Syndicat Tranche 3, il faut également rappeler que ce droit est proportionnel à sa participation aux charges générales de l'Union, conformément aux articles 16 et 23 des statuts :

« Article 16

Le nombre de voix dont dispose chaque Syndicat (...) est proportionnel à sa participation aux charges générales telle qu'elle est définie ci-après à l'article 23, paragraphe I. »

« Article 23

(...) les charges de l'Union des Syndicats seront réparties entre les membres de l'Union au prorata des surfaces bâties sur leurs terrains respectifs, étant précisé que ces surfaces seront calculées en planchers développés "hors œuvre", telles qu'elles figurent au dossier de permis de construire, abstractions faites des sous-sols, des balcons ou terrasses et des garages avec leurs voies d'accès ».

Ainsi, pour régulièrement comptabiliser le vote, il faut que le nombre de voix attaché au droit de vote d'un membre corresponde à un seul et unique vote, les voix résultant de l'exercice de ce droit ne pouvant être attribuées à des personnes différentes.

Autrement dit, le nombre de voix attachés au droit de vote de la copropriété Tranche 3 doit correspondre à un seul et unique vote, sans que les voix ne soient réparties autrement que sur la tête du seul membre qui en est titulaire, sous peine d'entraîner des contrariétés de vote pour l'exercice d'un même droit.

Or en l'espèce, les voix attachées au droit de vote de la copropriété Tranche 3 ont été réparties entre les Syndicats secondaires, à hauteur de 1149 pour le Jonquille et 921 pour le Grépon, qui ont d'ailleurs émis un vote contraire sur la résolution 14.

Ce « fractionnement » du droit de vote de la copropriété Tranche 3 par répartition du nombre de voix entre les Syndicats secondaires a eu pour conséquence de fausser les conditions de quorum et de majorité requises à l'Assemblée générale.

Ainsi, selon l'article 19 des statuts, l'Assemblée générale ordinaire n'est valablement constituée que « *quand le nombre de voix des présents ou représentés est au moins égale au quart de la totalité des voix de l'Union* » et « *les délibérations valablement prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, ayant voix délibérative en vertu des présents statuts.* »

De même, selon l'article 20, les décisions de l'Assemblée générale extraordinaire sont prises « à 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.

Il existe donc une corrélation établie par les statuts entre le nombre de membres de l'Union et le nombre de voix de membres présents ou représentés dans le cadre d'une Assemblée générale, qu'elle soit ordinaire ou extraordinaire.

Le siège des Syndicats secondaires en lieu et place des Syndicats membres entraîne donc un nombre de membres plus important pour un même nombre de voix, soit au total 9 membres au lieu de 6 membres pour 10 000 voix.

Dans ces conditions, l'Assemblée générale ne peut ni être valablement composée, ni valablement statuer.

Par ailleurs, et en vertu de l'article 23 des statuts, la représentativité du droit de vote des membres de l'Union dépend d'une clé de répartition basée sur les surfaces bâties des terrains d'assiette des membres, calculées « *en planchers développés "hors œuvre" telles qu'elles figurent au dossier de permis de construire, abstraction faite des sous-sols, des balcons ou terrasses et des garages avec leurs voies de circulation* ».

Or en l'espèce, il semblerait que cette clé de répartition n'existe pas ou plus et que la clé utilisée actuellement ne réponde pas aux conditions de l'article 23 des statuts, lequel n'aurait fait l'objet d'aucune modification, ni adaptation soumis au vote des membres.

Si tel est le cas, la représentativité du droit de vote des membres de l'Union apparaît irrégulière sachant qu'elle ne respecte pas les statuts.

Il résulte que ces irrégularités tenant de la représentativité du droit de vote, à savoir du nombre de voix comptabilisées au nom d'un membre de l'Union, constitueraient un vice susceptible d'entraîner la nullité des délibérations de l'Assemblée générale.

II. Sur les prérogatives de l'Union de Syndicats

Il s'agit ici d'étudier la compétence de l'Union pour réaliser des travaux d'étanchéité des dalles situées au-dessus des parkings souterrains et le réaménagement d'espaces immobiliers attenants aux copropriétés des Syndicats membres.

Pour ce faire, il conviendra dans un premier temps de rappeler l'objet de l'Union (1), avant d'étudier les pouvoirs qui lui sont concédés par les statuts (2).

1/ Rappel de l'objet de l'Union

L'objet de l'Union est énoncé à l'article 2-I, 1 des statuts qui vise : « *la gestion, l'entretien, le remplacement s'il y lieu, le fonctionnement et éventuellement la création des éléments d'équipement communs* ».

En premier lieu, il convient de relever que l'objet de l'Union ne porte pas sur les fonds et les immeubles bâtis des Syndicats membres, mais uniquement sur des éléments d'équipement communs définis par les statuts, à savoir notamment :

- *Les parkings souterrains et les emplacements extérieurs pour le stationnement des voitures automobiles, avec leurs voies, avec leurs voies d'accès qui constituent dans les copropriétés membres de l'Union des lots privatifs (...),*
- *L'ensemble des voies et allées de circulation pour véhicules automobiles ou pour piétons, avec leurs places ou placettes, constructions qui participent à la desserte d'un ou plusieurs des bâtiments,*
- *L'ensemble des réseaux généraux divers d'eaux, d'électricité (...),*
- *Les jardins et espaces verts de l'ensemble immobilier.*

L'Union a ainsi vocation à gérer les éléments d'équipement communs visés ci-dessus, et, pour ce faire, les statuts lui reconnaissent un droit de jouissance sur ces éléments d'équipement, lui conférant un pouvoir de gestion étendu.

En effet, l'article 2 des statuts prévoit à ce titre :

- *V - L'union de Syndicats aura la jouissance des éléments d'équipements communs ci-dessus, qu'ils soient la propriété de tous ses membres, de plusieurs ou de l'un d'entre eux seulement, lesquels sont affectés, à titre perpétuel, à l'usage ou à l'utilité des différents immeubles composant l'ensemble immobilier ;*
- *VI – L'union de Syndicats pourra agir de la manière la plus étendue et notamment en justice (en demande et en défense) pour exécuter son objet et satisfaire les intérêts communs de ses membres ;*
- *Il est précisé que toutes les fois où l'objet de l'Union pourrait être confondu avec celui des Syndicats qui en sont membres, il sera fait en priorité application des statuts de l'Union.*

Si le pouvoir de gestion de l'Union sur les équipements communs est étendu il est en revanche limité sur les immeubles des copropriétés, dont l'administration relève des pouvoirs de gestion propres aux Syndicats membres.

A cet effet, l'article 20 des statuts précisent :

« l'Assemblée ne peut, à quelque majorité que ce soit, porter atteinte aux droits de propriété appartenant aux membres de l'Union de Syndicats ou aux copropriétaires, non plus qu'aux servitudes leur profitant.

Elle ne peut augmenter les bases des répartitions des charges si ce n'est qu'avec l'accord des intéressés. »

Les statuts de l'Union organise ainsi un partage de compétence entre, d'une part, les équipements communs sur lesquels l'Union dispose d'un pouvoir de gestion étendu, et d'autre part, les immeubles dont les membres sont propriétaires et sur lesquels ils conservent leur pouvoir d'administration.

Ce partage de compétence s'explique par le fait que les éléments d'équipements sont communs aux membres de l'Union, ce qui nécessite une délégation de pouvoir pour assurer leur gestion, tandis qu'ils conservent un droit de propriété exclusif sur les immeubles dont la gestion relève par principe de leur propre compétence.

2/ Les pouvoirs de l'Union quant aux travaux envisagés

Au regard de son objet, les statuts donnent pouvoir à l'Assemblée générale :

- *d'autoriser le Directeur de l'Union, à la majorité de l'article 19, à conclure tous les contrats ou commander les travaux dépassant le cadre d'une administration normale en raison de leur caractère exceptionnel, et tenant à leur nature ou à leur coût ;*
- *de décider, à la majorité de l'article 20 des statuts, toute amélioration, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou l'acquisition de tels locaux ;*
- *De contraindre les membres, à cette même majorité de l'article 20, d'effectuer le ravalement des façades et la réfection extérieurs des bâtiments sur lesquels il conservent pourtant leur pouvoir d'administration ;*
- *de faire exécuter les travaux votés en lieu et place des membres défaillants et à leurs frais.*

Le pouvoir de gestion de l'Union sur les éléments d'équipement communs lui permet donc, outre leur entretien et leur conservation, d'assurer leur mise en valeur par voie de transformation.

Les statuts permettent également à l'Union de contraindre les Syndicats membres à effectuer des travaux sur le corps même des bâtiments dont ils sont propriétaires et sur lesquels ils conservent en principe un pouvoir d'administration.

Dans sa délibération 14 du 04 avril 2022, l'Union a voté la signature d'un contrat de maîtrise d'œuvre portant sur la réfection de dalles situées au-dessus des parkings en sous-sol, et la rénovation complètes des places TR1, TR2 et TR3.

On s'intéressera successivement à ces travaux, au regard des pouvoirs de l'Union qui sont rappelés ci-dessus.

S'agissant de la réfection des dalles, la question des pouvoirs de l'Union se pose quant à la nature des travaux envisagés, qui touchent à des éléments de structures relevant a priori des prérogatives des Syndicats membres.

En effet, sachant que les dalles concernées par les travaux font partie de la structure de l'ensemble immobilier, et ne sont pas désignées par les statuts comme des éléments d'équipement communs, il semblerait que de tels travaux par leur nature et leur objet soient au seul pouvoir des Syndicats membres, qui en sont propriétaires.

Il apparaît cependant que les dalles en question surplombent les parkings communs et que les infiltrations d'eau se manifestent également à l'intérieur des parkings, dont les dalles constituent la couverture.

Les travaux envisagés pourraient donc résulter de l'entretien voire de la conservation des parkings, alors même que la propriété des Syndicats membres sur les dalles serait établie.

Compte tenu du pouvoir de gestion étendu dont l'Union dispose sur les équipements communs, l'Union serait en droit, selon l'article 19 des statuts, d'autoriser les travaux envisagés même si, au regard de leur nature et de leur coût, de tels travaux dépassent le cadre d'une administration normale en raison de leur caractère exceptionnel.

Par ailleurs, l'Union pourrait contraindre les Syndicats membres, en vertu de l'article 20 des statuts, à faire exécuter les travaux sur le corps de leurs bâtiments et, en cas de défaillance, les faire exécuter à leur place et à leurs frais.

S'agissant de la rénovation complète des places, ces travaux portent a priori sur des éléments d'équipement communs, puisque les statuts de l'Union visent sous cette qualification : « *l'ensemble des voies et allées de circulation pour véhicules automobiles ou pour piétons, avec leurs places et placettes, constructions qui participent à la desserte d'un ou de plusieurs des bâtiments* » et « *les jardins et espaces verts de l'ensemble immobilier.* »

Or, l'article 20 des statuts permet à l'Union de décider de l'amélioration des éléments d'équipements communs, notamment par voie de transformation d'un ou plusieurs de ces équipements ou d'adjonction d'éléments nouveaux.

Les travaux de rénovation complète des places TR1, TR2 et TR3 sont donc à la portée de l'Union qui pourra décider de les faire exécuter à condition de respecter la double majorité de l'Assemblée générale extraordinaire (article 20 des statuts).

En conclusion, et au regard de ce qui précède, il existe des moyens de nullité à faire valoir contre la délibération 14 de l'Assemblée générale qui s'est tenue le 4 avril 2022, sachant que :

- Les Syndicats secondaires ne peuvent siéger en lieu et place du Syndicat Tranche 3, seul membre de l'Union ;
- Les conditions de quorum et de majorité requise à l'Assemblée générale n'ont pu être respectées ;
- La représentativité des droits de vote, au regard du nombre de voix des membres de l'Union, serait contestable si la clé de répartition ne correspond pas à l'article 23 des statuts.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, à l'assurance de mes sincères salutations.

G. ASSI