



Résidence neuve et obligation d'adhérer à une union de syndicats

Par Davido31

Bonjour,

Propriétaire dans une résidence neuve (livraison 2020), nous partageons quelques équipements communs avec la résidence voisine (construite dans le cadre du même projet immobilier). Nos RCP respectifs prévoient l'obligation d'adhérer à une Union de Syndicats, chargée de gérer ces équipements communs. Les statuts de cette Union ont été rédigés par le promoteur en même temps que nos RCPs.

Sans remettre en cause l'utilité ou la nécessité d'une Union dans notre contexte, je pensais que la décision d'adhésion à une Union de Syndicats était une prérogative exclusive de l'assemblée générale. Or, nous n'avons jamais voté sur ce point, alors que l'Union a été instaurée.

Le RCP peut-il contenir une telle obligation ? En admettant que ce soit le cas, ne faut-il pas ensuite un vote en AG pour entériner cette adhésion ?

Bien cordialement

Par Rambotte

Bonjour.

Votre adhésion à l'Union résulte a priori de l'acquisition, la structure étant préexistante à votre acquisition.

Tout comme vous ne décidez pas en AG du RCP (RC ou RdC plutôt : Règlement de Copropriété), vous ne décidez pas en AG d'appartenir à l'Union. Votre consentement à appartenir à cette union résulte de votre acquisition du bien, et donc de toutes ses contraintes juridiques.

D'autres avis ?

Par yapasdequoi

Même avis. Les statuts sont préexistants et s'imposent aux acquéreurs.

Par Davido31

Je vois. Ce qui m'a rendu perplexe c'est cet arrêt de la cour de cassation :
[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000021928425>]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000021928425[url]

En particulier :

Alors que 1°) l'adhésion à une union syndicale est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat, à la majorité fixée par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, et emporte l'opposabilité des statuts aux membres de l'Union ; qu'en ayant retenu que les statuts de l'Union Syndicale s'imposaient au syndicat des copropriétaires du 28, 30 rue Léon Maurice Nordmann et à celui du 32 rue Léon Maurice Nordmann ainsi qu'aux copropriétaires sans qu'il soit besoin que ceux-ci adhèrent aux statuts par un vote en assemblée générale, la cour d'appel a violé l'article 44 ancien du décret du 17 mars 1967 ;

Et dans le résumé en bas de page :

Encourt la cassation l'arrêt qui déclare opposable à des syndicats de copropriétaires les statuts d'une union de syndicats établis par les propriétaires uniques des immeubles avant leur mise en copropriété, alors que l'adhésion à une union de syndicats relève des prérogatives de l'assemblée générale des copropriétaires

Mais je ne sais pas si c'est applicable à notre situation.

Par yapasdequoi

Article 29

Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 81

Un syndicat de copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

Cette union peut recevoir l'adhésion d'un ou de plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières, de sociétés d'attribution régies par les articles L. 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions de la présente loi. Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union.

L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 25. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 26.

L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndics des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires qui ont adhéré à l'union. Les syndics participent à cette assemblée générale en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.

L'exécution des décisions de l'union est confiée à un président de l'union désigné par l'assemblée générale de l'union.

Il est institué un conseil de l'union chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union.

Par Rambotte

Remarque, est-ce vraiment une Union de Syndicats ou une Association Syndicale de Propriétaires ?

Car effectivement, l'adhésion à l'union résulte d'un vote en AG, et pas de l'acquisition, contrairement à ce que j'ai initialement imaginé, par analogie avec les ASP.

En effet, on a l'impression que la structure juridique est préexistante à la vente des lots des différentes copropriétés.

Que disent exactement les statuts ? Indiquent-ils de quelle loi ils relèvent ? Parlent-ils de périmètre ?

Dans <https://aslinfoblog.wordpress.com/2019/07/12/asl-aful-et-pourquoi-pas-une-union-de-syndicats/> :

En effet, si l'on se place au stade de la création de l'ensemble immobilier, l'union de syndicats ne pourra être mise en place, puisque cela n'est possible qu'en faisant voter la ou les copropriétés concernées, qui par définition ne sont pas encore constituées.

Inversement, lorsque l'ensemble immobilier est déjà construit, la création d'une ASL ou d'une AFUL est presque impossible en pratique : elle réclame le consentement unanime de ses membres constaté par écrit et, si un syndicat de copropriétaires est compris dans son périmètre, ce sont les copropriétaires à titre individuel (et non le syndicat) qui sont membres de l'Association. Si ce consentement n'a pas été recueilli dès la signature des actes d'origine, l'obtenir ensuite unanimement relève par conséquent du miracle.

Par Nihilscio

Bonjour,

Dans l'affaire traitée par l'arrêt qui a été cité, le litige provenait de ce que l'union avait été décidée par les deux propriétaires uniques postérieurement à la publication des règlements de copropriété et que diverses maladroites, détaillées dans le moyen annexé à l'arrêt, avaient en outre été commises par les deux propriétaires initiaux.

Or l'existence d'une union de syndicats est inscrite dans votre règlement de copropriété et celui-ci s'applique dès la première vente d'un lot de copropriété. Je ne crois pas que l'obligation d'adhésion du syndicat à une union inscrite dans un règlement de copropriété puisse être jugée non écrite et, quand une chose est inscrite dans un règlement de

copropriété, elle n'a pas à être votée en assemblée générale.

Par Davido31

Merci pour ces réponses.

Voici les différents passages des statuts relatifs à la création de l'Union.

L'ensemble immobilier compris dans le périmètre de l'Union de Syndicats est composé des deux groupes d'immeubles d'habitations collectives dits "Résidence ..." et "Résidence ...".

Il a été prévu que serait constituée entre ces syndicats de copropriété une Union de Syndicats à laquelle adhèreraient les deux syndicats de copropriété, régie par l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965 et les articles 63 à 63-4 de son décret d'application.

Elle entrera en vigueur dès que l'un des syndicats visés à l'article 1er ci-dessus aura pris naissance. Elle ne prendra fin que si elle se trouve déchargée des obligations pour lesquelles elle a été constituée.

L'obligation de l'adhésion à l'Union contenue dans les dispositions des règlements de copropriété sera réitérée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 à la première assemblée générale de chaque copropriété.

Les membres de l'Union ne pourront s'en retirer tant que les obligations pour lesquelles elle a été constituée ne seront pas éteintes. Ce retrait sera voté par les syndicats de copropriété à la majorité prévue par l'article 26 de la loi.

A minima, le fait que nous n'ayons jamais voté cette adhésion en AG alors que c'était prévu par les statuts est déjà problématique.

Mais de ce que je comprends de l'article cité par Rambotte, pour un ensemble immobilier neuf, il semble qu'il ne soit pas possible de créer une Union et qu'il faille "opter" pour une ASL.

Par Rambotte

C'est ce qui ressort de l'article cité.

Car que peut bien être une "obligation" d'adhésion qui doit être "réitérée par un vote en AG" ?

Que se passe-t-il si le vote refuse de réitérer ?

Par Davido31

C'est ce qui ressort de l'article cité.

Car que peut bien être une "obligation" d'adhésion qui doit être "réitérée par un vote en AG" ?

Que se passe-t-il si le vote refuse de réitérer ?

C'est toute la question que je me pose.

Peut-on dire que l'Union n'est donc pas légalement constituée ?

Par Rambotte

Je dirais que le cadre de l'union est légalement constitué (au départ l'union est une coquille vide).

Ce sont les adhésions à l'union qui semblent problématiques, car non résultant de la volonté des syndicats.

Par DIU1973

BONJOUR...

Cela me rappelle une affaire de copropriétés verticales dotées en plus d'une copropriété horizontale, peu adaptée, dont la seule existe, ce se justifiait pas le déneigement l'hiver et l'entretien l'été..

Cette "association" ou "union" ne trouve-t-elle pas son origine dans le fait que des espaces ou terrains seraient communs donc à entretenir par les 2 entités ?

Par Davido31

En effet, l'Union est censée gérer notre système de chauffage, qui est commun aux deux copropriétés, mais dont l'équipement central est installé au sein de l'une des deux copropriété.

Il ne s'agit pas de remettre en cause son utilité, mais plutôt de s'assurer qu'elle soit correctement créée.

Par Nihilscio

Les statuts de l'union stipulent que la décision de la créer doit être réitérée par une décision des deux syndicats prise en des termes identiques par les deux assemblées générales. Cela n'ayant pas été fait, l'existence de cette union, qui fonctionne de fait, est légalement contestable. Il y a effectivement un problème mais la solution évidente est en la réitération qui régulariserait parfaitement la situation. Si une des deux assemblées refusait de réitérer, il faudrait soit créer une ASL, difficile en pratique, soit individualiser les équipements de chauffage, elle aussi très difficile à réaliser en pratique.

Pourquoi se compliquer la vie ? La raison commande que les copropriétaires, qui étaient informés de la configuration de l'ensemble immobilier lors de l'achat de leurs lots de copropriété, en prennent acte et ratifient en assemblée générale l'union des syndicats sans créer artificiellement un problème quasiment insoluble sur des arguties juridiques.

Il faut être pragmatique. Il a été oublié d'inscrire à l'ordre du jour la question de l'union de syndicats lors de la première assemblée générale. L'oubli pourra être réparé lors de la prochaine AG. Qui aurait intérêt à refuser cette union ?

Par Rambotte

On ne sait pas la nature des équipements communs.
Si ce sont des espaces verts, on peut ne pas être intéressé.
Si ce sont les voies d'accès aux copropriétés, ce serait embêtant.

Par Nihilscio

On connaît la nature des équipements communs. C'est le système de chauffage.