



CABINET FONCIA GOBELINS
Monsieur DONTENVILLE
9 rue des Cordelières
75013 PARIS

Email : dontenville269@foncia.fr

Paris, le 13 mars 2012

AFF. UNION ILOT XIII - CONSULTATION
GOL/CHA/JP Dossier N°206898

Cher Monsieur,

En votre qualité de président de l'Union ILOT XIII, vous avez reçu un grand nombre de demandes de modification des conditions de protection et de gestion des espaces verts de l'ensemble immobilier, tant par des membres des syndicats de copropriété que vous gérez en qualité de syndic, que par vos confrères représentant certains des autres syndicats de l'Union, qu'encore directement par des membres du conseil de l'Union.

Il semble que l'objectif poursuivi consiste en une privatisation de jouissance et une sécurisation des espaces verts situés à proximité immédiate de chacun des immeubles syndicaux, laquelle sécurisation passerait nécessairement par des systèmes de fermeture plus ou moins légère.

I – LES DONNES CONTRACTUELLES EN VIGUEUR :

Il se trouve que l'ensemble immobilier a été conçu par le propriétaire bâtisseur d'origine, la Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Paris, comme contenant :

- un « ensemble de voiries privés et d'espaces verts et d'espaces libres ... (devant être) utilisés en commun par l'ensemble de ses occupants » ;

- selon l'élément figurant, dès la description de « la situation et l'imbrication des ouvrages et équipements », en page 3 du Cahier des Charges de l'Union du 1^{er} août 1986.

Il est important de souligner que cet élément descriptif, par ailleurs repris en préalable de chacun des états descriptifs de division et règlements de copropriété de chaque syndicat membre de l'Union, traduit l'intention et en fait **la décision impérative de l'auteur de ces différents cahier de charges, statuts et règlements, de maintenir en permanence ouvert à tous les occupants des immeubles regroupés dans l'Union, les espaces verts et voiries intérieures.**

En devenant propriétaire au sein de l'ensemble, chaque acquéreur y a souscrit. Il s'agit donc d'un élément de la « charte » contractuelle de l'Union et de chaque syndicat.

Cette décision est reprise et énoncée très clairement en page 19, 1^{er} alinéa consacré aux espaces verts, espaces libres, aires de jeux, en ces termes :

« différents espaces verts, squares, espaces libres dallés ou non, aires de jeux existent sur les différentes copropriétés du complexe.

Il est dès à présent postulé que, bien qu'appartenant en droit à la copropriété sur le territoire de laquelle ils existent ou se trouvent implantés, ces équipements avec tous les parements et ornements (jardinières notamment) qui en dépendent ou les agrémentent seront affectés, en respectant leur destination, à l'usage commun de tous ».

De même, cette décision, explique la clause figurant en page 25 du Cahier des Charges de l'Union :

« aucune autre clôture ne pourra être installée aux limites séparatives internes des copropriétés entre elles, les parties du complexe présentant un intérêt collectif (notamment la voirie, les espaces verts et les espaces libres) devant être toujours librement accessibles à tous ».

C'est la raison pour laquelle, c'est à l'Union qu'est confiée statutairement, l'administration de tous les éléments d'intérêt collectif, dont les espaces verts, espaces libres, aires de jeux, sachant que les charges correspondantes font l'objet d'une clé de répartition spécifique (colonne verticale 10 - page 42-).

II – LES MODALITES DE MODIFICATION :

Les statuts prévoient cependant, que toutes modifications du Cahier des Charges, comme du quantum ou du mode de répartition des charges de l'Union, sont décidées en assemblée générale extraordinaire par une majorité des membres représentant au moins les 2/3 des voix.

A/ Consécutivement, le projet de décision tendant à voir supprimer de la sphère d'intervention de l'Union tant dans le Cahier des Charges que dans les statuts (référence aux charges ...) aurait pu n'être proposé qu'à l'assemblée de l'Union.

Mais, si l'Union est déchargée de la gestion, l'entretien, la responsabilité des espaces verts, espaces libres, aires de jeux, ces missions doivent impérativement être intégrées dans les pouvoirs et obligations des syndicats de copropriétaires membres de l'Union ; ce d'autant plus que le transfert de gestion et responsabilité s'accompagne nécessairement d'un transfert d'attribution financière : il ressort des règlements de copropriété d'une part qu'ils ont tous été établis en considération du contenu du Cahier des Charges et des Statuts de l'Union, d'autre part en incluant dans les charges communes générales, les charges dues par chaque syndicat à l'Union (par conséquent y compris au titre de l'entretien des espaces verts, espaces libres et aires de jeux).

C'est pourquoi la modification par voie de suppression de la gestion des espaces verts, espaces libres et aires de jeux de la mission de l'Union, est conditionnée par les votes préalable de chacun des syndicats sur la prise en charge de la gestion intégrale des espaces verts, espaces libres et aires de jeux, appartenant à chacun des syndicats (selon plans d'origine, ou plans à mettre à jour par géomètre expert) ; une telle modification relève nécessairement de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 ; et consécutivement, relève de la même majorité, l'insertion dans le règlement de copropriété de chacun des syndicats, d'une mention des charges correspondantes à la gestion et à l'entretien des espaces verts et de tout mode de protection de ceux-ci.

Il s'agit donc de créer un poste particulier dans les charges générales de chacun des syndicats de copropriétaires.

Toutefois, il n'y a pas lieu là d'envisager un vote à l'unanimité, puisqu'il n'y a pas modification, en principe, des modalités de jouissance par chaque copropriétaire de son ou ses lots, mais simplement transfert de l'Union à chacun des syndicats de la gestion des espaces verts, espaces libres, aires de jeux et des charges correspondantes.

B/ Préalablement à l'adoption par chacun des syndicats de décisions d'acceptation de transfert de la gestion des espaces verts, espaces libres, aires de jeux de l'Union à chaque syndicat, avec toutes conséquences concernant le transfert des charges, il me paraît indispensable que chaque syndicat soit également interrogé sur le principe d'acceptation de création de clôtures délimitant les espaces verts, espaces libres, aires de jeux relevant de chacun des syndicats.

Cependant, une telle décision présuppose un accord général préalable de l'Union.

C'est pourquoi l'ensemble des décisions doit impérativement suivre le calendrier suivant :

- 1) Décision de l'assemblée générale de l'Union sur l'acceptation d'un principe de la fermeture, par les syndicats qui le désireraient, des espaces verts, espaces libres ou aires de jeux situés sur leur propriété, sous condition suspensive d'accord unanime par tous les syndicats de copropriétaires, sur une prise en charge intégrale de la gestion des espaces verts, espaces libres et aires de jeux situés sur leur sol.
- 2) Décision de chaque assemblée générale de tous les syndicats membres de l'Union de reprendre la charge intégrale de la gestion des espaces verts, espaces libres, aires de jeux situés sur son sol (délimités par plan de géomètre), sous conditions suspensives d'acceptation dans les mêmes termes par tous les autres syndicats, membres de l'Union.
- 3) Modification du Cahier des Charges et des Statuts de l'Union.
- 4) Insertion dans les parties communes, à la charge de chaque syndicat des copropriétaires et dans les charges communes de chaque syndicat de copropriétaires, de la gestion desdits espaces verts, espaces libres et aires de jeux.
- 5) Enregistrement simultané au rang des minutes du notaire de toutes les modifications de règlements de copropriété, Cahier des Charges et Statuts de l'Union et publication simultanée.

Selon les avis qui vous parviendront sur la présente consultation, nous nous tenons à votre disposition pour la rédaction des projets de décisions correspondants.

Veuillez agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes sentiments dévoués.

Guyline LEJWI

Christelle AUGROS

Avocats associés