

### **ASL – Recouvrement des charges d'une copropriété située dans son périmètre**

Il est fréquent qu'un immeuble en copropriété soit inclus dans le périmètre d'une association syndicale libre (ASL). Peut alors se poser le problème de déterminer qui a la qualité de membre de ladite ASL : le syndicat des copropriétaires ou les copropriétaires pris individuellement ?

A de multiples reprises, les juges sont venus préciser que ce sont les copropriétaires qui sont membres de l'ASL et non pas le syndicat dont ils font partie, et ce, même s'ils peuvent être représentés par leur syndic lors de la tenue des assemblées générales de l'ASL, si cela est prévu dans les statuts de l'ASL (dans ce sens, Cass.3e civ., 19/06/1996, RJFA déc.1996, n°1527). Pour plus de sécurité, il reviendra dès lors au syndic de s'assurer des intentions de vote des copropriétaires sur les questions mises à l'ordre du jour de l'AG de l'ASL avant la tenue de celle-ci, par exemple lors d'une assemblée générale de copropriété.

Dès lors, ils doivent chacun, en plus de la convocation, recevoir notification du PV de l'AG de l'ASL (selon les modalités prévues par les statuts). Ce seront également eux qui auront la faculté d'agir en contestation des décisions prises lors de cette AG (et non pas le syndic).

Concernant les appels de charges de l'ASL, le représentant de l'ASL (président ou directeur) doit les faire parvenir de manière individuelle à chaque copropriétaire disposant d'un lot inclus dans le périmètre de ladite ASL (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 09/12/1998, pourvoi n°97-12163).

Cependant, les juges de la Cour de cassation (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21/09/2011, pourvoi n°10-17507) ont relevé que, dès lors que le cahier des charges de l'ASL, dans la partie relative à la répartition des charges, prévoit que « *par propriétaire, il faut entendre pour l'application du présent article les propriétaires divis et les syndicats de copropriété* », il est possible d'en déduire que « *pour les besoins de la répartition des charges, les syndicats de copropriétaires ont les mêmes droits et devoirs que les propriétaires divis et peuvent donc être attirés en justice* ». Ainsi une ASL peut agir contre le syndicat de copropriétaires inclus dans son périmètre, pour le recouvrement des charges.