

Modification de la répartition des charges en ASL

La particularité des ASL est d'être régie uniquement par les règles édictées dans leurs statuts. Notamment et contrairement à ce qui se passe en copropriété, les règles de majorité pour la prise de décision ne sont prévues par aucun texte légal.

En l'absence de clause spécifique, les colotis devront donc recourir aux règles de droit commun des contrats, ce qui induit que toute modification ne peut résulter que d'un accord de l'ensemble des parties audit contrat (cf. article 1134 du Code civil).

En application de ces règles, les juges de la Cour de cassation (Cass.civ.3^e, 21/09/2011, pourvoi n°10-18788), dans la continuité de la jurisprudence antérieure, ont énoncé que, concernant la répartition des charges, seul un vote à l'unanimité des colotis au moment d'une AG est susceptible de permettre une modification de ladite répartition, et ce, quelle que soit la majorité prévue pour la révision des statuts (en des termes généraux), si ce changement aboutit à l'augmentation des engagements d'un propriétaire.

En l'espèce, une résolution avait abouti à adopter un mode de répartition des charges sur la base de la superficie des lots à la place d'une répartition uniforme par lots. Cette décision avait été prise à la majorité des voix, conformément aux règles fixées par les statuts de l'ASL en cause, qui ne fixait aucune règle de majorité particulière en matière de nouvelle répartition de charges.

Les juges de la Cour de cassation ont cassé l'arrêt des juges de la Cour d'appel qui avaient validé cette décision. Les juges ont en effet considéré que si le changement statutaire aboutissait à une augmentation des engagements de colotis, il était indispensable qu'ils consentent à ladite modification.

Une modification de la répartition des charges en ASL est donc valable soit en application d'une majorité expressément prévue à cet effet dans les statuts de l'ASL, soit en application de la règle d'unanimité, en vertu de l'article 1134 du code civil.