

EN CONCLUSION SUR LES OBLIGATIONS DE L'ASL RELATIVES AUX CANALISATIONS

Les documents constitutifs de l'Association Syndicale attribuent à l'A.S.E.R.E. la gestion et la responsabilité des réseaux centraux de desserte des immeubles du périmètre.

C'est en sens que l'Article 3 des Statuts me paraît devoir être interprété. Les canalisations évoquées sont les canalisations communes passant « à proximité de chaque immeuble ».

Les canalisations particulières de raccordement des immeubles aux réseaux communs, jusqu'au branchement inclus, me paraissent donc relever de la responsabilité des ces immeubles.

Sur la configuration particulière de la canalisation réparée par PERSPECTIVES 46.

Votre courrier et la lettre du Syndic de PERSPECTIVES PARKINGS ont souligné le fait que la canalisation a pour fonction d'évacuer les eaux pluviales d'une aire de surface, utilisée comme parkings. Or les Statuts et le Cahier des Charges attribuent certaines prérogatives à l'A.S.E.R.E. en matière d'entretien des aires de surface. Par ailleurs, cette aire est commune et/ou utilisée conjointement par deux membres de l'A.S.L., 3F et PARKINGS PERSPECTIVES.

Le Syndicat PERSPECTIVES PARKINGS tire argument de ces deux particularités pour considérer que l'A.S.E.R.E. pourrait avoir la charge de cette canalisation.

Indépendamment des pratiques qui auraient pu être suivies antérieurement, il convient d'examiner la mission de l'A.S.E.R.E. relative aux aires de surface.

La question de l'entretien par l'Association Syndicale des « couches de surfaces non closes » est traitée à l'article 11 du Cahier des Charges. Il est incontestable que la rédaction de cet article est délicate à interpréter.

Il faut cependant souligner que seuls les espaces verts, chemins et allées de desserte sont évoqués par cet article, et non les aires qui seraient utilisées « privativement » par les membres de l'ASL. L'Association Syndicale ne serait ainsi tenue que des « couches de surface » des terrains et espaces communs destinés à l'usage collectif.

En toutes hypothèses, et à supposer que l'A.S.E.R.E. soit en charge de l'entretien des parkings en surface utilisés par 3F et PARKINGS PERSPECTIVES, il faut tenir compte de la clause de l'article 11 du cahier des Charges qui stipule qu'après remise du terrain et des ouvrages aux acquéreurs, « **chaque acquéreur devra les entretenir de façon permanente, en bon état et à ses frais.** »

A supposer que l'ASL soit responsable de l'entretien de ces parkings en surface, elle serait fondée à imputer de ce fait aux immeubles concernés toute dépense d'entretien de cette couche de surface, y compris les canalisations d'évacuation des eaux.

En ce qui concerne le fait que la canalisation traverse deux immeubles appartenant à des propriétaires différents, cet aspect ne me paraît pas modifier le caractère « privatif » de l'équipement, qui ne participe pas à la desserte de l'ensemble des bâtiments. Il revient aux deux immeubles de faire leur affaire de la répartition de l'entretien.

*

*

*

Telles sont les observations que je souhaitais vous transmettre sur ce sujet.

Au regard de l'ensemble des clauses des Statuts et Cahier des Charges, interprétées de façon cohérente, il apparaît que la réparation de la canalisation d'évacuation des eaux pluviales des parkings doit rester à la charge de 3F et de la Copropriété PARKINGS PERSPECTIVES.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes meilleures salutations.

H. Pelanne