

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 11 septembre 2013

N° de pourvoi: 12-22.351

ECLI:FR:CCASS:2013:C300942

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président

SCP Blanc et Rousseau, SCP Le Griel, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 3 mai 2012), que Mme X... et ses enfants (les consorts X...) sont propriétaires d'un immeuble comportant une habitation principale et un logement secondaire occupé par le gardien de l'association syndicale libre syndicat Villa de la reine (l'ASL), constituée le 27 novembre 1894 ; que le 12 juillet 2004, l'ASL a attribué la jouissance gratuite de la loge appartenant aux consorts X... aux époux Y...; que les consorts X... estimant que l'ASL n'avait plus d'existence juridique et que les époux Y...étaient occupants sans droit ni titre de la loge, les ont assignés en expulsion ; que l'ASL est intervenue volontairement à la procédure ;

Sur le second moyen :

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt de les débouter de leurs demandes tendant à l'expulsion de M. et Mme Y...de la loge et à la condamnation de ceux-ci à leur payer une indemnité d'occupation mensuelle, alors, selon le moyen :

1°/ que les consorts X... avaient soutenu dans leurs conclusions que les ASL étaient régies, avant son abrogation, par la loi sur les associations syndicales du 21 juin 1865, que les formalités mentionnées aux articles 3, 6 et 7 de cette loi et à l'article 3 du décret d'application du 18 décembre 1927 étaient nécessaires pour acquérir la capacité juridique et qu'il n'était pas démontré que l'ASL de la Villa de la Reine ait procédé à ces formalités

alors qu'elle y était soumise, qu'ils en avaient déduit que l'ASL était dépourvue de la capacité de contracter et que le contrat qu'elle avait passé avec les époux Y...quant à l'occupation du pavillon de service était dépourvu de toute validité et ne leur était pas opposable et qu'en ne répondant pas à ce moyen, la cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de réponse à conclusions et violé par là l'article 455 du code de procédure civile ;

2°/ que les associations syndicales de propriétaires n'ont la pleine capacité juridique que si elles ont préalablement accompli les formalités de publicité prévues par l'article 8, qu'en application de l'article 60 de la même ordonnance, les associations syndicales constituées en vertu de la loi du 21 juin 1865 disposaient, pour mettre leurs statuts en conformité avec le nouveau dispositif légal, d'un délai de deux ans à compter de la publication du décret prévu à l'article 62, soit le décret du 3 mai 2006 publié au journal officiel le 5 mai 2006, qu'en l'espèce, le délai de régularisation était expiré lorsque l'ASL de la Villa de la Reine est intervenue volontairement à l'instance engagée par les consorts X... le 21 décembre 2009, que, dès lors, à supposer qu'elle en était auparavant pourvu, cette ASL avait perdu sa capacité de contracter et le contrat qu'elle avait conclu avec M. et Mme Y...se trouvait donc résilié de plein droit et qu'en considérant néanmoins que les époux Y...possédaient un titre justifiant de leur occupation régulière à titre gratuit, la cour d'appel a violé l'ensemble des textes susvisés ;

Mais attendu qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, d'une part, que l'absence de mise en conformité des statuts de l'ASL ne remettait pas en cause l'existence légale de cette association, résultant du consentement unanime de ses membres constaté par écrit et, d'autre part, que les consorts X... en tant que membres de l'association ne pouvaient remettre en cause la nature de l'activité des époux Y..., dont le contrat de travail régularisé par l'ASL s'imposait à eux, la cour d'appel a retenu, à bon droit, par application de l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, que l'omission des formalités de publicité ne pouvait être opposée aux tiers par les membres de l'association et que les époux Y...disposaient d'un titre justifiant l'occupation à titre gratuit de la loge de gardien ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le premier moyen :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que pour déclarer recevable l'action de l'ASL, l'arrêt retient par motifs propres et adoptés que les statuts de l'ASL, qui remontent à plus d'un siècle, n'ont jamais fait l'objet de modifications et ne répondent plus aux exigences pesant sur le fonctionnement actuel d'une ASL dans la mesure notamment où ils ne contiennent pas, en tout ou partie, les mentions requises par l'ordonnance du 1er juillet 2004 et par le décret du 3 mai 2006, mais qu'en l'absence de disposition expresse, le défaut de mise en conformité dans le délai prévu par l'article 60 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 n'est pas sanctionné par la nullité de l'ASL qui conserve son existence légale et sa personnalité morale ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions des consorts X... soutenant qu'à défaut d'accomplissement des formalités de publication nécessaires pour acquérir la capacité d'ester en justice, l'ASL ne pouvait intervenir à la procédure, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déclare recevable l'intervention volontaire de l'ASL de la Villa de la Reine, l'arrêt rendu le 3 mai 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles, autrement composée ;

Laisse à chacune des parties la charge de ses propres dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze septembre deux mille treize. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Le Griel, avocat aux Conseils, pour les consorts X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré recevable l'intervention volontaire de l'ASL de la Villa de la Reine,

aux motifs que, « contrairement à ce que soutiennent les consorts X..., ces derniers ne sont pas des tiers vis-à-vis de l'ASL de la Villa de la Reine », qu'« en effet, il est constant que c'est par un engagement de nature contractuelle que les premiers acquéreurs des lots constituant la Villa de la Reine ont adhéré aux statuts du syndicat et cette obligation contractuelle a été transmise aux ayants-droit des propriétaires initiaux et s'impose donc aux consorts X... puisqu'elle est reprise dans leur titre de copropriété », que « par ailleurs, les droits et obligations résultant de la constitution d'une ASL ont un caractère réel et sont attachés aux immeubles compris dans son périmètre », qu'« en l'occurrence, l'obligation de conserver l'affectation de la loge du gardien édifée sur le lot n° 1 grève ce lot et a été transmise avec la propriété du fonds aux acquéreurs successifs de ce lot, dont les

consorts X... », qu'« en outre, comme l'a justement relevé le premier juge, les statuts de l'ASL de la Villa de la Reine, qui remontent à plus d'un siècle, n'ont jamais fait l'objet de modifications et ne répondent plus aux exigences pesant sur le fonctionnement actuel d'une ASL dans la mesure notamment où ils ne contiennent pas, en tout ou partie, les mentions requises par l'ordonnance du 1er juillet 2004 et par le décret du 3 mai 2006 », que, « toutefois, et en l'absence de disposition expresse, le défaut de mise en conformité dans le délai prévu par l'article 60 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 n'est pas sanctionnée par la nullité de l'ASL qui conserve son existence légale et sa personnalité morale », qu'« enfin, les absences de mise en conformité des statuts n'ont d'effet que dans les relations entre l'ASL de la Villa de la Reine et les tiers, mais nullement dans les relations entre l'ASL et ses membres, comme le prévoit l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 qui indique que " l'omission des présentes formalités ne peut être opposée aux tiers par les membres de l'association " », que « c'est donc à tort que les appelants prétendent que l'ASL de la Villa de la Reine est une ASL de fait, dépourvue de toute personnalité juridique et de toute capacité à agir » ;

1°) alors que, comme le rappelle d'ailleurs elle-même la Cour d'appel dans l'arrêt attaqué, les consorts X... avaient soutenu dans leurs conclusions que les ASL étaient régies, avant son abrogation, par la loi sur les associations syndicales du 21 juin 1865, que les formalités mentionnées aux articles 3, 6 et 7 de cette loi et à l'article 3 du décret d'application du 18 décembre 1927 étaient nécessaires pour acquérir la capacité juridique et qu'il n'était pas démontré que l'ASL de la Villa de la Reine ait procédé à ces formalités alors qu'elle y était soumise, qu'ils en avaient déduit que l'ASL était irrecevable à intervenir à l'instance et qu'en ne répondant pas à ce moyen, la Cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de réponse à conclusions et violé par là l'article 455 du Code de procédure civile ;

2°) alors qu'aux termes de l'article 5 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, les associations syndicales de propriétaires ne peuvent agir en justice que si elles ont préalablement accompli les formalités de publicité prévues par l'article 8, qu'en application de l'article 60 de la même ordonnance, les associations syndicales constituées en vertu de la loi du 21 juin 1865 disposaient, pour mettre leurs statuts en conformité avec le nouveau dispositif légal, d'un délai de deux ans à compter de la publication du décret prévu à l'article 62, soit le décret du 3 mai 2006 publié au Journal officiel le 5 mai 2006, qu'en l'espèce, le délai de régularisation était expiré lorsque l'ASL de la Villa de la Reine est intervenue volontairement à l'instance engagée par les consorts X... le 21 décembre 2009, que, dès lors, cette ASL avait perdu son droit d'agir en justice et son intervention volontaire était irrecevable en application de l'article 32 du Code de procédure civile et qu'en déclarant néanmoins cette intervention recevable, la cour d'appel a violé l'ensemble des textes susvisés.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les consorts X... de leurs demandes tendant à l'expulsion de M. et Mme Y... du pavillon de service et à la condamnation de ceux-ci à leur payer une indemnité d'occupation mensuelle de 750 € à compter du 6 mai 2008,

aux motifs, adoptés du premier juge, que « les époux Y...ont été engagés par l'ASL selon contrat de travail en date du 12 juillet 2004 en qualité de gardiens lequel prévoit à titre de rétribution la mise à disposition du logement de gardien de la Villa de la Reine », qu'« ils invoquent également les statuts de l'ASL pour justifier de leur légitime occupation à titre gratuit de la loge de gardien faisant partie de la propriété des consorts X... », que « c'est ainsi que les statuts de l'ASL du 27 novembre 1894 modifiés suivant convention des 6, 8 et 9 juillet 1897 prévoient “ une loge de gardien prise pour la majeure partie dans le premier lot, l'acquéreur du premier lot sera propriétaire de la loge du gardien en tant que sol et construction gratuitement, chaque acquéreur étant tenu de conserver la destination des loges sol et objet pendant la durée du syndicat “ », que « la convention des 6, 8 et 9 juillet modifiant les statuts prévoit que “ la loge du gardien est devenue la propriété de Monsieur Z..., celui-ci, ses héritiers, représentant et ayant cause devront conserver pendant la durée du syndicat la destination actuelle de cette loge affectée au service de la villa et qu'ils seront tenus de conserver cette destination gratuitement sans aucune indemnité de la part du propriétaire de la villa, cette affectation étant une charge grevant la loge dont il s'agit pour la durée du Syndicat “ », qu'« ainsi qu'il a été dit plus haut, l'absence de mise en conformité des statuts ne remet pas en cause l'existence légale de l'ASL régulièrement constituée par le consentement unanime de ses membres constaté par écrit et qui dispose tant qu'elle n'a pas été dissoute de la personnalité morale », que « ses statuts et les charges en résultant s'imposent à ses membres et les consorts X... venant aux droits de Monsieur Z...comme ayant acquis le lot n° 1 sont tenus de la charge pesant sur leur lot pour la durée du syndicat dans les termes de l'acte de constitution », que « les consorts X... en tant que membres de l'association ne peuvent se prévaloir d'une quelconque inopposabilité des actes passés par l'ASL avec les tiers, que seuls les époux Y...seraient en droit d'invoquer », que « les consorts X... ne sauraient non plus remettre en cause la nature de l'activité des époux Y...telle que décrite par le contrat de travail régularisé par l'ASL et qui s'impose à eux », que « force est de constater que les consorts Y...disposent d'un titre justifiant de leur occupation régulière à titre gratuit de la loge de gardien » ;

et aux motifs propres que « le premier juge, par des motifs exacts en fait et fondés en droit que la cour adopte, a pertinemment répondu aux moyens soulevés devant lui de ce chef et qui sont repris en cause d'appel par les parties », qu'« il y a donc lieu de constater que Mr et Mme Y...disposent en conséquence d'un titre justifiant de leur occupation régulière à titre gratuit de la loge de gardien » ;

1°) alors que les consorts X... avaient soutenu dans leurs conclusions que les ASL étaient régies, avant son abrogation, par la loi sur les associations syndicales du 21 juin 1865, que les formalités mentionnées aux articles 3, 6 et 7 de cette loi et à l'article 3 du décret d'application du 18 décembre 1927 étaient nécessaires pour acquérir la capacité juridique et qu'il n'était pas démontré que l'ASL de la Villa de la Reine ait procédé à ces formalités alors qu'elle y était soumise, qu'ils en avaient déduit que l'ASL était dépourvue de la capacité de contracter et que le contrat qu'elle avait passé avec les époux Y...quant à l'occupation du pavillon de service était dépourvu de toute validité et ne leur était pas opposable et qu'en ne répondant pas à ce moyen, la Cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de réponse à conclusions et violé par là l'article 455 du Code de procédure civile ;

2°) alors que les associations syndicales de propriétaires n'ont la pleine capacité juridique que si elles ont préalablement accompli les formalités de publicité prévues par l'article 8, qu'en application de l'article 60 de la même ordonnance, les associations syndicales constituées en vertu de la loi du 21 juin 1865 disposaient, pour mettre leurs statuts en conformité avec le nouveau dispositif légal, d'un délai de deux ans à compter de la publication du décret prévu à l'article 62, soit le décret du 3 mai 2006 publié au Journal officiel le 5 mai 2006, qu'en l'espèce, le délai de régularisation était expiré lorsque l'ASL de la Villa de la Reine est intervenue volontairement à l'instance engagée par les consorts X... le 21 décembre 2009, que, dès lors, à supposer qu'elle en était auparavant pourvu, cette ASL avait perdu sa capacité de contracter et le contrat qu'elle avait conclu avec Monsieur et Madame Y...se trouvait donc résilié de plein droit et qu'en considérant néanmoins que les époux Y...possédaient un titre justifiant de leur occupation régulière à titre gratuit, la cour d'appel a violé l'ensemble des textes susvisés. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 3 mai 2012