

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 18 février 2015

N° de pourvoi: 13-25.122

ECLI:FR:CCASS:2015:C300214

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Delaporte, Briard et Trichet, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Donne acte à M. X... du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la commune de Punaauia et la société Sagep ;

Sur les trois moyens, réunis :

Attendu, selon le jugement attaqué (tribunal de première instance de Papeete, 31 juillet 2013), statuant en dernier ressort, que l'association syndicale des propriétaires du lotissement Résidence Miri a assigné M. X..., acquéreur par acte du 4 décembre 2007 du lot n° 213 faisant partie du lotissement Miri extension, en paiement d'une certaine somme au titre d'un solde de charges impayées au 6 janvier 2010 ; que M. X... a soulevé la nullité de l'assemblée générale du 10 juin 2002 ainsi que de l'additif au cahier des charges du 23 février 2007 régissant l'extension du lotissement ;

Attendu que M. X... fait grief au jugement de rejeter ses demandes, alors, selon le moyen :

1°/ que la constitution d'une association syndicale libre nécessite le consentement unanime des associés constaté par écrit ; qu'en déboutant M. X... de sa demande en nullité de l'assemblée générale constitutive de l'association syndicale libre des propriétaires du lotissement Miri et de sa demande subséquente de voir juger l'ASL du lotissement Miri dépourvue de personnalité morale dès lors que seules cent douze personnes présentes ou représentées sur les cent trente propriétaires avaient voté en

faveur de la constitution de l'association syndicale au motif que le consentement de tous les propriétaires d'immeubles dépendant d'un lotissement se trouve réalisé du fait qu'ils se sont engagés en signant leur acte d'acquisition à respecter les clauses du cahier des charges prévoyant la constitution d'une association syndicale sans rechercher, comme il le lui était demandé, si l'accord unanime des associés avait été obtenu pour la constitution de l'association, le tribunal a privé sa décision de base légale au regard de l'article 5 de la loi du 21 juin 1865 ;

2°/ que la censure qui s'attache à un arrêt de cassation entraîne la cassation des chefs de dispositif qui sont liés par le chef cassé dans un lien de dépendances nécessaire ; que la cassation du chef de dispositif ayant débouté M. X... de sa demande de voir juger l'ASL du lotissement Miri dépourvue de personnalité morale entraînera la cassation du chef du dispositif ayant débouté M. X... de sa demande d'annulation de l'additif au cahier des charges du 23 février 2007 dès lors que le tribunal a statué sur ces demandes par les mêmes motifs, que cette décision interviendra en application de l'article 624 du code de procédure civile ;

3°/ que l'adhésion de tout associé d'une association syndicale libre doit être constatée par écrit ; qu'en rejetant la demande (de) M. X... de dire que le lot 213 ne ferait pas partie de l'association syndicale des propriétaires du lotissement résidence Miri dès lors qu'il n'existait pas lors de l'assemblée constitutive du 10 juin 2002 aux motifs que le cahier des charges du lotissement Miri a prévu l'intégration automatique des futurs propriétaires de parcelles issues des lots confiés à l'association syndicale des propriétaires du lotissement résidence Miri, sans constater que M. X... avait adhéré à l'association syndicale libre lors de sa constitution ou en signant son acte de vente, le tribunal a privé sa décision de base légale au regard de l'article 5 de la loi du 21 juin 1865 ;

4°/ que la censure qui s'attache à un arrêt de cassation entraîne la cassation des chefs de dispositif qui sont liés par le chef cassé dans un lien de dépendances nécessaire ; que la cassation du chef de dispositif ayant débouté M. X... de sa demande de voir juger l'ASL du lotissement Miri dépourvue de personnalité morale entraînera la cassation du chef du dispositif ayant débouté M. X... de ses demandes de voir annuler les décisions prises par les assemblées générales des 2 juin 2009 et 14 avril 2010 car elles sont liées par un lien de dépendance nécessaire et ce en application de l'article 624 du code de procédure civile ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant exactement relevé que le consentement de tous les propriétaires d'immeubles dépendant d'un lotissement dont le cahier des charges prévoit la constitution d'une association syndicale résulte de leur engagement dans l'acte d'acquisition de respecter les clauses de ce document et que leur accord unanime n'était pas requis pour l'établissement des statuts réalisé postérieurement et constaté que le lot 213 faisait partie du lotissement Miri extension dont le cahier des charges du 23 février 2007 stipulait que les prescriptions du cahier des charges initial s'appliqueraient à l'extension du lotissement et que les propriétaires des lots compris dans l'extension auront l'obligation d'adhérer à l'association syndicale, le tribunal, qui n'était pas tenu de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision ;

Attendu, d'autre part, que la première branche du premier moyen et le deuxième moyen étant rejetés, le moyen pris de la cassation du jugement par voie de conséquence de la cassation à intervenir sur ces moyens est sans portée ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. X... et le condamne à payer à l'association syndicale des propriétaires du lotissement résidence Miri la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit février deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief au jugement attaqué D'AVOIR débouté M. X... de ses demandes et de l'AVOIR condamné à payer à l'association syndicale des propriétaires du lotissement résidence Miri la somme de 115.248 FCP correspondant à un solde de charges impayées au 31 décembre 2009 et celle de 218.281 FCP correspondant aux charges impayées au 31 décembre 2010 ;

AUX MOTIFS QUE M. Miguel X... n'est pas fondé à demander l'annulation de l'assemblée générale constitutive du 10 juin 2002 au motif que l'unanimité des propriétaires n'était pas réunie (112 votants sur 130 propriétaires) dès lors que la Cour de cassation juge que le consentement de tous les propriétaires d'immeubles dépendant d'un lotissement, dont le cahier des charges prévoit la constitution d'une association syndicale, se trouve réalisé du fait qu'ils se sont engagés en signant leur acte d'acquisition à respecter les clauses de ce document ; dès lors leur accord unanime n'a pas à être exigé pour l'établissement des statuts réalisés postérieurement, un vote à la majorité des intéressés présents ou représentés à l'assemblée générale constituée en vue de leur rédaction suffisant ; les 112 personnes présentes ou représentées lors de l'assemblée générale du 10 juin 2002 ayant voté en faveur de la constitution de l'association syndicale, celle-ci est régulièrement

constituée, ce qui a notamment pour conséquence que ladite association syndicale peut ester en justice ; pour le même motif, M. Miguel X... n'est pas fondé à demander l'annulation de l'additif au cahier des charges du 23 février 2007, qui a ajouté 186 lots ;

1°) ALORS QUE la constitution d'une association syndicale libre nécessite le consentement unanime des associés constaté par écrit ; qu'en déboutant M. X... de sa demande en nullité de l'assemblée générale constitutive de l'association syndicale libre des propriétaires du lotissement Miri et de sa demande subséquente de voir juger l'ASL du lotissement Miri dépourvue de personnalité morale dès lors que seules 112 personnes présentes ou représentées sur les 130 propriétaires avaient voté en faveur de la constitution de l'association syndicale au motif que le consentement de tous les propriétaires d'immeubles dépendant d'un lotissement se trouve réalisé du fait qu'ils se sont engagés en signant leur acte d'acquisition à respecter les clauses du cahier des charges prévoyant la constitution d'une association syndicale sans rechercher, comme il le lui était demandé, si l'accord unanime des associés avait été obtenu pour la constitution de l'association, le tribunal a privé sa décision de base légale au regard de l'article 5 de la loi du 21 juin 1865 ;

2°) ALORS QUE la censure qui s'attache à un arrêt de cassation entraîne la cassation des chefs de dispositif qui sont liés par le chef cassé dans un lien de dépendance nécessaire ; que la cassation du chef du dispositif ayant débouté M. X... de sa demande de voir juger l'ASL du lotissement Miri dépourvue de personnalité morale entraînera la cassation du chef du dispositif ayant débouté M. X... de sa demande d'annulation de l'additif au cahier des charges du 23 février 2007 dès lors que le tribunal a statué sur ces demandes par les mêmes motifs, que cette décision interviendra en application de l'article 624 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief au jugement attaqué d'AVOIR débouté M. Miguel X... de sa demande de voir dire que le lot 213 qu'il a acquis le 4 décembre 2007 ne fait pas partie de l'association syndicale des propriétaires du lotissement résidence Miri ;

AUX MOTIFS QUE M. Miguel X... n'est pas fondé à prétendre que le lot 213 qu'il a acquis le 4 décembre 2007 ne ferait pas partie de l'association syndicale des propriétaires du lotissement résidence Miri au motif qu'il n'existait pas lors de l'assemblée constitutive du 10 juin 2002. En effet, le cahier des charges du lotissement Miri a prévu l'intégration automatique des futurs propriétaires des parcelles issues des lots confiés à l'association syndicale des propriétaires du lotissement résidence Miri (chapitre VI - article 5) ; le lot 213 fait partie du lotissement Miri Extension dont le cahier des charges du 23 février 2007 stipule que les prescriptions de ce cahier des charges s'appliqueront au domaine faisant l'objet des présentes et ci-après dénommé lotissement Miri Extension ; obligation sera faite aux propriétaires des futures extensions d'adhérer à l'association syndicale du lotissement résidence Miri et de contribuer pour leur part qui leur revient aux charges qui leur incomberont.

ALORS QUE l'adhésion de tout associé d'une association syndicale libre doit être constatée par écrit ; qu'en rejetant la demande M. X... de dire que le lot 213 ne ferait pas partie de l'association syndicale des propriétaires du lotissement résidence Miri dès lors qu'il n'existait pas lors de l'assemblée constitutive du 10 juin 2002 aux motifs que le cahier des charges du lotissement Miri a prévu l'intégration automatique des futurs propriétaires de parcelles issues des lots confiés à l'association syndicale des propriétaires du lotissement résidence Miri, sans constater que M. X... avait adhéré à l'association syndicale libre lors de sa constitution ou en signant son acte de vente, le tribunal a privé sa décision de base légale au regard de l'article 5 de la loi du 21 juin 1865.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief au jugement attaqué d'AVOIR débouté M. X... de sa demande en annulation des décisions prises lors des assemblées générales des 2 juin 2009 et 14 avril 2010 ;

AUX MOTIFS QUE M. Miguel X... n'est pas fondé à demander l'annulation des décisions prises lors de l'assemblée générale du 2 juin 2009 et celle du 14 avril 2010 au double motif que l'association syndicale n'aurait pas la personnalité juridique d'une part et que la SAGEP ne justifierait pas de mandat spécial aux fins de représentation des copropriétaires des résidences d'autre part ; en effet, non seulement il a déjà indiqué les motifs pour lesquels l'association syndicale est régulièrement constituée et bénéficie de la personnalité juridique, mais aussi la SAGEP n'avait pas besoin de mandat spécial, puisque conformément aux dispositions de l'article 7-1 du cahier des charges, le syndic de la copropriété la représente à l'assemblée générale ;

ALORS QUE la censure qui s'attache à un arrêt de cassation entraîne la cassation des chefs de dispositif qui sont liés par le chef cassé dans un lien de dépendance nécessaire ; que la cassation du chef du dispositif ayant débouté M. X... de sa demande de voir juger l'ASL du lotissement Miri dépourvue de personnalité morale entraînera la cassation du chef du dispositif ayant débouté M. X... de ses demandes de voir annuler les décisions prises par les assemblées générales des 2 juin 2009 et 14 avril 2010 car elles sont liées par un lien de dépendance nécessaire et ce en application de l'article 624 du code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Tribunal de première instance de Papeete , du 31 juillet 2013