

RÉSUMÉ :

Si l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs, exigé par l'article R. 442-7 du code de l'urbanisme, conditionne l'octroi du permis d'aménager un lotissement, l'absence du transfert contractuellement prévu, à cette association, de la propriété des terrains et équipements communs du lotissement qu'elle a pour objet de gérer et d'entretenir n'est pas sanctionnée par la nullité des statuts

Texte intégral

Rejet

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2025:C300278

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 278

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

FC

COUR DE CASSATION

Arrêt du 22 mai 2025

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 278 FS-B

Pourvoi n° R 23-12.480

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 22 MAI 2025

1° / M. [F] [I],

2° / Mme [H] [Y] épouse [I],

tous deux domiciliés [Adresse 8],

ont formé le pourvoi n° R 23-12.480 contre l'arrêt rendu le 15 décembre 2022 par la cour d'appel de Nîmes (chambre civile, 2e chambre section A), dans le litige les opposant :

1° / à la société Les Bastides, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 9],

2° / à l'association syndicale libre Les Jardins de Yasmine, dont le siège est [Adresse 8],

défenderesses à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Schmitt, conseiller référendaire, les observations de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebahg, avocat de M. et Mme [I], de la SARL Gury & Maître, avocat de la société

Les Bastides, et de l'association syndicale libre Les Jardins de Yasmine, et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 8 avril 2025 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Schmitt, conseiller référendaire rapporteur, Mme Proust, conseiller doyen, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, conseillers, Mme Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, M. Pons, conseillers référendaires, Mme Morel-Coujard, avocat général, et Mme Maréville, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 15 décembre 2022) et les productions, la société Les Bastides a procédé à l'aménagement du lotissement « Les Jardins de Yasmine », comportant cinq lots privatifs.
2. L'association syndicale libre Les Jardins de Yasmine (l'ASL) a été constituée pour acquérir, gérer et entretenir les terrains, voiries et équipements communs du lotissement.
3. M. et Mme [I], propriétaires d'un lot, ont assigné la société Les Bastides et l'ASL en prononcé de la nullité de cette dernière, au motif que les parcelles n° [Cadastré 1] et [Cadastré 7] supportant la zone d'accès au lotissement et le bassin de rétention étaient demeurés propriété de la société Les Bastides.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. M. et Mme [I] font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à ce que la nullité de l'ASL soit prononcée, alors « que l'association syndicale libre, créée par le lotisseur qui s'est engagé, lors de sa demande de permis d'aménager un lotissement, à constituer une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains communs, et dont les statuts prévoient expressément qu'elle a pour objet de recevoir du lotisseur sans contrepartie, les terrains voiries

et équipements communs du lotissement, est nulle pour non-respect de son objet si, en contrariété aux règles d'urbanisme et à ses statuts, la propriété des terrains communs ne lui a jamais été transférée ; qu'après avoir rappelé, pour juger que M. et Mme [I] étaient mal fondés à solliciter la nullité de l'ASL Les Jardins de Yasmine, que dans le cadre d'une opération de création d'un lotissement la loi ou le règlement impose au lotisseur de déposer, en annexe de son dossier de demande de permis d'aménager, différents documents parmi lesquels celui contenant l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs, la cour d'appel a énoncé que les statuts initiaux de l'ASL prévoyaient d'intégrer les parcelles n° [Cadastré 1], [Cadastré 2], [Cadastré 3], [Cadastré 4], [Cadastré 5], [Cadastré 6], [Cadastré 7] mais que les membres de l'association avaient décidé de créer des servitudes croisées et de ne laisser comme parcelles communes que les seules parcelles n° [Cadastré 1] et [Cadastré 7], ce qui n'avait pas pour effet de remettre en cause la validité de l'ASL et que s'il n'était pas contesté que les parcelles n° [Cadastré 1] et [Cadastré 7] n'étaient pas la propriété de l'ASL, le fait que l'objet de l'ASL, à savoir acquérir, gérer et entretenir les terrains et équipements communs, ne fût pas intégralement rempli, ne pouvait en tout état de cause conduire à la nullité de l'ASL, de sorte qu'en statuant ainsi, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations dont il résultait pourtant que, en contrariété aux règles d'urbanisme et à ses statuts, l'ASL Les Jardins de Yasmine n'était pas devenue propriétaire des parcelles communes et était donc nulle pour non-respect de son objet, violant, dès lors, l'article R. 442-7 du code de l'urbanisme, l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, ensemble l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

5. Selon l'article 7, alinéa 2, de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, les statuts de l'association syndicale libre définissent son objet.

6. Selon l'article R. 442-7 du code de l'urbanisme, le dossier de la demande de permis d'aménager un lotissement est, sous réserve de ce qui est dit à l'article R. 442-8, complété par l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

7. Il en résulte que si l'engagement du lotisseur exigé par ce dernier texte conditionne l'octroi du permis d'aménager, l'absence du transfert contractuellement prévu, à cette association, de la propriété des terrains et équipements communs du lotissement qu'elle a pour objet de gérer et d'entretenir n'est pas sanctionnée par la nullité des statuts.

8. Le moyen, qui postule le contraire, n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme [I] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. et Mme [I] et les condamne à payer à l'association syndicale libre Les Jardins de Yasmine et à la société Les Bastides la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le vingt-deux mai deux mille vingt-cinq par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Décision attaquée : Cour d'appel Nîmes 2022-12-15 (Rejet)