

# Arrêt n°26 du 23 janvier 2020 (19-11.863) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2020:C300026

**COPROPRIÉTÉ - ASSOCIATION SYNDICALE**

## Cassation partielle sans renvoi

*Demandeur(s) : syndicat des copropriétaires de la résidence Azureo, représenté par son syndic la société Cabinet Deliquaire*

*Défendeur(s) : syndicat des copropriétaires Le Cannet ; et autres*

### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 6 décembre 2018), en 1998, la société George V Côte d'Azur, aux droits de laquelle se trouve la société Marquises, a acquis des terrains cadastrés [...] et situés dans une zone d'aménagement concertée, en vue d'y édifier un immeuble de quarante-trois logements qu'elle a vendus en l'état futur d'achèvement et qui constituent la résidence Azureo. Un règlement de copropriété a été établi le 19 décembre 2011.

2. Il était prévu que la parcelle [...] constituée de parkings et d'une partie de la voie de circulation qui dessert d'autres copropriétés, serait rétrocédée à l'association syndicale libre du Domaine du Lac de la Palestre (l'ASL), ayant pour objet l'acquisition et l'entretien des équipements communs dont les voies de circulation. Les copropriétaires de neuf résidences, ainsi que le syndicat des copropriétaires de la résidence Azureo et le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Cannet le Lac, font partie de cette association syndicale libre.

3. Le syndicat des copropriétaires Le Cannet le Lac, se plaignant de ce que des arceaux, installés sur la voie qui traverse la parcelle AE 564, empêchaient la libre circulation des membres de l'association syndicale libre, a assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence Azureo, l'ASL et la société Marquises pour obtenir leur condamnation à signer les actes notariés emportant rétrocession de la parcelle [...], à enlever les arceaux et à lui payer un euro à titre de dommages et intérêts.

### Examen des moyens

#### Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

4. Le syndicat des copropriétaires de la résidence Azureo fait grief à l'arrêt de rejeter l'exception de nullité tirée du défaut d'autorisation d'agir en justice donnée au syndic par le syndicat des copropriétaires Le Cannet le Lac, alors :

*« 1°/ que le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat de copropriétaires sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale permettant de déterminer de façon certaine les personnes contre lesquelles l'action doit être dirigée ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que s'il était certain que l'autorisation d'ester en justice du 28 avril 2014 avait été donnée limitativement à l'encontre de l'ASL et du promoteur de la copropriété Azureo, l'assemblée générale avait cependant voté une autre résolution le 3 juin 2016 donnant au syndic l'autorisation précise d'ester en justice pour faire valoir les droits de passage et d'accès au parking à l'encontre de l'ASL négligente mais aussi des personnes qui avaient installé les arceaux ou qui s'opposaient à leur enlèvement ; qu'en statuant ainsi quand la délibération du 3 juin 2016 ne faisait que confirmer la précédente résolution du 28 avril 2014 qui avait autorisé le syndic à agir limitativement contre l'ASL et la société Marquises, de sorte qu'il ne pouvait en être déduit qu'elle donnait de façon certaine mandat au syndic pour agir contre le syndicat des copropriétaires Azureo, la cour d'appel a violé l'article 55 du décret du 17 mars 1967 et les articles 117 et 122 du code de procédure civile ;*

*2°/ que l'autorisation du syndic d'agir en justice doit avoir été donnée régulièrement ou avoir été régularisée au moment où le juge statue ; qu'en l'espèce, pour juger que le syndic de la copropriété Le Cannel Le Lac avait été autorisé à agir en justice par l'assemblée générale des copropriétaires contre le syndicat des copropriétaires Azureo, la cour d'appel a retenu que par délibération du 9 mai 2017, l'assemblée des copropriétaires Le Cannel Le Lac avait été informée par le syndic de la procédure devant le tribunal de grande instance « sur le dossier Azureo » et avait expressément acté qu' « en cas de décision défavorable qui serait rendue par le TGI sur le dossier Azureo, l'assemblée générale autorise le syndic à faire appel de la décision. »*

## **Réponse de la Cour**

5. Il résulte de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 que l'autorisation d'agir en justice donnée au syndic vaut, à défaut de limitation de pouvoirs de celui-ci, à l'égard de l'ensemble des personnes concernées par l'obligation dont il est demandé le respect.

6. La cour d'appel a relevé que l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence Le Cannel le Lac qui avait, le 28 avril 2014, autorisé le syndic à agir contre l'ASL et la société Georges V-Nexity pour "non-respect des statuts" et fermeture de la voie Palestra, n'avait délivré qu'une autorisation limitée quant aux personnes visées.

7. Elle a ensuite constaté que l'assemblée générale de ces copropriétaires avait, le 3 juin 2016 (en réalité le 3 mai 2016), donné mandat au syndic d'agir en justice en vue de faire retirer l'arceau litigieux et faire valoir les droits de passage et d'accès au parking de la résidence Le Cannel le Lac.

8. Ayant retenu à bon droit qu'il n'est pas imposé que, dans l'autorisation d'agir en justice donnée au syndic par une assemblée générale, l'identité des personnes à assigner soit précisée, dès lors qu'elle est déterminable, elle a pu en déduire que l'autorisation donnée au syndic de la résidence Le Cannel le Lac était valable, dès lors que l'action devait être dirigée à l'encontre de l'ASL et des personnes qui avaient installé l'arceau ou qui s'opposaient à son enlèvement.

9. La critique relative à l'autorisation donnée au syndic et l'habilitant à interjeter appel s'attaque à un motif surabondant.

10. Le moyen n'est donc pas fondé.

### **Mais sur le deuxième moyen, pris en sa première branche**

Énoncé du moyen

11. Le syndicat des copropriétaires de la résidence Azureo fait grief à l'arrêt de rejeter la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt et de qualité à agir du syndicat des copropriétaires de la résidence Le Cannel le Lac, alors « que l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention ou pour défendre un intérêt déterminé ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a retenu qu'en sa qualité de membre de l'association syndicale libre (ASL) Domaine du Lac de la Palestre, le syndicat de copropriété Le Cannel Le Lac avait qualité à agir pour demander que soit ordonnée au profit de l'association syndicale libre la cession de la parcelle [...] ; qu'en statuant ainsi quand seule l'association syndicale libre, personne morale distincte de ses membres, était titulaire du droit de demander en justice la conclusion d'un contrat de cession d'une parcelle à son profit, le syndicat de copropriété Le Cannel Le Lac n'ayant pas qualité pour agir au nom de l'association syndicale libre, la cour d'appel a violé les articles 2 et 5 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, ensemble les articles 31, 32 et 122 du code de procédure civile. »

### **Réponse de la Cour**

Vu les articles 5, 7 et 9 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, ensemble les articles 31 et 32 du code de procédure civile :

12. Il résulte de ces textes que les associations syndicales libres, qui sont administrées par un syndicat et dont les statuts définissent les règles de fonctionnement, peuvent agir en justice dès lors qu'elles ont accompli les formalités de publicité nécessaires pour leur conférer la personnalité juridique, que l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé et qu'est irrecevable toute prétention émise par une personne dépourvue du droit d'agir.

13. Pour rejeter la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir du syndicat des copropriétaires de la résidence Le Cannel le Lac, l'arrêt retient qu'en sa qualité de membre de l'ASL, ce syndicat a un intérêt à agir pour obtenir le respect des actes constitutifs de la zone d'aménagement concertée, dans la mesure où les copropriétaires composant ce syndicat ne peuvent circuler librement sur la voie Palestra qui a été obturée par un arceau, ce qui limite les possibilités d'accès à la zone d'aménagement concertée et à la résidence Le Cannel le Lac, la circulation des véhicules de sécurité et l'accès au parking occupant la parcelle [...].

14. L'article 5 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 reconnaît aux associations syndicales libres le droit d'agir en justice. Elles sont, à cette fin, représentées par leur président.

15. A la différence de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, qui prévoit expressément que les copropriétaires peuvent exercer seuls les actions concernant la copropriété, aucune disposition de l'ordonnance précitée ne donne qualité aux membres de l'association syndicale libre pour agir pour la sauvegarde des droits afférents au patrimoine de l'association.

16. Les règles de fonctionnement des associations syndicales libres sont déterminées par les statuts. Il n'a pas été invoqué devant les juges du fond de disposition des statuts prévoyant que les syndicats membres de l'ASL ont qualité pour agir en ses lieu et place.

17. Le droit d'agir en justice dans l'intérêt d'autrui, revêtant un caractère exceptionnel, ne peut résulter que de la loi. L'action tendant à faire entrer un bien dans le patrimoine de l'ASL est une action attitrée que seule celle-ci peut exercer.

18. Dès lors, la cour d'appel, en retenant que le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Cannel le Lac avait qualité à agir pour obtenir la rétrocession de la parcelle [...] au profit de l'ASL, a violé les textes susvisés.

#### **Portée et conséquences de la cassation**

19. Après avis donné aux parties, conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, il est fait application des articles L. 411-3, alinéa 1, du code de l'organisation judiciaire et 627 du code de procédure civile.

20. La cassation prononcée n'impliquant pas qu'il soit à nouveau statué sur le fond, il n'y a pas lieu à renvoi.

#### **PAR CES MOTIFS, la Cour :**

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il constate que la société Marquises ne conteste pas en appel avoir qualité pour agir, rejette l'exception de nullité tirée du défaut d'autorisation d'ester en justice donnée au syndic par le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Cannel le Lac et condamne, sous astreinte, le syndicat des copropriétaires de la résidence Azureo à supprimer tous les obstacles implantés sur la parcelle cadastrée [...] empêchant la libre circulation sur la via Palestra et à payer au syndicat des copropriétaires Le Cannel le Lac la somme de 5 000 euros à titre de dommages-intérêts, l'arrêt rendu le 6 décembre 2018, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Déclare irrecevable la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence Le Cannel le Lac tendant à la rétrocession de la parcelle AE

**Président : M. Chauvin**

**Rapporteur : Mme Dagneaux**

**Avocat général : Mme Guilguet-Pauthe**

**Avocat(s) : SCP Rocheteau et Uzan-Sarano - SCP Delamarre et Jehannin, avocat de la société  
Marquises - SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot**