

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 27 juin 2019

N° de pourvoi: 18-14.003

ECLI:FR:CCASS:2019:C300586

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Célice, Soltner, Texidor et Pérrier, SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, 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 (Pau, 23 janvier 2018), que M. et Mme B..., propriétaires d'un lot dans le lotissement du Parc Basque, régi par un cahier des charges du 10 septembre 1925, ont assigné l'Association syndicale libre de ce lotissement (l'ASL) en annulation de la délibération de l'assemblée générale du 1er juin 2007 ayant décidé, à la majorité qualifiée de l'article L. 315-3 du code de l'urbanisme, de modifier le cahier des charges afin, notamment, de réduire la largeur de la voie privée desservant le lotissement ;

Sur le premier moyen, pris en ses trois premières branches :

Attendu que M. et Mme B... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande, alors, selon le moyen :

1°/ que le cahier des charges constitue un document contractuel qui ne peut être modifié par la seule décision de l'assemblée générale des colotis qu'à l'unanimité ; qu'en déclarant valable la résolution du 1er juin 2007 qui modifiait des dispositions déclarées perpétuelles par le cahier des charges, quand il ressortait de ses propres constatations que cette résolution n'avait pas été votée à l'unanimité des colotis, la cour d'appel a violé l'article 1103 du code civil, anciennement 1134 du code civil ;

2°/ que le cahier des charges constitue un document contractuel qui ne peut être modifié par la seule décision de l'assemblée générale des colotis qu'à l'unanimité ; que le cahier des charges du lotissement du Parc Basque, qui régissait le lotissement, prévoyait expressément la création d'une association syndicale libre destinée à gérer les questions d'organisation et de réglementation de l'association, dans la limite des stipulations du cahier des charges ; que le cahier des charges prévoyait ainsi expressément que « ses décisions celles de l'association syndicale libre qui en aucun cas ne pourront être contraires aux stipulations du présent cahier des charges, seront prises à la majorité des membres présents ou représentés », tandis que les statuts de l'association syndicale libre prévoient, en application de ce cahier des charges, que « l'association a pour objet : l'appropriation, la gestion, l'entretien et l'amélioration de la voirie, des espaces verts de toutes installations d'intérêt commun et tous terrains propriété de l'association tels que définis dans le cahier des charges » ; qu'en jugeant néanmoins que l'ASL, créée en application de ce cahier des charges, avait pu valablement modifier, par un vote non unanime, les dispositions expresses dudit cahier des charges relatives à la largeur de la voirie, et ce en application de règles de vote figurant aux statuts de l'ASL, la cour d'appel a violé l'article 1103 nouveau du code civil, anciennement 1134 du code civil ;

3°/ qu'une association syndicale libre ne constitue pas une « autorité compétente » susceptible de modifier unilatéralement le cahier des charges d'un lotissement au sens de l'article L. 315-3, devenu L. 442-10 du code de l'urbanisme ; qu'en retenant, pour déclarer valable la modification du cahier des charges adoptée à la seule majorité des colotis et que prétendait imposer l'association syndicale libre, que « la résolution litigieuse a été adoptée à la majorité qualifiée requise par l'article L. 315-3 du code de l'urbanisme qui, à cette condition, donne compétence à l'autorité compétente pour modifier le cahier des charges, quand l'ASL ne constituait pas une autorité compétente ayant le pouvoir de modifier le cahier des charges, la cour d'appel a violé l'article L. 442-10 anciennement L. 315-3 du code de l'urbanisme ;

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, constaté que les statuts de l'ASL, adoptés à l'unanimité des colotis, prévoient que la décision portant sur une modification des pièces du lotissement devait être prise à la majorité qualifiée de l'article L. 315-3 du code de l'urbanisme et que la résolution du 1er juin 2007 avait été adoptée à cette majorité, la cour d'appel en a exactement déduit, abstraction faite des motifs critiqués par la troisième branche qui sont surabondants dès lors que la modification du cahier des charges n'avait pas à être approuvée par l'autorité compétente, que la résolution avait été valablement adoptée ;

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

Sur le premier moyen, pris en ses deux dernières branches, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme B... font le même grief à l'arrêt ;

Mais attendu qu'ayant retenu que la modification du cahier des charges ne créait aucune

disparité de traitement entre les colotis riverains de la voie, qu'il n'était pas établi qu'elle avait été adoptée grâce aux seules voix de ceux d'entre eux auxquels M. et Mme B... reprochaient d'avoir empiété sur l'emprise de la voirie commune ou à leur collusion avec d'autres colotis et que M. et Mme B... ne démontraient pas l'existence de manoeuvres tendant à utiliser la majorité dans un intérêt autre que l'intérêt collectif, ni ne justifiaient d'un préjudice personnel, la cour d'appel a répondu aux conclusions prétendument délaissées ;

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

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme B... font le même grief à l'arrêt ;

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, retenu, sans dénaturation, que, si la résolution votée lors de l'assemblée générale du 16 décembre 1999 avait prévu la publication des statuts, cette exigence n'avait pas été érigée en formalité substantielle conditionnant la constitution de l'association, la cour d'appel en a exactement déduit que, le consentement unanime des propriétaires intéressés ayant été constaté par écrit, l'ASL avait été régulièrement constituée ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme B... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme B... et les condamne à payer à l'Association syndicale libre du lotissement Parc Basque 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 vingt-sept juin deux mille dix-neuf.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par la SCP Célice, Soltner, Texidor et Périer, avocat aux Conseils, pour M. et Mme B....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté les époux B... de l'ensemble de leurs demandes ;

AUX MOTIFS QUE « sur la contestation de la validité de la délibération du 1er juin 2007 : le 1er juin 2007, l'assemblée générale extraordinaire de l'ASL a adopté, à la majorité qualifiée prévue par l'article L 315-3 du code de l'urbanisme, une résolution ainsi rédigée : '1 - une voie de 6 mètres bordée du côté nord par une emprise de 1,50 m sur la chaussée matérialisée par une ligne jaune, en guise de trottoir, ce qui a l'avantage, selon les tendances actuelles en contre ville et résidences de partager harmonieusement la voie entre piétons et véhicules. Un panneau de limitation de vitesse à 10 km/h pourra être installé à l'entrée du lotissement. 2 - pour le rond-point, un rayon de 7 m semble opportun toujours dans le même état d'esprit. L'axe de la voie réservée aux véhicules étant déplacé de 0,75 m par rapport à l'axe actuel, le centre du rond-point se trouvera lui aussi déplacé de 0,75 m vers le sud' ; Que les époux B... contestent la validité de cette délibération en ce que, d'une part, elle caractériserait un abus de majorité et, d'autre part, en ce qu'elle emporterait violation des dispositions du cahier des charges et des règles d'urbanisme applicables ; Que sur le moyen tiré d'un prétendu abus de majorité : les époux B... soutiennent : - que la résolution litigieuse n'avait d'autre objectif que de faire échec à la procédure alors pendante devant la cour d'appel et de régulariser les empiétements de certains colotis sur les parties communes, - qu'elle est le résultat de manoeuvres tendant à utiliser la majorité dans un intérêt autre que l'intérêt collectif ainsi que le révèle le fait que la modification autorisée ne s'est jamais matérialisée, - qu'elle s'affranchit du cahier des charges du lotissement et avalise une infraction au profit de certains colotis ; Qu' il y a lieu de rappeler que la caractérisation d'un abus de majorité suppose que la délibération adoptée par la majorité soit sans intérêt réel pour la collectivité et qu'elle soit préjudiciable au demandeur en nullité, l'annulation pouvant être prononcée s'il est établi que la résolution litigieuse est le résultat de manoeuvres tendant à utiliser la majorité dans un intérêt autre que l'intérêt collectif, soit dans un intérêt personnel, soit sans motif légitime, soit avec intention de nuire ; Qu'en l'espèce, il convient de considérer : - que la modification litigieuse du cahier des charges du lotissement (emportant réduction généralisée et uniforme de l'emprise de la voirie commune) ne crée aucune disparité de traitement entre colotis riverains de la voie, soumis au même régime, - que les époux B... ne justifient d'aucun préjudice personnel en résultant, - qu'il n'est pas établi qu'elle a été adoptée grâce aux seules voix des colotis riverains auxquels les époux B... font grief d'avoir empiété sur l'emprise de la voirie commune et/ou à une collusion de ceux-ci avec d'autres colotis, - que l'existence de manoeuvres, nécessairement antérieures à la prise de décision, ne peut s'évincer de la non-exécution de la résolution litigieuse, laquelle peut s'expliquer par l'existence même de la contestation des époux B..., - que les conditions d'une annulation de la résolution litigieuse pour abus de majorité ne sont pas réunies, - que le jugement déferé doit être confirmé en ce qu'il a débouté les époux B... de leur demande d'annulation sur ce fondement » ;

ET QUE « sur le moyen tiré de la prétendue irrégularité de la résolution litigieuse : les époux B... soutiennent : - que les conditions d'adoption de la résolution litigieuse caractérisent une violation des règles de majorité et de consultation des colotis applicables, - que la résolution contestée est par ailleurs incompatible avec les règles

d'urbanisme applicables au secteur concerné ; Qu'il y a lieu de considérer : - que l'article 3-14 des statuts de l'ASL dispose que les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, que si la décision porte sur une modification des pièces du lotissement, elle doit être prise à la majorité alternative fixée par l'article L 315-3 du code de l'urbanisme, que l'assemblée générale ne peut, sinon à l'unanimité, modifier les règles de répartition des dépenses fixées par le cahier des charges ni modifier la destination des lots privatifs, en particulier pour leur donner une destination commerciale, - qu'en l'espèce, ainsi que déjà relevé par l'arrêt du 7 octobre 2008, la résolution litigieuse a été adoptée à la majorité qualifiée requise par l'article L 315-3 du code de l'urbanisme qui, à cette condition, donne compétence à 'l'autorité compétente' pour modifier le cahier des charges lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain, - qu'il n'est justifié d'aucune violation des règles statutaires en matière de procédure de vote, - que l'arrêté municipal de refus de permis d'aménager modificatif du plan des espaces libres en date du 27 juillet 2012, motivé par le fait que les pièces annexées à la demande ne permettent pas d'apprécier l'impact des incidences réglementaires sur la composition du lotissement, est insuffisant à caractériser l'incompatibilité du projet adopté le 1er juin 2007 avec la réglementation d'urbanisme, - que l'ASL verse aux débats (pièce n° 24) un courrier du premier adjoint au maire de la commune de Bidart délégué à l'urbanisme en date du 2 mars 2015 aux termes duquel celui-ci indique que la voie du Parc Basque (chaussée de six mètres) est conforme au minimum requis fixé par le PLU actuellement opposable, - que le jugement déferé doit être confirmé en ce qu'il a rejeté la demande en annulation de la résolution du 1er juin 2007 formée sur ces fondements par les époux B... ; sur la contestation de constitution même de l'association syndicale libre : L'examen des pièces versées aux débats permet de constater que l'ASL du lotissement Le Parc Basque a été constituée régulièrement au regard des dispositions des articles 5 à 8 de la loi du 21 juin 1865 relative aux associations syndicales applicables en l'espèce, compte tenu de sa constitution, antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 1er juillet 2004 ; qu'il y a lieu en effet de considérer, compte tenu des moyens soulevés par les époux B... : Sur la validité même de la constitution de l'ASL : - que l'article 5 de la loi du 21 juin 1865 dispose que les associations syndicales libres se forment sans l'intervention de l'administration, que le consentement unanime des associés doit être constaté par écrit, que l'acte d'association spécifie le but de l'entreprise, règle le mode d'administration de la société et fixe les limites du mandat confié aux administrateurs et syndics, qu'il détermine les voies et moyens pour subvenir à la dépense ainsi que le mode de recouvrement des cotisations, - que le procès-verbal de l'assemblée générale constitutive du 16 décembre 1999, établi sous l'égide du mandataire ad hoc judiciairement désigné, stipule qu'à l'unanimité des colotis présents ou représentés, totalisant 11 voix sur 11, l'assemblée générale a adopté les statuts ... et que Monsieur B... a émis la réserve suivante : qu'il signera les statuts lorsque l'état des lieux et en particulier la voirie (largeur) sera en conformité avec le cahier des charges de 1925 et qui sert de base à l'article 2 du projet des statuts de l'ASL, - qu'est annexée au P.V. de l'assemblée générale (pièce n° 20 produite par l'ASL) un document manuscrit, daté du 17 décembre 1999 et signé Monsieur B... aux termes duquel celui-ci indique retirer la réserve faite au cours de l'assemblée du 16 décembre 1999, - que la preuve écrite du consentement des associés exigée par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865 est ainsi rapportée en sorte que l'association a été régulièrement constituée au regard des dispositions de ce texte, Que sur le non-respect des formalités de publicité : - que l'article 6 de la loi du 21 juin 1865 dispose qu'un extrait de l'acte d'association devra, dans le délai d'un mois à partir de sa date, être publié dans un journal d'annonces légales de l'arrondissement ou, s'il n'en existe aucun, dans l'un des journaux du département et qu'il sera en outre transmis au préfet et inséré dans le recueil des actes de la préfecture, - que l'article 7 de la loi précise qu'à défaut de publication dans un journal d'annonces légales, l'association ne jouira pas

du bénéfice de l'article 3 (conférant capacité d'ester en justice, par leurs syndics, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer) et que l'omission de cette formalité ne peut être opposée aux tiers par les associés, - qu'en l'espèce, il est justifié de la transmission de la déclaration de constitution de l'ASL à la préfecture des Pyrénées-Atlantiques et de son insertion dans le recueil des actes de la préfecture (pièces 21 et 22 de l'intimée) mais non de la publication dans un journal d'annonces légales prévue par l'article 6, - que cependant, si les associations syndicales n'acquièrent leur capacité d'agir vis-à-vis des tiers que si les formalités constitutives et déclaratives ont été accomplies, elles sont légalement constituées dès le consentement unanime de leurs membres à leur création et l'établissement des statuts, - que si, tant qu'il n'y a pas eu de publication dans un journal d'annonces légales, l'association n'a pas la capacité d'agir en justice, elle n'est cependant pas dépourvue de toute personnalité juridique puisque la loi de 1865 dispose que l'omission de cette formalité ne peut être opposée aux tiers par les associés, - qu'aucun élément n'établit que la publication dans un journal d'annonces légales ou au bureau des hypothèques a été érigée par les membres de l'association en condition suspensive de l'acquisition même de la personnalité morale par celle-ci, - qu'il en résulte que les résolutions prises dans le cadre des assemblées générales successives ont, dans les rapports entre membres de l'association, force obligatoire, - que les époux B... doivent être déboutés de leurs demandes en 'annulation des différentes assemblées générales ayant eu lieu' et en désignation d'un administrateur judiciaire avec mission de convoquer l'assemblée générale en vue de 'la régularisation des statuts' » ;

ET ENFIN QUE « sur la demande reconventionnelle de l'association syndicale libre : A défaut de justification de l'accomplissement de la formalité de publication de la constitution de l'association dans un journal d'annonces légales prévue à l'article 6 de la loi du 21 juin 1865, l'association syndicale libre est, par application des articles 7 et 3 de ladite loi, dépourvue de la capacité d'ester en justice et de former une demande reconventionnelle en paiement de charges de fonctionnement impayées » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE : « Sur la nullité de la résolution de l'assemblée générale du 1er juin 2007 : sur l'abus de majorité : il est constant qu'une décision d'une assemblée de copropriétaires bien qu'intervenue dans des formes régulières et dans la limite des pouvoirs d'une assemblée est susceptible d'un recours en annulation lorsqu'elle a été le résultat de manoeuvres destinées à obtenir par surprise de certains copropriétaires un vote contraire aux intérêts collectifs ou qu'elle lèse certains copropriétaires sans être pour autant conforme à l'intérêt commun ; qu'en l'espèce les époux B... soutiennent que la résolution de l'assemblée générale du 1er juin 2007 a été votée dans le but de faire échec à la procédure devant la Cour d'appel et afin d'avaliser une infraction au profit de certains des colotis ; que cependant les demandeurs ne démontrent pas, d'une part, l'existence d'un préjudice qui leur serait strictement personnel ou l'existence d'une rupture d'égalité de traitement entre les colotis, et d'autre part, que la décision ainsi prise est le résultat de manoeuvres tendant à utiliser la majorité dans un intérêt autre que l'intérêt collectif ; qu'ils seront donc déboutés de leur demande sur ce fondement » ;

ET QUE « sur la régularité de la résolution : il convient de rappeler que les associations syndicales libres relèvent exclusivement de l'ordonnance du 1er juillet 2004 et non des règles de copropriété ; que les statuts de l'association syndicale libre déterminent librement les conditions dans lesquelles doivent se tenir les assemblées générales de

l'association et les règles de majorité à recueillir pour les prises de décisions ; Quand l'espèce, il résulte de l'article 3.14 des statuts de l'association syndicale libre du parc basque que « les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. D'autres part, si la décision porte sur une modification des pièces du lotissement, elle doit être prise à la majorité alternative fixées par l'article L. 315-3 du code de l'urbanisme » ; que la modification du cahier des charges portant sur la modification de la largeur de la voie de circulation votée le 1er juin 2007 donc bien une majorité alternative conformément à l'article L. 315-3 du code de l'urbanisme et non l'unanimité des voix comme l'affirment les époux B... ; que de plus, il convient de relever que les époux B... ne produisent pas au débat le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 1er juin 2007, alors même qu'ils en ont demandé l'annulation ; que dès lors, ils ne justifient absolument pas de ce que la résolution litigieuse n'a pas été régulièrement adoptée ; qu'ils sont ainsi particulièrement défaillants dans l'administration de la preuve de l'irrégularité invoquée ; qu'il ressort en revanche du motif de l'arrêt que la cour d'appel de Pau du 7 octobre 2008 que la résolution du 1er juin 2016 a été adoptée à la majorité requise par article L. 315-3 du code de l'urbanisme ; enfin les époux B... ne démontrent pas que la résolution est un compatible avec le plan local d'urbanisme de la commune de Bidart ; qu'en effet l'arrêté municipal de refus de permis d'aménager en date du 27 juillet 2012, produit par les demandeurs est motivé par l'absence de pièces suffisantes permettant d'apprécier l'impact des incidences réglementaires sur la composition du lotissement ; qu'il n'est donc pas établi que la modification adoptée est incompatible avec la réglementation d'urbanisme applicable à ce secteur ; qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, les époux B... seront déboutés de leur demande d'annulation de la résolution de l'assemblée générale du 1er juin 2007 sur ce fondement » ;

ET QUE « sur la nullité de la constitution de l'association syndicale libre du parc basque : aux termes de l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, les associations syndicales libres se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés constaté par écrit ; qu'en l'espèce, il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale du 16 décembre 1999 que l'ensemble des colotis se sont réunis en assemblée générale constitutive et que les époux B... n'ont pas émis de réserve sur la constitution de l'association mais sur la « résolution 1.2 » des statuts de l'association syndicale, réserve qui a d'ailleurs été levée par courrier remis au mandataire ad hoc le 17 décembre 1999, ainsi que l'énonce le procès-verbal de l'assemblée générale du 19 décembre 1999 ; que l'association syndicale libre du parc Basque a donc été régulièrement constituée ; que l'article huit de la même ordonnance prévoit par ailleurs que «La déclaration de l'association syndicale libre est faite à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours. Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, être publié au Journal officiel. Dans les mêmes conditions, l'association fait connaître dans les trois mois et publie toute modification apportée à ses statuts. L'omission des présentes formalités ne peut être opposée aux tiers par les membres de l'association» ; Qu'en l'espèce il résulte du courrier adressé le 28 juillet 2000 par le préfet des Pyrénées atlantiques que les formalités prescrites par l'ordonnance du 1er juillet 2004 ont été respectées puisque les services de la préfecture ont accusé réception du dossier relatif à la constitution de l'association syndicale libre du parc Basque et que ladite constitution a été publiée dans le délai d'un mois au recueil des actes administratifs et des informations ; que les formalités légales ayant été respectées, la résolution votée lors de l'assemblée générale du 16 décembre 1999 et envoyée à la publication des statuts au bureau des Hypothèque par

acte notarié, ne constitue pas une formalité obligatoire et substantielle pour la constitution de l'association ; qu'il y a lieu là encore de constater que l'association syndicale libre du parc basque a été régulièrement constituée, (...) qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, les époux B... seront déboutés de leur demande de voir constater l'irrégularité de la constitution de l'association syndicale libre du lotissement du parc basque et l'absence de personnalité juridique de ladite association » ;

1°) ALORS QUE le cahier des charges constitue un document contractuel qui ne peut être modifié par la seule décision de l'assemblée générale des colotis qu'à l'unanimité ; qu'en déclarant valable la résolution du 1er juin 2007 qui modifiait des dispositions déclarées comme perpétuelles par le cahier des charges, quand il ressortait de ses propres constatations que cette résolution n'avait pas été votée à l'unanimité des colotis, la Cour d'appel a violé l'article 1103 nouveau du Code civil, anciennement 1134 du Code civil ;

2°) ALORS QUE le cahier des charges constitue un document contractuel qui ne peut être modifié par la seule décision de l'assemblée générale des colotis qu'à l'unanimité ; que le cahier des charges du lotissement du « parc basque », qui régissait le lotissement, prévoyait expressément la création d'une association syndicale libre destinée à gérer les questions d'organisation et de réglementation de l'association, dans la limite des stipulations du cahier des charges ; que le cahier des charges prévoyait ainsi expressément que « ses décisions [celles de l'association syndicale libre] qui en aucun cas ne pourront être contraires aux stipulations du présent cahier des charges, seront prises à la majorité des membres présent ou représentés » (production), tandis que les statuts de l'association syndicale libre prévoient, en application de ce cahier des charges, que « l'association a pour objet : l'appropriation, la gestion, l'entretien et l'amélioration de la voirie, des espaces verts de toutes installations d'intérêt commun et tous terrains propriété de l'association tels que définis dans le cahier des charges » (production) ; qu'en jugeant néanmoins que l'association syndicale libre du lotissement « le Parc Basque », créée en application de ce cahier des charges, avait pu valablement modifier, par un vote non unanime, les dispositions expresses dudit cahier des charges relatives à la largeur de la voirie, et ce en application de règles de vote figurant aux statuts de l'association syndicale libre, la Cour d'appel a violé derechef l'article 1103 nouveau du Code civil, anciennement 1134 du Code civil ;

3°) ALORS, subsidiairement, QU'une association syndicale libre ne constitue pas une « autorité compétente » susceptible de modifier unilatéralement le cahier des charges d'un lotissement au sens de l'article L. 315-3, devenu L. 442-10 du Code de l'urbanisme ; qu'en retenant, pour déclarer valable la modification du cahier des charges adoptée à la seule majorité des colotis et que prétendait imposer l'association syndicale libre, que « la résolution litigieuse a été adoptée à la majorité qualifiée requise par l'article L. 315-3 du Code de l'urbanisme qui, à cette condition, donne compétence à « l'autorité compétente » pour modifier le cahier des charges » (arrêt p. 7 alinéa 1er), quand l'association syndicale libre ne constituait pas une autorité compétente ayant le pouvoir de modifier le cahier des charges, la Cour d'appel a violé l'article L. 442-10 anciennement L. 315-3 du Code de l'urbanisme ;

4°) ET ALORS, subsidiairement, QUE pour être valablement pratiquée en application de l'article L. 315-3 du Code de l'urbanisme, devenu l'article L. 442-10 du même code, la

modification ne peut pas également avoir pour seul but la régularisation d'une construction irrégulière ; que les époux B... faisaient valoir, dans leurs conclusions, que la modification litigieuse avait pour but « de régulariser les divers empiètements opérés par certains colotis sur les parties communes » (conclusions p. 5 alinéa 3) ; qu'en déclarant la résolution valablement adoptée au regard des règles de l'article L. 315-3 du Code de l'urbanisme, sans répondre à ce moyen déterminant, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

5°) ET ALORS QU'une résolution d'assemblée générale peut être annulée pour abus de majorité s'il est établi qu'elle a été prise dans le but de favoriser les intérêts personnels des copropriétaires majoritaires au détriment des copropriétaires minoritaires, ou bien encore dans le seul but de nuire à ces derniers ; que tout coloti qui a la qualité de partie au contrat a intérêt à agir pour faire respecter le cahier des charges qui régit le lotissement et subit un préjudice lorsque les agissements d'autres colotis ont pour objet ou pour effet de faire obstacle à ce droit ; que les époux B... faisaient valoir dans leurs écritures, que la résolution litigieuse avait pour effet de faire échec à la procédure qu'ils avaient engagée pour faire valoir leurs droits contractuellement acquis en application du cahier des charges (conclusions p. 6 alinéa 3) ; qu'en écartant tout abus de majorité au motif que les époux B... ne subissaient pas de préjudice personnel, sans répondre à ce moyen pourtant déterminant, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté les époux B... de l'ensemble de leurs demandes ;

AUX MOTIFS QUE « sur la contestation de constitution même de l'association syndicale libre : L'examen des pièces versées aux débats permet de constater que l'ASL du lotissement Le Parc Basque a été constituée régulièrement au regard des dispositions des articles 5 à 8 de la loi du 21 juin 1865 relative aux associations syndicales applicables en l'espèce, compte tenu de sa constitution, antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 1er juillet 2004 ; qu'il y a lieu en effet de considérer, compte tenu des moyens soulevés par les époux B... : Sur la validité même de la constitution de l'ASL : - que l'article 5 de la loi du 21 juin 1865 dispose que les associations syndicales libres se forment sans l'intervention de l'administration, que le consentement unanime des associés doit être constaté par écrit, que l'acte d'association spécifie le but de l'entreprise, règle le mode d'administration de la société et fixe les limites du mandat confié aux administrateurs et syndics, qu'il détermine les voies et moyens pour subvenir à la dépense ainsi que le mode de recouvrement des cotisations, - que le procès-verbal de l'assemblée générale constitutive du 16 décembre 1999, établi sous l'égide du mandataire ad hoc judiciairement désigné, stipule qu'à l'unanimité des colotis présents ou représentés, totalisant 11 voix sur 11, l'assemblée générale a adopté les statuts ... et que Monsieur B... a émis la réserve suivante : qu'il signera les statuts lorsque l'état des lieux et en particulier la voirie (largeur) sera en conformité avec le cahier des charges de 1925 et qui sert de base à l'article 2 du projet des statuts de l'ASL, - qu'est annexée au P.V. de l'assemblée générale (pièce n° 20 produite par l'ASL) un document manuscrit, daté du 17 décembre 1999 et signé Monsieur B... aux termes duquel celui-ci indique retirer la réserve faite au cours de l'assemblée du 16 décembre 1999, - que la preuve écrite du consentement des associés exigée par

l'article 5 de la loi du 21 juin 1865 est ainsi rapportée en sorte que l'association a été régulièrement constituée au regard des dispositions de ce texte, Que sur le non-respect des formalités de publicité : - que l'article 6 de la loi du 21 juin 1865 dispose qu'un extrait de l'acte d'association devra, dans le délai d'un mois à partir de sa date, être publié dans un journal d'annonces légales de l'arrondissement ou, s'il n'en existe aucun, dans l'un des journaux du département et qu'il sera en outre transmis au préfet et inséré dans le recueil des actes de la préfecture, - que l'article 7 de la loi précise qu'à défaut de publication dans un journal d'annonces légales, l'association ne jouira pas du bénéfice de l'article 3 (conférant capacité d'ester en justice, par leurs syndics, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer) et que l'omission de cette formalité ne peut être opposée aux tiers par les associés, - qu'en l'espèce, il est justifié de la transmission de la déclaration de constitution de l'ASL à la préfecture des Pyrénées-Atlantiques et de son insertion dans le recueil des actes de la préfecture (pièces 21 et 22 de l'intimée) mais non de la publication dans un journal d'annonces légales prévue par l'article 6, - que cependant, si les associations syndicales n'acquièrent leur capacité d'agir vis-à-vis des tiers que si les formalités constitutives et déclaratives ont été accomplies, elles sont légalement constituées dès le consentement unanime de leurs membres à leur création et l'établissement des statuts, - que si, tant qu'il n'y a pas eu de publication dans un journal d'annonces légales, l'association n'a pas la capacité d'agir en justice, elle n'est cependant pas dépourvue de toute personnalité juridique puisque la loi de 1865 dispose que l'omission de cette formalité ne peut être opposée aux tiers par les associés, - qu'aucun élément n'établit que la publication dans un journal d'annonces légales ou au bureau des hypothèques a été érigée par les membres de l'association en condition suspensive de l'acquisition même de la personnalité morale par celle-ci, - qu'il en résulte que les résolutions prises dans le cadre des assemblées générales successives ont, dans les rapports entre membres de l'association, force obligatoire, - que les époux B... doivent être déboutés de leurs demandes en 'annulation des différentes assemblées générales ayant eu lieu' et en désignation d'un administrateur judiciaire avec mission de convoquer l'assemblée générale en vue de 'la régularisation des statuts' » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE : « sur la nullité de la constitution de l'association syndicale libre du parc basque : aux termes de l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, les associations syndicales libres se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés constaté par écrit ; qu'en l'espèce, il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale du 16 décembre 1999 que l'ensemble des colotis se sont réunis en assemblée générale constitutive et que les époux B... n'ont pas émis de réserve sur la constitution de l'association mais sur la « résolution 1.2 » des statuts de l'association syndicale, réserve qui a d'ailleurs été levée par courrier remis au mandataire ad hoc le 17 décembre 1999, ainsi que l'énonce le procès-verbal de l'assemblée générale du 19 décembre 1999 ; que l'association syndicale libre du parc Basque a donc été régulièrement constituée ; que l'article huit de la même ordonnance prévoit par ailleurs que « La déclaration de l'association syndicale libre est faite à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours. Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, être publié au Journal officiel. Dans les mêmes conditions, l'association fait connaître dans les trois mois et publie toute modification apportée à ses statuts. L'omission des présentes formalités ne peut être opposée aux tiers par les membres de l'association » ; Qu'en l'espèce il résulte du courrier adressé le 28 juillet 2000 par le préfet des Pyrénées atlantiques que les formalités prescrites par

l'ordonnance du 1er juillet 2004 ont été respectées puisque les services de la préfecture ont accusé réception du dossier relatif à la constitution de l'association syndicale libre du parc Basque et que ladite constitution a été publiée dans le délai d'un mois au recueil des actes administratifs et des informations ; que les formalités légales ayant été respectées, la résolution votée lors de l'assemblée générale du 16 décembre 1999 et envoyée à la publication des statuts au bureau des Hypothèques par acte notarié, ne constitue pas une formalité obligatoire et substantielle pour la constitution de l'association ; qu'il y a lieu là encore de constater que l'association syndicale libre du parc basque a été régulièrement constituée, (...) qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, les époux B... seront déboutés de leur demande de voir constater l'irrégularité de la constitution de l'association syndicale libre du lotissement du parc basque et l'absence de personnalité juridique de ladite association » ;

ALORS QUE lorsque le consentement unanime nécessaire à la constitution d'une association syndicale libre est subordonné à l'accomplissement d'actes de publicité, il ne peut être considéré comme acquis, et l'association syndicale libre comme constituée, avant l'accomplissement desdites formalités ; qu'en l'espèce, l'unanimité des colotis présents ou représentés avait voté, au moment de l'adoption des statuts, une résolution 1.2 selon laquelle : « ces statuts seront publiés au bureau des hypothèques par acte notarié, dont un extrait devra être adressé pour publication dans un journal d'annonces légales du département » (production) ; que les colotis avaient ainsi subordonné leur consentement à l'adoption des statuts à la publication desdits statuts au bureau des hypothèques par acte notarié ; qu'en retenant néanmoins, pour écarter la demande en annulation des différentes assemblées générales ayant eu lieu, et notamment celle du 1er juin 2007 ayant voté la modification du cahier des charges, que « si les associations syndicales libres n'acquièrent leur capacité d'agir vis-à-vis des tiers que si les formalités constitutives et déclaratives ont été accomplies, elles sont légalement constituées dès le consentement unanime de leurs membres à leur création et l'établissement des statuts » (arrêt p. 8 alinéa 3), la Cour d'appel a violé l'article 1103 nouveau du Code civil, anciennement 1134 du Code civil ensemble l'article 5 de la loi du 21 juin 1865 ;

ET ALORS QUE la constitution régulière d'une association syndicale libre est subordonnée à l'accomplissement des formalités substantielles votées à l'unanimité des copropriétaires lors de l'assemblée générale au cours de laquelle les statuts de l'association syndicale libre ont été adoptés ; qu'en l'espèce, lors de l'assemblée générale du 16 décembre 1999, l'ensemble des copropriétaires du Parc Basque avait adopté les statuts de l'association syndicale libre et décidé que : « ces statuts seront publiés au bureau des hypothèques par acte notarié, dont un extrait devra être adressé pour publication dans un journal d'annonces légales du département » (production) ; que cette publication au bureau des hypothèques constituait dès lors nécessairement une condition substantielle de la constitution régulière de l'association syndicale libre ; qu'en retenant néanmoins, pour écarter la demande en annulation des différentes assemblées générales ayant eu lieu, et notamment celle du 1er juin 2007 ayant voté la modification du cahier des charges, « qu'aucun élément n'établit que la publication dans un journal d'annonces légales ou au bureau des hypothèques a été érigée par les membres de l'association en condition suspensive de l'acquisition de la personnalité morale par celle-ci » (ibid alinéa 5), la Cour d'appel a dénaturé le procès-verbal de l'assemblée générale du 16 décembre 1999, violant l'article 1103 nouveau du Code civil, anciennement 1134 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Pau , du 23 janvier 2018