

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 6 septembre 2018

N° de pourvoi: 17-22.815

ECLI:FR:CCASS:2018:C300774

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

Me Le Prado, SCP Gaschignard, 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 (Aix-en-Provence, 8 juin 2017), que Mme Y..., propriétaire avec son époux, qui est intervenu volontairement à l'instance, de lots dans un ensemble immobilier géré par l'association syndicale libre des propriétaires du lotissement de la baie du Z... , a assigné celle-ci en annulation de l'assemblée générale du 13 août 2010 et, subsidiairement, des résolutions 3 à 9, mise en conformité des statuts et établissement de l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans son périmètre, ainsi que du plan parcellaire ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme Y... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en annulation de l'assemblée générale et, subsidiairement, de certaines résolutions ;

Mais attendu, d'une part, que la nullité de l'assemblée générale de l'association syndicale libre est une nullité relative qui ne peut être invoquée que par le membre qui n'a pas été convoqué à celle-ci ; que la cour d'appel a relevé, par motifs adoptés, que M. et Mme Y... ont été convoqués à l'assemblée générale du 13 août 2010 ; qu'il en résulte que ceux-ci ne pouvaient en solliciter l'annulation ; que, par ce motif de pur droit, substitué à ceux critiqués et suggéré en défense, l'arrêt se trouve légalement justifié ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que les termes employés dans la convocation du 12 juillet 2010 pour l'assemblée générale du 13 août 2010 étaient clairs, qu'aucun membre de l'association ne pouvait se méprendre sur l'objet des délibérations à venir au regard des documents joints énumérés dans la convocation, dont les statuts devant faire l'objet de la délibération n° 7 relative à leur mise en conformité avec les exigences de l'ordonnance du 1er juillet 2004, que Mme Y..., dans une lettre adressée, la veille de l'assemblée générale, au directeur de l'association, critiquant un certain nombre d'articles des statuts, ne contestait pas avoir reçu les pièces annexées à la convocation, la cour d'appel, qui en a déduit que M. et Mme Y... affirmaient en vain ne pas avoir eu connaissance à l'avance du texte des statuts soumis au vote, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision ;

Mais sur le second moyen :

Vu les articles 7 et 60 de l'ordonnance du 1er juillet 2014, ensemble l'article 3 du décret du 3 mai 2006 ;

Attendu que, pour rejeter la demande de M. et Mme Y... en annulation de la résolution n° 7 adoptée lors de l'assemblée générale du 13 août 2010, en condamnation de l'association syndicale libre à mettre ses statuts en conformité et à établir un plan parcellaire et un état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association syndicale libre, l'arrêt retient que, si la création d'une association syndicale libre impose d'annexer aux statuts le plan parcellaire prévu à l'article 4 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 et la déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales, ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage, ces formalités ne sont pas exigées pour la mise en conformité des statuts avec l'ordonnance précitée ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il ne résulte ni de l'ordonnance ni du décret précités que les associations syndicales libres soient dispensées, lorsqu'elles mettent leurs statuts en conformité avec ces textes, de respecter les formalités qu'ils imposent, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute M. et Mme Y... de leur demande en annulation de la résolution n° 7 de l'assemblée générale du 13 août 2010 et en condamnation de l'association syndicale libre à mettre ses statuts en conformité avec l'ordonnance du 1er juillet 2004 et à établir un plan parcellaire et un état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association syndicale libre, l'arrêt rendu le 8 juin 2017, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur les points cassés, 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne l'association syndicale libre des propriétaires du lotissement de la baie de Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de l'association syndicale libre des propriétaires du lotissement de la baie de Z... et la condamne à payer à M. et Mme Y... la somme globale de 3 000 euros ;

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 six septembre deux mille dix-huit. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gaschignard, avocat aux Conseils, pour M. et Mme Y...

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. et Mme Y... de leur demande tendant à l'annulation de l'assemblée générale du 13 août 2010 ou, subsidiairement, des délibérations n° 3 à 9 prises lors de cette assemblée,

AUX MOTIFS QUE les époux Y... reprochent à l'association syndicale libre de ne pas avoir convoqué l'ensemble des colotis à l'assemblée générale du 13 août 2010, alors que les statuts applicables au jour de la convocation prévoient la convocation de tous les détenteurs de terrain sans exiger que les lots détenus soient des lots d'habitation ; qu'il n'est pas contestable qu'en vertu des dispositions combinées des articles 6 et 1 des statuts d'origine en date du 10 janvier 1965, alors applicables, l'assemblée se compose de tous les détenteurs de terrain, propriétaires des lots de terrains bâtis ou non bâtis ; que la condition pour avoir la qualité de membre de l'association syndicale libre est donc d'être propriétaire d'un lot ; que sur le plan directeur joint à l'arrêté préfectoral du 16 septembre 1958, seuls les îlots de parcelles individuelles constituant les îlots ABCDEF sont divisés en lots ; que les îlots GHIJ constituent chacun un ensemble unique et indivisible comprenant une partie aménageable et des espaces communs ; que le cahier des charges, pour sa part fait référence aux seuls lots de la zone des parcelles individuelles ; qu'il s'en déduit que les espaces communs de chaque îlot ne peuvent en aucun cas être considérés comme un lot et par suite ouvrir droit à la qualité de membres de l'association au profit de leurs propriétaires ; que c'est donc à tort que les époux Y... estiment que les garages de l'îlot J constituent des lots et confèrent la qualité de membres de l'association syndicale libre ; qu'en réalité, les garages à bateaux sont des accessoires des lots régulièrement constitués, ayant vocation à y être rattachés ou intégrés ; que c'est d'ailleurs cette analyse qui a conduit la cour d'appel d'Aix-en-Provence, dans un arrêt du 27 novembre 1972, opposant le lotisseur-aménageur à l'acquéreur de garages, à écarter la notion de lots en ce qui concerne les garages ; qu'en considération de ces éléments, il n'est pas établi que l'ensemble des membres de l'association syndicale n'ont pas été

convoqués à l'assemblée générale du 13 août 2010 ; qu'en second lieu, les époux Y... se prévalent de l'irrégularité de l'ordre du jour ; qu'ils soutiennent à cet effet que la convocation ne comporte pas à l'ordre du jour les résolutions soumises au vote, en méconnaissance de l'article 14 des statuts applicables au jour de la convocation ; qu'ils ajoutent que l'assemblée a fait approuver une modification des statuts (délibération n° 7) sans même justifier avoir soumis aux colotis le texte du projet ; que ces griefs sont toutefois inopérants ; que la convention du 12 juillet 2010 pour l'assemblée générale du 13 août 2010, produite aux débats en pièce 4 par les époux Y... eux-mêmes, fait figurer 9 points à l'ordre du jour ; que les termes employés sont clairs et aucun membre ne pouvait se méprendre sur l'objet des délibérations à venir, au regard des documents joints ainsi énumérées dans la convocation : rapport moral du directeur et du syndicat et ses annexes, liste des travaux 2009-2010, convention entre l'ASL et le collège des architectes, statuts de l'ASL mis en conformité, règlement de gardiennage modifié, règlement intérieur modifié, tarif Manjastre, rapport du trésorier, bilan, compte de résultat et détail dépenses/budget de l'exercice 2009/2010, projet de budget pour l'exercice 2010/2011, bulletin de vote, pouvoir, enveloppe pré-timbrée pour la consultation sur la modification du cahier des charges ; que s'agissant plus particulièrement de la délibération numéro 7 intitulée « mise en conformité des statuts avec les exigences de l'ordonnance du 1er juillet 2004 », la convocation contient en pièce jointe, les statuts ; que d'ailleurs, la veille de l'assemblée générale, par lettre du 12 août 2010, Mme Y... écrivait au directeur de l'association syndicale pour critiquer un certain nombre d'articles des statuts modifiés et ne contestait nullement ne pas avoir reçu les pièces annexées à la convocation ; que c'est donc en vain que les époux Y... affirment ne pas avoir eu connaissance à l'avance du texte des statuts soumis au vote ; que le jugement sera donc confirmé en ce qu'il rejette la demande d'annulation de l'assemblée générale du 13 août 2010 et la demande subsidiaire d'annulation des délibérations 3 à 9 ;

ET AUX MOTIFS QUE le cahier des charges du Domaine de la Baie du Z... qui a été aménagé à [...] par la société du Domaine de la Baie du Z... , superpose plusieurs qualifications de divisions : des zones, des îlots et des lots ; que selon le cahier des charges, le domaine comprend des zones de « parcelles individuelles » (îlots A à F), des « groupements d'habitations » (îlots G et H), une zone « commerces (îlot I), une zone « club » et des « espaces libres et voies » ; que l'association syndicale a pour objet principal l'entretien et la gestion des parties communes ; qu'il a été prévu, dès l'origine, que sont considérés comme titulaires d'un lot au sein du lotissement, les propriétaires d'un lot d'habitation défini comme tel par l'un des arrêtés de lotir, et destinés à la construction ; que cette complexité dans l'organisation de l'association et la réalisation d'ouvrages parfois non prévues initialement (studios de l'îlot J par exemple), sont à l'origine et le prétexte de nombreux litiges ; que selon le cahier des charges, sont considérés comme titulaires d'un lot au sein du lotissement, les propriétaires d'un lot d'habitation défini comme tel par l'un des arrêtés de lotir et destinés à la construction ; que l'association syndicale a établi et communiqué la liste de ses membres, et il n'est pas établi que certains d'entre eux n'auraient pas été convoqués régulièrement ; que Mme Y... a bien été convoquée et a participé à l'assemblée ; que les termes de la convocation sont clairs et aucun membre ne pouvait se méprendre sur l'objet des délibérations à venir ; que les demandeurs contestent les modalités de décompte des votes, mais ne démontrent pas que ce décompte serait contraire aux stipulations du cahier des charges ; que l'association syndicale livre en détaille le décompte dans ses dernières conclusions ; qu'en outre, les résolutions ont été adoptées à une majorité suffisamment importante pour que ces contestations, si elles avaient été fondées restent sans effet sur le résultat des votes ;

1° ALORS QUE sont membres de l'association syndicale libre tous les propriétaires d'immeubles inclus dans son périmètre, indépendamment de leur consistance et de leur destination ; que la cour d'appel retient que seuls les propriétaires de « lots » peuvent revendiquer la qualité de membres de l'ASL, que les espaces communs et les garages de l'îlot J ne constituent pas des « lots », de sorte que leurs propriétaires ne sont pas membres de l'association syndicale libre et n'avaient donc pas à être convoqués lors de l'assemblée générale du 13 août 2010 ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 2 du décret du 18 décembre 1927 et les articles 3 et 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, ensemble l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 et applicable à la cause ;

2° ALORS QUE M. et Mme Y... faisaient valoir que l'assemblée générale du 13 août 2010 avait, par sa résolution n° 7, adopté une modification des statuts qui, notamment, avait pour effet de subordonner la qualité de membre de l'ASL à la propriété d'un « lot d'habitation », condition qui ne figurait pas dans les statuts originaires, et que cette modification avait dissimulée aux membres de l'ASL ; qu'en s'abstenant de rechercher, comme elle y était invitée, si cette modification statutaire n'avait pas été omise sur l'ordre du jour communiqué aux membres de l'ASL, sur lequel la résolution n° 7, qui portait sur l'adoption des nouveaux statuts, était intitulée « Mise en conformité des Statuts avec les exigences de l'ordonnance du 1er juillet 2004 », et si cette irrégularité de la convocation n'entraînait pas la nullité de l'assemblée ou, tout du moins, de la résolution n° 7, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 et applicable à la cause.

SECOND MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. et Mme Y... de leur demande tendant à l'annulation de la résolution n° 7 adoptée lors de l'assemblée générale du 13 août 2010, de leur demande tendant à ce que l'association syndicale libre des propriétaires du lotissement de la baie du Z... soit condamnée à mettre ses statuts en conformité, et de leur demande tendant à qu'il lui soit enjoint sous astreinte d'établir un état parcellaire et un état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association syndicale libre,

AUX MOTIFS QUE les époux Y... font valoir que les nouveaux statuts ne sont pas conformes à l'ordonnance du 1er juillet 2004, faute d'y avoir annexé le plan parcellaire prévu à l'article 4 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 et la déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage ; qu'ils excipent en outre de l'irrégularité des mesures de publicité, aux motifs que l'avis de publication ne comprend ni le plan parcellaire ni la déclaration de chaque adhérent en annexe des statuts, ni aucun extrait des statuts en question, que le simple accusé de réception des statuts de l'association délivré par la préfecture et la publication au journal officiel de cette déclaration sont insuffisants et, que la publication est intervenue plus d'un mois après la déclaration en préfecture, en méconnaissance de l'article 8 alinéa 2 de l'ordonnance ; que cette argumentation est toutefois inopérante dès lors que les époux Y... réclament à tort l'application de formalités exigées en matière de création d'association syndicale libre, mais non de mise en conformité avec l'ordonnance

du 1er juillet 2004 et le décret subséquent ; qu'il est justifié au contraire du respect des formalités de mise en conformité, selon acte de récépissé délivré par le préfet du Var en date du 18 mars 2011 et publication au journal officiel le 23 avril 2011 ; que le dépassement du délai d'un mois entre la déclaration en préfecture et la publication au journal officiel est sans incidence, les époux Y... n'établissant nullement que le non respect de ce délai est sanctionné ; que le jugement sera donc confirmé en ce qu'il relève que les statuts ont été mis à jour, conformément aux prescriptions de l'ordonnance du 1er juillet 2004, régulièrement enregistrés par l'autorité administrative et publiés et en ce qu'il déboute par suite les époux Y... de leurs demandes ;

ET AUX MOTIFS QUE les statuts ont été mis à jour, conformément aux prescriptions de l'ordonnance du 1er juillet 2004 ; qu'ils ont été régulièrement enregistrés par l'autorité administrative et publiés ; que cette mise en conformité ne s'est pas accompagnée d'une modification du cahier des charges originel ; que c'est à tort que les demandeurs invoquent « d'amples altérations inopportunes aggravées par des dispositions contraires aux clauses du cahier des charges publié », cette allégation n'étant pas fondée en fait ; qu'il y a donc lieu de débouter les demandeurs de l'ensemble de leurs demandes ;

1° ALORS QUE sont membres de l'association syndicale libre tous les propriétaires d'immeubles inclus dans son périmètre, indépendamment de leur consistance et de leur destination ; qu'en s'abstenant de rechercher, comme elle y était invitée, si les nouveaux statuts adoptés lors de l'assemblée générale du 13 août 2010, prétendument mis en conformité avec l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, n'étaient pas contraires à celle-ci en ce qu'ils privaient de la qualité de membres de l'ASL les propriétaires de lots autres que ceux à usage d'habitation, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 3 de cette ordonnance ;

2° ALORS QUE les associations syndicales de propriétaires constituées antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 1er juillet 2004 doivent mettre leurs statuts en conformité avec les règles prévues par celle-ci ; que cette mise en conformité suppose que les statuts nouvellement adoptés comportent une liste des immeubles compris dans le périmètre de l'association et qu'y soient annexés un plan parcellaire ; qu'en affirmant que cette exigence ne s'appliquerait qu'en cas de création d'une association nouvelle, mais pas lors de la mise en conformité des statuts, la cour d'appel a violé les articles 7 et 60-I de l'ordonnance du 1er juillet 2004 et l'article 3 du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 ;

3° ALORS QU'il résulte de l'article 4 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 que le président de l'association syndicale de propriétaires tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que le plan parcellaire ; qu'en refusant d'enjoindre à l'ASL d'établir le plan parcellaire et l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre, au motif que la mise en conformité des statuts n'aurait pas impliqué certaines formalités requises seulement à la création de l'association, la cour d'appel a violé le texte susvisé. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 8 juin 2017

