

## Texte de la décision

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

Sur le premier moyen du pourvoi incident, qui est préalable :

Vu l'article 1304 du code civil ;

Attendu que, dans tous les cas où l'action en nullité d'une convention n'est pas limitée à un moindre temps par une loi particulière, cette action dure cinq ans ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 31 octobre 2013), que l'association syndicale libre des propriétaires du Parc résidentiel de l'Estérel (l'ASL) est régie par des statuts du 5 mars 1961, un règlement des servitudes d'intérêt général ainsi qu'un cahier des charges applicable au lotissement du Domaine de Saint-Jean de l'Estérel, constitué de 236 lots répartis en cinq secteurs ; que, par deux assemblées générales tenues le 23 novembre 1980 et le 27 septembre 1986, les propriétaires présents ou représentés des lots sis dans le secteur de l'Escaillon et dans celui de l'Espéoutier ont décidé de la constitution d'une association syndicale libre secondaire ; que M. X... et vingt-deux autres propriétaires membres de l'ASL après réduction de son périmètre (les consorts X...) ont assigné l'ASL ainsi que les associations syndicales secondaires de l'Espeoutier et de l'Escaillon afin qu'il soit jugé que celles-ci n'ont pas été régulièrement constituées ;

Attendu que, pour rejeter la fin de non-recevoir tirée de la prescription de l'action, l'arrêt retient qu'une association syndicale libre se forme par le consentement unanime des propriétaires intéressés, que les consorts X... se prévalent de ce que les exigences légales ne sont pas remplies et que l'action est soumise, non pas aux dispositions de l'article 1304 du code civil, mais aux dispositions générales du code civil relatives à la prescription ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 31 octobre 2013, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, 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 M. X..., Mme Sid Y..., les consorts Z..., M. et Mme A..., Mme C..., M. et Mme D..., M. et Mme E..., M. et Mme F..., M. et Mme G..., M. et Mme H..., M. I..., M. et Mme J..., M. K... et Mme L... aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. X..., de Mme Sid Y..., des consorts Z..., de M. et Mme A..., de Mme C..., de M. et Mme D..., de M. et Mme E..., de M. et Mme F..., de M. et Mme G..., de M. et Mme H..., de M. I..., de M. et Mme J..., de M. K... et de Mme L... ; les condamne à payer la somme globale de 3 000 euros à l'ASL L'Espéoutier, à l'ASL L'Escaillon et à l'ASL des propriétaires du Parc résidentiel l'Esterel ;

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 cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour de M. X... et autres

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR rejeté la demande d'annulation de la résolution numéro trois de l'assemblée générale des propriétaires du Parc résidentiel de l'Esterel en date du 10 décembre 2009 ;

AUX MOTIFS QUE « Observations liminaires : la cour relève liminairement que les documents produits sont, en ce qui concerne les actes relatifs à l'ASL parc résidentiel de l'Esterel, - de la part des consorts X... et autres : des statuts qui portent la date du 5 mars 1961 (pièce 1), un cahier des charges, non daté in fine, mais qui mentionne avoir été annexé à un acte notarié de 1986 et qui se réfère au document intitulé règlement de servitudes (pièce 5), le règlement de servitudes du 5 mars 1961 (pièce 6), qui correspond, à partir de son article 4 exactement aux dispositions contenues aux articles 4 et suivants du document intitulé "cahier des charges", produit par les Associations Syndicales Libres secondaires (pièce 1 des ASL) ; - des Associations Syndicales Libres de l'Espéoutier de l'Escaillon : un cahier des charges du 5 mars 1961 qui en son article 4 décrit le morcellement du domaine en citant la zone résidentielle de 234,70 ha et la zone non aedificandi de 314,79 ha, ce que ne fait pas celui produit par les consorts X... (pièce 1), des statuts de la même date (pièce 4) et des statuts du 21 août 1999 (pièce 15) votés par une assemblée de la même date, qui diffèrent des précédents, notamment, quant à la définition de son objet et des règles de vote de l'assemblée ; que la cour remarque qu'aucune des parties n'a présenté d'observations, ni tiré de conséquence quant à la discordance de ces documents, ou quant à la nécessité d'appliquer l'un ou l'autre en fonction de leur date (...) ; que la délibération 3 a voté le principe de la réduction du périmètre de l'ASL Parc résidentiel de l'Esterel par un

vote pris avec 174 voix "pour", ce qui représente la majorité des 2/3 ; que le périmètre de l'ASL parc résidentiel de l'Estérel est défini par des dispositions de nature purement conventionnelle auxquelles ne saurait être attribué le caractère de règles d'urbanisme dans l'exemplaire du cahier des charges produit en pièce 1 - article 4 - par les Associations Syndicales Libres de l'Escaillon et l'Espéoutier ; que cette description figure également dans la pièce 6 des consorts X... et autres, intitulée "règlement des servitudes", dont la nature conventionnelle ne peut, non plus, être contestée d'une part, en raison de la nature de ces dispositions qui ne peuvent être considérées comme des règles d'urbanisme et d'autre part, parce que le cahier des charges produit par les consorts X... en pièce 5 vise expressément cet acte dans son chapitre servitudes ; que les statuts de l'ASL parc résidentiel de l'Estérel dans l'exemplaire produit qui porte la date de 1961 énoncent au titre de l'objet de l'association "- la gestion et l'entretien des voies de circulation et de leurs accessoires, caniveau, plantations, etc., ainsi que des espaces libres boisés, - la gestion et l'entretien des canalisations et des installations non incorporés dans les réseaux publics, - la charge des impôts et contributions relatives aux voies de circulation et aux espaces libres, - la gestion des améliorations ayant un caractère d'intérêt commun concernant la viabilité, la salubrité et l'embellissement, - et en général la défense des intérêts communs des propriétaires en tout ce qui ne concerne pas les pouvoirs publics" ; que dans l'exemplaire également produit par les Associations Syndicales Libres, dites secondaires qui porte la date de 1999, l'objet est ainsi défini : "-l'acquisition, la disposition, la gestion des biens et choses communes à tous les propriétaires du lotissement et notamment du patrimoine commun recensé au paragraphe deux du préambule aux présents statuts, - la création et la propriété d'éléments nouveaux communs à tous les propriétaires du lotissement, - l'étude et la gestion de toute question ou difficulté pouvant se présenter dans l'avenir et concernant l'ensemble du lotissement, - le contrôle de l'application du cahier des charges du lotissement, - l'exercice de toute action en justice relative aux objets ainsi définis ou concernant la défense des intérêts communs à tous les propriétaires du lotissement, - la conclusion de contrats et conventions relatives aux objets ainsi définis, - la gestion des relations avec la société civile immobilière Dest et avec toutes autres administrations publiques en ce qui concerne les objets et intérêts communs à tous les propriétaires du lotissement, - la répartition des dépenses de gestion et d'entretien correspondant aux objets sus définis entre les membres de l'association syndicale, - et de façon générale, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières concourant aux objets définis au présent article, et notamment la réception de toute subvention et la conclusion de tous emprunts" ; que, quelle que soit la version retenue, les statuts n'excluent pas que l'ASL puisse céder tout ou partie de ses droits immobiliers, d'où il résulte que le principe de spécialité n'a pas été violé, et qu'ils n'exigent pas de vote à une majorité plus exigeante que celle réunie par la délibération contestée, d'où il résulte que le quorum du vote n'est pas, non plus, critiquable du point de vue statutaire ; qu'également il ne peut être allégué que les espaces verts constituent un élément essentiel du contrat qui ne saurait être modifié autrement qu'à l'unanimité ; qu'en effet, il est certain qu'une superficie, d'ores et déjà beaucoup plus importante a été cédée pour 377,38 ha le 10 décembre 2003, soit un terrain d'une contenance, en outre, supérieure à la zone non aedificandi initialement définie ; que, de surcroît, il n'est pas établi que la réduction du périmètre votée englobe de tels espaces, ayant jusque-là relevé de l'ensemble des colotis, ni qu'il en laisse désormais la charge aux seuls propriétaires de l'ASL Parc résidentiel de l'Estérel dans son périmètre réduit, ce qui exclut la preuve d'une aggravation des engagements, sans leur consentement, des colotis subsistant dans celle-ci ; que les dispositions de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme n'ont pas lieu de s'appliquer, la définition du périmètre d'assise foncière d'une ASL étant une clause purement conventionnelle, et la délibération critiquée n'affectant pas les dispositions d'urbanisme insérées au cahier des charges ; qu'enfin, d'une part, l'irrégularité de la constitution des Associations Syndicales Libres secondaires n'est pas, en soi, démonstrative de fraude alléguée, laquelle ne saurait, non plus résulter de la seule volonté de constituer des entités autonomes pour des périmètres fonciers distincts, et d'autre part, que l'autorité de la chose jugée dans le cadre de la procédure ayant opposé l'ASL Parc résidentiel de l'Estérel et l'association Proma 3 secteurs est un moyen inopérant, les parties aux litiges n'étant pas les mêmes ; que la demande de nullité de la délibération 3 de l'assemblée du 10 décembre 2009 sera donc rejetée » ;

1°) ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'en faisant application de la clause relative à l'objet de l'ASL Parc résidentiel de l'Estérel

stipulée dans les statuts de cette dernière produits par les associations syndicales libres secondaires et qui portaient la date de 1999, énonçant que l'association principale avait pour objet « l'acquisition, la disposition, la gestion des biens et choses communes à tous les propriétaires du lotissement et notamment du patrimoine commun », clause qui n'avait pas été invoquée et dont la valeur obligatoire n'avait pas été discutée, sans inviter préalablement les parties à présenter leurs observations, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QU'une association syndicale libre ne peut, par application du principe de spécialité de la personne morale, agir que dans les limites de son objet social ; qu'en jugeant au contraire que l'ASL Parc résidentiel de l'Estérel pourrait décider de réduire son périmètre, modifier le cahier des charges et céder des biens lui appartenant même si son objet social ne lui accordait pas ce pouvoir, la cour d'appel a violé le principe de spécialité, ensemble, l'article 1er de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 ;

3°) ALORS QUE les statuts de 1961, seuls applicables en l'espèce, ne confèrent aucun pouvoir à l'ASL Parc résidentiel de l'Estérel de modifier le cahier des charges et donc son propre périmètre, sans l'accord unanime de tous les associés ; que la Cour d'appel a violé lesdits statuts et l'article 1134 du code civil ;

4°) ALORS QUE la détermination de son périmètre étant l'objet même des statuts d'une association syndicale libre, toute modification de ce périmètre qui entraîne en pratique la disparition de cet objet et la création d'un nouvel objet social ne peut avoir lieu qu'à l'unanimité des associés ; que la Cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil ;

5°) ALORS QUE toute décision entraînant une aggravation des engagements des associés d'une association syndicale libre doit être approuvée à l'unanimité ; qu'en jugeant que, si les statuts de l'ASL Parc résidentiel de l'Estérel incluait dans son objet social le pouvoir de cession de ses biens, cette décision pouvait être prise à la majorité des voix, quand elle ne pouvait l'être qu'à l'unanimité si elle entraînait une aggravation des charges assumées par les associés restant dans le périmètre de l'ASL, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil et l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 ;

6°) ALORS QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; qu'il résultait des conclusions des ASL Parc résidentiel de l'Estérel et ASL secondaires que l'objectif poursuivi en réduisant le périmètre de la première était de rendre les secondes autonomes ; qu'elles veillaient à ne pas contester les écritures des associés qui rappelaient que cette autonomie entraînait l'alourdissement des charges communes en réduisant le nombre d'associés entre lesquels ces charges étaient réparties ; que cette conséquence était clairement énoncée dans le procès-verbal de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 produit aux débats justifiant la décision de réduire le périmètre de l'ASL principale par « le souci compréhensible d'autonomie complète de l'Escaillon et de l'Espéoutier qui ne veulent pas être entraînés dans une importante remise en état du secteur du Parc auquel ils sont étrangers » ; qu'en retenant pourtant que la réduction du périmètre de l'ASL Parc résidentiel de l'Estérel n'aggraverait pas les engagements de ses associés pour en déduire que la décision n'avait pas à être adoptée à l'unanimité des voix, la cour d'appel a méconnu les termes du litige en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

7°) ALORS QU'en s'abstenant de vérifier si l'objet avoué des scissions proposées n'était pas de soustraire certains associés à la participation à des charges futures que devaient générer des travaux de remise en état, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

8°) ALORS QU'en retenant enfin que l'assemblée générale de l'ASL Parc résidentiel de l'Estérel aurait pu décider à la majorité des voix des associés de réduire son périmètre et donc céder des biens lui appartenant puisque son périmètre avait déjà été réduit une première fois, sans constater si cette précédente cession avait été décidée à la majorité ou à l'unanimité des voix, la cour d'appel a statué par un motif inopérant en violation de l'article 455 du code de procédure civile.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR rejeté la demande d'annulation des décisions de l'assemblée générale des propriétaires de l'ASL Parc résidentiel de l'Estérel du 17 décembre 2009 ;

AUX MOTIFS QUE « sur la nullité de l'assemblée générale du 17 décembre 2009 : qu'il n'est pas contesté que pour cette assemblée tenue au nom de l'ASL Parc résidentiel de l'Estérel, seuls les 144 propriétaires correspondant au périmètre réduit de cette ASL, et non les 236 la composant à l'origine, ont été convoqués ; que cependant dès lors que l'ASL a voté la réduction de son périmètre et que les moyens développés au soutien de la demande de nullité de la résolution ayant décidé de cette réduction ont été ci-dessus rejetés, il n'y a pas de vice susceptible d'entacher la régularité de l'assemblée du 17 décembre 2009 dont la critique repose précisément sur la nullité de la délibération susvisée » ;

ALORS QUE la censure du chef de dispositif validant la décision de l'assemblée générale de l'ASL Parc résidentiel de l'Estérel du 10 décembre 2009 de réduire son périmètre en excluant ceux de l'Espéoutier et de l'Escaillon entraînera, par voie de conséquence et par application de l'article 624 du code de procédure civile, celle des décisions prises lors de l'assemblée générale du 17 décembre 2009, à laquelle n'ont été convoqués que les propriétaires restant dans son périmètre et tendant à entériner les modifications induites dans le fonctionnement de l'association et notamment les conséquences sur son budget.

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Gaschnard, avocat aux Conseils pour l'association syndicale libre L'Espéoutier et autres

## PREMIER MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté les exceptions d'irrecevabilités, dit que les associations syndicales libres de l'Escaillon et de l'Espéoutier n'ont pas été régulièrement constituées, et annulé la résolution n° 2 de l'assemblée générale de l'ASL des propriétaires du parc résidentiel de l'Estérel du 10 décembre 2009,

AUX MOTIFS QUE la demande des consorts X... et autres tend à voir dire que les deux associations syndicales libres de l'Escaillon et de l'Espéoutier ne sont pas régulièrement constituées en l'absence d'acte constitutif justifié ; qu'une association syndicale libre se forme par le consentement unanime des propriétaires intéressés, ce qui donne une nature conventionnelle à son acte constitutif ; qu'en outre faut-il, pour que le régime des nullités contractuelles s'applique que l'action tende à critiquer une convention existante ; qu'en l'espèce, les consorts X... et autres affirment précisément qu'aucune convention n'a été conclue, et donc qu'aucun effet de droit ne peut être invoqué, se prévalant de ce que les exigences relatives

au consentement unanime ne sont pas remplies ; qu'une telle action n'est pas soumise à la prescription de l'article 1304 mais aux dispositions du code civil sur la prescription ; que le tribunal a exactement retenu que la prescription n'est pas acquise eu égard aux dispositions transitoires de la loi du 17 juin 2008 ; que les appelantes affirment que les consorts X... sont dépourvus d'intérêt à agir ; que la seule constitution des deux associations syndicales libres secondaires critiquées, qui sont issues du périmètre de l'ASL Parc résidentiel de l'Estérel, dont les demandeurs au procès sont membres, affecte nécessairement, et sans égard d'ailleurs aux délibérations ultérieurement prises en 2009 par l'assemblée générale de l'ASL Parc résidentiel l'Estérel, la consistance de celle-ci telle que résultant de son cahier des charges ainsi que leurs droits et la part de leur contribution aux charges définies par le contrat de départ ; que l'intérêt à agir est ainsi caractérisé ;

ET AUX MOTIFS QUE les ASL défenderesses se prévalent du délai de prescription de cinq ans, qui n'a pas été modifié par la loi du 17 juin 2008, prévu par l'article 1304 du code civil, concernant les actions en nullité des conventions ; que ce délai a été appliqué à des actions de propriétaires de lotissement tendant à l'annulation d'assemblée générale d'une association syndicale libre ; mais que la demande de déclarer irrégulièrement formée et sans existence légale ni personnalité juridique une entité n'est pas une demande relative à l'annulation d'une convention ; que le délai de prescription de cinq ans n'était donc pas applicable dès l'origine ; que la demande litigieuse est soumise, depuis le 19 juin 2008, à la prescription extinctive prévue par l'article 2224 du code civil fixée à cinq ans ; que cependant, il ne s'agit pas du délai de prescription applicable à l'origine ; qu'avant l'entrée en vigueur de la loi, l'article 2262 disposait que « toutes les actions tant réelles que personnelles sont prescrites par trente ans sans que celui qui allègue cette prescription soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi » ; que l'article 26 II de la loi du 17 juin 2008 prévoit que lorsque cette loi réduit la durée d'une prescription non acquise, le nouveau délai de prescription s'applique à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure ; qu'à la date de l'entrée en vigueur de la loi, le délai de prescription de l'action en contestation de la constitution de l'association syndicale libre de l'Escaillon, la plus ancienne, qui a commencé à courir le 23 novembre 1980 expirait le 23 novembre 2010, soit trente ans plus tard ; qu'en ce qui concerne l'association de l'Espéoutier, ce délai devait expirer le 19 juin 2013 ; que l'action ayant été délivrée le 11 mars 2010, l'action n'est pas prescrite ; que les défenderesses soutiennent que les demandeurs qui ne sont pas membres des ASL de l'Espéoutier et de l'Escaillon et qui poursuivent l'annulation des décisions de l'ASL du Parc résidentiel de l'Estérel, ne peuvent valablement se prévaloir de l'irrégularité de la constitution des ASL secondaires ; que pourtant, les décisions d'assemblée générale contestées ont porté sur la mise en oeuvre concrète de la réduction du périmètre de l'association d'origine au profit des associations secondaires ; que l'irrégularité de leur formation, si elle est admise, privera de fondement et d'effet la décision de cession en leur faveur d'une partie du périmètre foncier de l'association du Parc résidentiel de l'Estérel ; qu'en effet, la résolution n° 2 de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 n'est pas une simple décision de principe mais une offre de cession qui vaudra cession si elle est acceptée ; que la prétention ayant pour objet de faire admettre l'irrégularité des associations secondaires se rattache donc à l'action en annulation des décisions d'assemblée générale de l'association d'origine par un lien suffisant et les propriétaires demandeurs appartenant à l'association du Parc résidentiel de l'Estérel ont intérêt à agir aux fins de voir prononcer l'irrégularité de la constitution des associations secondaires ;

1° ALORS QUE le demandeur n'est recevable à agir que s'il justifie d'un intérêt légitime, né et actuel, au succès de ses prétentions ; que les demandeurs ne sont pas propriétaires de lots situés dans le périmètre des associations syndicales libres de l'Escaillon et de l'Espéoutier, et n'ont jamais été membres de celles-ci, ni n'ont été appelés à participer aux charges qu'elles supportent ; qu'en affirmant, néanmoins, qu'ils avaient un intérêt à faire juger que ces associations syndicales libres n'avaient pas été régulièrement constituées, la cour d'appel a violé l'article 31 du code de procédure civile ;

2° ALORS, en toute hypothèse, QUE l'action tendant à faire constater l'irrégularité de la constitution d'une association syndicale libre pour défaut de consentement unanime de ses associés se prescrit par cinq ans ;

qu'il résulte des constatations des juges du fond que les demandeurs ont délivré assignation le 11 mars 2010 afin de faire constater l'irrégularité de la constitution des associations syndicales libres de l'Escaillon et de l'Espeoutier, dont les statuts avaient été adoptés au cours de deux assemblées générales constitutives respectivement tenues le 23 novembre 1980 et le 27 septembre 1986 ; qu'en jugeant cette action recevable, nonobstant l'expiration du délai de prescription de cinq ans, la cour d'appel a violé l'article 1304 du code civil.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire) :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que les associations syndicales libres de l'Escaillon et de l'Espeoutier n'ont pas été régulièrement constituées, et annulé la résolution n° 2 de l'assemblée générale de l'ASL des propriétaires du parc résidentiel de l'Esterel du 10 décembre 2009,

AUX MOTIFS QUE le consentement unanime requis pour la formation d'une association syndicale libre doit ressortir de l'acte constitutif ou de tout autre acte authentique ou sous seing privé ; que les deux associations de l'Escaillon et de l'Espeoutier prétendent être issues de la tenue de deux assemblées dites constitutives tenues en 1980 et 1986 ; que si ces assemblées ont, certes, adopté les statuts de ces deux entités, à l'unanimité des présents et représentés, les propriétaires n'ont pour autant pas exprimé leur consentement à adhérer à l'ASL, ni au moment de cette assemblée, ni dans les statuts approuvés qui ne comportent pas de clause visant l'adhésion des propriétaires les ayant votés, ni enfin, à un autre moment, la référence faite par les ASL dites secondaires, in fine de leurs écritures, à une adhésion volontaire ultérieure n'étant, de surcroît, justifiée par aucune pièce ; qu'en l'absence de manifestation de volonté unanime des propriétaires concernés pour un tel consentement à adhérer, aucun contrat n'a pu se former, susceptible de donner naissance à l'ASL, et que la demande des consorts X..., qui se prévalent précisément de ce que les exigences relatives au consentement unanime ne sont pas remplies, pour voir dire que les deux ASL ne sont pas régulièrement constituées, seront donc déclarées bien fondées ;

ET AUX MOTIFS QU'aux termes de l'article 5 de la loi du 21 juin 1865, applicable dans les années 1980, période pendant laquelle il a été décidé de former les associations secondaires, une association syndicale libre est valablement constituée du consentement unanime de ses membres constaté par écrit ; que cette règle est applicable à toutes les ASL y compris celles constituées entre propriétaires appartenant déjà à une association syndicale ; que lorsqu'une ASL est constituée pour gérer un certain périmètre géographique, il est nécessaire pour que l'association soit valablement constituée et puisse exercer les attributs de la personnalité juridique, que tous les propriétaires des lots situés dans son périmètre consentent à sa constitution ; que lors de la réunion de l'assemblée constitutive de l'ASL de l'Escaillon du 23 novembre 1980, 51 propriétaires de lots étaient présents ou représentés sur 60 lots situés dans le périmètre concerné ; que cet élément ressort de la mention incluse dans le compte-rendu de cette réunion et de la liste des noms de propriétaires que les présents ou leur mandataire ont signé ; que le 27 septembre 1986, l'assemblée générale constitutive de l'ASL de l'Espeoutier a réuni les propriétaires de 25 lots sur les 31 situés sur le périmètre de l'association ; que le compte-rendu de cette réunion est accompagné d'une liste des présents sur laquelle sont apposées leurs signatures, qui confirme ce décompte ; qu'il s'agit d'associations constituées entre membres d'une association déjà existante ; que les documents publiés en vue de la constitution de cette association ne prévoyaient pas la constitution ou la possibilité de constitution d'associations secondaires alors même que le principe de la construction de plusieurs secteurs était prévue dès l'origine ; qu'il est justifié qu'une majorité de propriétaires au cours du temps à compter de 1975 ont évoqué puis décidé d'autoriser la constitution d'associations secondaires et de leur donner une autonomie en ce qui concerne les dépenses particulières à ces secteurs sans toutefois que la sécession soit envisagée et acceptée par les propriétaires de lots ; que le 28 février 1975, le principe de la constitution d'une ASL secondaire pour le secteur de l'Escaillon qui prendrait en charge certaines dépenses particulières à ce secteur dont seraient exclus les propriétaires des trois autres secteurs

(Le Parc, Marc Anthony et les Roches rouges) a été adopté à l'unanimité des présents, soit 77 membres sur 193 lots et non à l'unanimité des membres ; que lors de l'assemblée générale extraordinaire du 13 septembre 1980 le nombre de propriétaires présents n'est pas précisé ; que ce compte rendu relate un échange de vues sur diverses questions notamment les modalités de l'autonomie de certains secteurs géographiquement indépendants mais il n'est fait état d'aucun vote à l'exception d'une décision à l'unanimité sur le principe de la réunion de l'assemblée générale ordinaire aux mois de juillet-août ; qu'il s'en déduit qu'en l'absence de consentement écrit de l'intégralité de leurs membres et en l'absence de décision de l'unanimité des propriétaires du lotissement les associations de l'Espéoutier et de l'Escaillon ne sont pas régulièrement constituées et n'ont pas d'existence légale et de personnalité juridique ;

1° ALORS QUE les propriétaires manifestent leur consentement à la création d'une association syndicale libre en adoptant les statuts ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt qu'au cours de deux assemblées constitutives, respectivement tenues le 23 novembre 1980 et le 27 septembre 1986, les propriétaires ont adopté, à l'unanimité des membres présents ou représentés, les statuts de l'association syndicale libre de l'Escaillon, d'une part, et de l'association syndicale libre de l'Espéoutier, d'autre part ; qu'en affirmant, néanmoins, que les propriétaires présents et représentés à ces assemblées n'avaient pas consenti à la création de ces associations syndicales libres, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 3, alinéa 1er, du décret du 18 décembre 1927, ensemble l'article 1101 du code civil ;

2° ALORS QU'il résulte du « compte-rendu de l'Assemblée constitutive de l'association syndicale libre secondaire des propriétaires de l'Escaillon » en date du 23 novembre 1980 que les 51 propriétaires présents ou représentés ont adopté la version définitive des statuts de cette assemblée à l'unanimité (cf. prod. n° 1) ; qu'il résulte également du procès-verbal de l' « Assemblée Générale Constitutive » de l'ASL de l'Espéoutier que les statuts de cette association ont été lus, modifiés, puis adoptés par les 25 propriétaires présents ou représentés (cf. prod. n° 3) ; qu'en affirmant que les propriétaires ayant participé à ces deux assemblées n'avaient pas exprimé leur consentement à adhérer à ces associations syndicales libres, la cour d'appel a dénaturé la portée de ces actes et violé l'article 1134 du code civil ;

3° ALORS QUE pour établir que les neuf propriétaires membres de l'ASL de l'Escaillon et les six propriétaires membres de l'ASL de l'Espéoutier, qui n'étaient ni présents, ni représentés lors des assemblées constitutives de ces associations, avaient bien donné leur consentement par écrit, il était produit aux débats les déclarations faites par écrit par chacun de ces propriétaires (cf. prod. n° 2 et 4) ; qu'en affirmant que les adhésions ultérieures de ces propriétaires n'étaient justifiées par « aucune pièce », la cour d'appel a dénaturé par omission ces documents et violé l'article 1134 du code civil ;

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire) :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir annulé la résolution n° 2 de l'assemblée générale de l'ASL des propriétaires du parc résidentiel de l'Esterel du 10 décembre 2009,

AUX MOTIFS QUE le consentement unanime requis pour la formation d'une association syndicale libre doit ressortir de l'acte constitutif ou de tout autre acte authentique ou sous seing privé ; que les deux associations de l'Escaillon et de l'Espéoutier prétendent être issues de la tenue de deux assemblées dites constitutives tenues en 1980 et 1986 ; que si ces assemblées ont, certes, adopté les statuts de ces deux entités, à l'unanimité des présents et représentés, les propriétaires n'ont pour autant pas exprimé leur consentement à adhérer à l'ASL, ni au moment de cette assemblée, ni dans les statuts approuvés qui ne comportent pas de clause visant l'adhésion des propriétaires les ayant votés, ni enfin, à un autre moment, la référence faite par



les ASL dites secondaires, in fine de leurs écritures, à une adhésion volontaire ultérieure n'étant, de surcroît, justifiée par aucune pièce ; qu'en l'absence de manifestation de volonté unanime des propriétaires concernés pour un tel consentement à adhérer, aucun contrat n'a pu se former, susceptible de donner naissance à l'ASL, et que la demande des consorts X..., qui se prévalent précisément de ce que les exigences relatives au consentement unanime ne sont pas remplies, pour voir dire que les deux ASL ne sont pas régulièrement constituées, seront donc déclarées bien fondées ; que la résolution n° 2 vote une offre de cession des biens et droits immobiliers de l'ASL Parc résidentiel de l'Estérel au profit des deux ASL dites secondaires ; que dès lors qu'il résulte des observations ci-dessus que ces deux associations n'ont pas été régulièrement constituées, la délibération consacrant l'offre de cession au profit de ces deux entités encourt la nullité, peu important qu'il ne s'agisse que d'une offre, et non d'une cession, aucune clause de substitution n'ayant par ailleurs été prévue pour la personne du cessionnaire ;

ET AUX MOTIFS QU'aux termes de l'article 5 de la loi du 21 juin 1865, applicable dans les années 1980, période pendant laquelle il a été décidé de former les associations secondaires, une association syndicale libre est valablement constituée du consentement unanime de ses membres constaté par écrit ; que cette règle est applicable à toutes les ASL y compris celles constituées entre propriétaires appartenant déjà à une association syndicale ; que lorsqu'une ASL est constituée pour gérer un certain périmètre géographique, il est nécessaire pour que l'association soit valablement constituée et puisse exercer les attributs de la personnalité juridique, que tous les propriétaires des lots situés dans son périmètre consentent à sa constitution ; que lors de la réunion de l'assemblée constitutive de l'ASL de l'Escaillon du 23 novembre 1980, 51 propriétaires de lots étaient présents ou représentés sur 60 lots situés dans le périmètre concerné ; que cet élément ressort de la mention incluse dans le compte-rendu de cette réunion et de la liste des noms de propriétaires que les présents ou leur mandataire ont signé ; que le 27 septembre 1986, l'assemblée générale constitutive de l'ASL de l'Espéoutier a réuni les propriétaires de 25 lots sur les 31 situés sur le périmètre de l'association ; que le compte-rendu de cette réunion est accompagné d'une liste des présents sur laquelle sont apposées leurs signatures, qui confirme ce décompte ; qu'il s'agit d'associations constituées entre membres d'une association déjà existante ; que les documents publiés en vue de la constitution de cette association ne prévoyaient pas la constitution ou la possibilité de constitution d'associations secondaires alors même que le principe de la construction de plusieurs secteurs était prévue dès l'origine ; qu'il est justifié qu'une majorité de propriétaires au cours du temps à compter de 1975 ont évoqué puis décidé d'autoriser la constitution d'associations secondaires et de leur donner une autonomie en ce qui concerne les dépenses particulières à ces secteurs sans toutefois que la sécession soit envisagée et acceptée par les propriétaires de lots ; que le 28 février 1975, le principe de la constitution d'une ASL secondaire pour le secteur de l'Escaillon qui prendrait en charge certaines dépenses particulières à ce secteur dont seraient exclus les propriétaires des trois autres secteurs (Le Parc, Marc Anthony et les Roches rouges) a été adopté à l'unanimité des présents, soit 77 membres sur 193 lots et non à l'unanimité des membres ; que lors de l'assemblée générale extraordinaire du 13 septembre 1980 le nombre de propriétaires présents n'est pas précisé ; que ce compte rendu relate un échange de vues sur diverses questions notamment les modalités de l'autonomie de certains secteurs géographiquement indépendants mais il n'est fait état d'aucun vote à l'exception d'une décision à l'unanimité sur le principe de la réunion de l'assemblée générale ordinaire aux mois de juillet-août ; qu'il s'en déduit qu'en l'absence de consentement écrit de l'intégralité de leurs membres et en l'absence de décision de l'unanimité des propriétaires du lotissement les associations de l'Espéoutier et de l'Escaillon ne sont pas régulièrement constituées et n'ont pas d'existence légale et de personnalité juridique ; que le 10 décembre 2009, lors de l'assemblée générale de l'association primaire, il a été décidé de céder pour un euro symbolique aux associations de l'Escaillon et de l'Espéoutier les droits et biens immobiliers qu'elle détenait et de donner mandat au président de l'ASLP pour procéder aux formalités nécessaires à la régularisation des actes de cession (résolution n° 2) ; que contrairement à ce que soutiennent les défenderesses, il ne s'agit pas d'une simple décision de principe mais d'une véritable offre de cession au profit des associations syndicales libres secondaires et d'une décision ferme de réduction du périmètre de l'association ; que l'ASL du Parc résidentiel de l'Estérel, régulièrement constituée, possède tous les attributs de la personnalité juridique notamment le pouvoir de céder les biens qu'elle possède ; qu'étant propriétaire de parcelles qui lui ont été cédées par le lotisseur et des tiers à compter de 1986, et possédant la personnalité juridique, elle avait le pouvoir de

décider de la cession d'une partie de ces biens ; qu'à cet égard, les statuts ne contiennent aucune exclusion ou limitation de ce pouvoir ; que cependant, la cession au profit d'entités inexistantes est un acte illicite qui ne peut produire aucun effet ;

1° ALORS QUE les décisions d'une association syndicale libre sont valablement prises en assemblée générale dans les conditions prévues aux statuts ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt que les statuts de l'ASL des propriétaires du Parc Résidentiel de l'Estérel n'excluent pas qu'elle puisse céder tout ou partie de ses droits immobiliers et qu'ils ne prescrivent pas de règles de majorité particulières ; qu'en annulant la résolution n° 2, votée à une majorité de 171 voix contre 33, aux termes de laquelle l'assemblée générale décidait de céder certains de ses biens et droits immobiliers pour 1 € symbolique, sans constater ni que les règles statutaires relatives à la tenue de l'assemblée n'avaient pas été respectées, ni que certains des membres auraient commis un abus de majorité, ni encore que cette délibération serait contraire à l'intérêt collectif de l'association, la cour d'appel n'a pas justifié sa décision au regard de l'article 1134 du code civil ;

2° ALORS QU'une offre de vente ne nécessite pas, pour sa validité, d'être adressée à une personne disposant de la capacité juridique à la date de cette offre ; qu'en se fondant, pour annuler la résolution n° 2 aux termes de laquelle l'assemblée générale décidait de céder certains de ses biens et droits immobiliers pour 1 € symbolique, sur le fait que cette délibération contenait une offre de cession destinée à deux associations syndicales irrégulièrement constituées et donc dépourvues de la personnalité morale, sans faculté de substitution, la cour d'appel a violé les articles 1101 et 1134 du code civil.