

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 17 février 2022

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 187 FS-B

Pourvoi n° T 20-17.438

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 17 FÉVRIER 2022

L'association syndicale libre [Adresse 4] (l'ASL), dont le siège est [Adresse 3], représentée par la société Foncia AD immobilier, domiciliée [Adresse 1], a formé le pourvoi n° T 20-17.438 contre l'arrêt rendu le 28 novembre 2019 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-5), dans le litige l'opposant à la société CKC immobilier, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Schmitt, conseiller référendaire, les observations de Me Occhipinti, avocat de l'association syndicale libre [Adresse 4] (l'ASL), de la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat de la société CKC immobilier, et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 18 janvier 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Schmitt, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Andrich, MM. Jessel,

David, Jobert, Mme Grandjean, conseillers, MM. Jariel, Baraké, Mme Gallet, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Besse, greffier de chambre,

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

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 28 novembre 2019), l'association syndicale libre [Adresse 4] (l'ASL), constituée le 11 décembre 1986, a déposé à la préfecture des Alpes-Maritimes, selon récépissé du 8 mars 2017, des statuts mis en conformité avec l'ordonnance du 1er juillet 2004, puis a assigné la société CKC immobilier en paiement de charges.

#### Sur le moyen

##### Enoncé du moyen

2. L'ASL fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable sa demande, alors que « si, lors de la création d'une association syndicale libre, les statuts qui sont déposés doivent être accompagnés de la déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage, cette formalité n'est pas nécessaire en cas de mise en conformité de ces statuts avec l'ordonnance du 1er juillet 2004 ; qu'en estimant le contraire, la cour d'appel a violé les articles 3, 4 et 5 du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 et 60 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004. »

#### Réponse de la Cour

Vu les articles 8 et 60 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 et 3 du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 :

3. Selon le premier de ces textes, la déclaration de l'ASL 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 ; dans les mêmes conditions, l'association fait connaître dans les trois mois toute modification apportée à ses statuts.

4. Selon le troisième, est annexée aux statuts une déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage. Une copie de ces pièces est jointe à la déclaration prévue par l'article 8 de l'ordonnance précitée.

5. Il résulte du deuxième que les associations syndicales dont les statuts sont en vigueur à la date de publication de l'ordonnance doivent les mettre en conformité avec ses dispositions.

6. Lorsque les associations syndicales mettent leurs statuts en conformité avec les dispositions de l'ordonnance et du décret précités, elles doivent respecter les formalités que ces textes imposent.

7. Elles ne sont toutefois pas tenues d'annexer aux statuts mis en conformité la déclaration prévue par l'article 3 dudit décret, requise au moment des adhésions et qui doit être annexée aux statuts de l'association syndicale nouvellement formée.

8. Pour déclarer irrecevable la demande, l'arrêt retient qu'il n'est pas justifié qu'a été annexée aux statuts mis en conformité la déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage, que l'ASL réplique à tort que cette exigence ne concerne que la création des associations syndicales et non leur mise en conformité, ni l'ordonnance ni le décret précités n'ayant fait cette distinction,

et qu'il en ressort qu'elle a perdu son droit d'agir en justice.

9. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 28 novembre 2019, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Lyon ;

Condamne la société CKC immobilier aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société CKC immobilier et la condamne à payer à l'association syndicale [Adresse 4] la somme 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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-sept février deux mille vingt-deux.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Occhipinti, avocat aux Conseils, pour l'association syndicale libre [Adresse 4]

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré l'association [Adresse 4] irrecevable en ses demandes en paiement dirigées contre la société CKC Immobilier ;

AUX MOTIFS QUE Aux termes de l'article 5 de la loi du 21 juin 1865, il était prévu que « le consentement unanime des associés doit être constaté par écrit ». L'article 7 de l'ordonnance 1102004-632 du 1er juillet 2004 qui a abrogé le précédent article précise que « les associations syndicales libres se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit ». Le titre du 27 octobre 1994 par lequel la SCI CKC Immobilier a acquis son bien mentionne expressément en page 29 que « par le seul fait de son acquisition elle sera membre de plein droit desdites ASL », qui ont été énumérées aux lignes précédentes ; Il s'agit incontestablement des trois ASL de la Verrerie, de la zone ludique de la Verrerie et Maupassant Méridienne, avec précision pour chacune d'elle, de la date de ses statuts (11 décembre 1986 pour les deux premières et 21 octobre 1987 pour la dernière). C'est donc à tort que la SCI CKC Immobilier invoque l'absence de lien de droit entre elle et l'ASL de la zone ludique de la Verrerie. Elle soutient en second lieu que l'ASL de la zone ludique de la Verrerie n'a pas la capacité juridique, faute de respect des dispositions de l'article 3 du décret du 3 mai 2006 prévoyant que : « Sont annexés aux statuts une déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage ». Il convient de préciser que l'absence de régularisation des statuts par une association syndicale libre dans les conditions prévues par l'ordonnance n02004632 du 1er juillet 2004 et le décret 110 2006-504 du 3 mai 2006, lui fait perdre certains attributs de la personnalité morale et plus précisément, en application de l'article 5 de l'ordonnance, « le droit d'agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer si elle n'a pas accompli les formalités de publicité prévues en l'espèce à l'article 8 ». L'article 8 de l'ordonnance 1102004-632 du 1er juillet 2004 prévoit : « 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 ». L'article 3 du décret 1102006-504 du 3 mai 2006 prévoit : « Outre ce qui est mentionné à l'article 7 de

l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée, les statuts de l'association syndicale libre fixent les modalités de sa représentation à l'égard des tiers, de distraction d'un de ses immeubles, de modification de son statut ainsi que de sa dissolution. Sont annexés aux statuts le plan parcellaire prévu à l'article 4 de la même ordonnance et une déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage. Cette déclaration n'est pas requise pour les associations syndicales libres constituées en application de l'article R. 315-6 du code de l'urbanisme. Une copie de ces pièces est jointe à la déclaration prévue par l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée ». En l'espèce, pour justifier qu'elle a régularisé ses statuts dans les conditions prévues, l'ASL de la zone ludique de la Verrerie produit aux débats un récépissé de la sous-préfecture de Grasse daté du 8 mars 2017 mentionnant la réception des statuts, de la liste des immeubles, du plan cadastral et du procès-verbal d'assemblée générale. Il n'est donc pas justifié qu'a été annexée aux statuts la déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage, ce que ne conteste pas l'ASL de la zone ludique de la Verrerie ; Elle réplique à tort que cette exigence ne concerne que la création des ASL et non leur mise en conformité. En effet, ni l'ordonnance 1102004-632 du 1er juillet 2004 ni le décret 1102006-504 du 3 mai 2006 n'a fait cette distinction entre la création de l'IASL et la régularisation de ses statuts. Enfin, la délivrance d'un récépissé par l'administration ne suffit pas à établir la validité de la régularisation par le dépôt d'un dossier complet. Il ressort de ces éléments que l'ASL de la zone ludique de la Verrerie a perdu son droit d'agir en justice pour n'avoir pas accompli les formalités de publicité dans les conditions prévues par l'ordonnance 1102004-632 du 1er juillet 2004 ni le décret 2006-504 du 3 mai 2006 ; Elle est donc irrecevable en ses prétentions dirigées contre la SCI CKC Immobilier ;

ALORS QUE si, lors de la création d'une association syndicale libre, les statuts qui sont déposés doivent être accompagnés de la déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage, cette formalité n'est pas nécessaire en cas de mise en conformité de ces statuts avec l'ordonnance du 1er juillet 2004 ; qu'en estimant le contraire, la cour d'appel a violé les articles 3, 4 et 5 du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 et 60 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.