

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 21 décembre 2017**

**N° de pourvoi: 16-21518**

ECLI:FR:CCASS:2017:C301313

Non publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Gadiou et Chevallier, SCP Piwnica et Molinié, 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, 31 mars 2016), que M. Jean-Pierre X..., Mme Y..., Mme Z..., M. Olivier X... (les consorts X...), Mme A..., M. A..., Mme B..., Mme C... et la SCI Dei Dous Peire, propriétaires de lots dans le périmètre de l'association syndicale libre domaine de la Brague (l'association syndicale libre), ont assigné M. D..., pris tant en sa qualité de mandataire ad hoc de l'association syndicale libre qu'en son nom personnel, en annulation de l'assemblée générale du 4 juin 2012 et, subsidiairement, des 6e et 7e résolutions ;

Sur la recevabilité du pourvoi incident des consorts X..., contestée par la défense :

Attendu que la nullité de l'assemblée générale de l'ASL, qui est une nullité relative, ne peut être invoquée que par le membre qui n'a pas été convoqué à celle-ci ;

Que, dès lors, le pourvoi incident des consorts X... est irrecevable ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident de la SCI Dei Dous

Peire, qui est préalable :

Vu l'article 5 de la loi du 21 juin 1865, ensemble l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 et l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu que, pour rejeter la demande de la SCI Dei Dous Peire, l'arrêt retient que, si celle-ci n'a pas été régulièrement convoquée à l'assemblée générale du 4 juin 2012, l'absence de convocation de tous les membres de l'association syndicale libre ne peut être considérée, en elle-même et dans tous les cas, comme une cause de nullité de l'assemblée générale ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'est nulle l'assemblée générale à laquelle n'ont pas été convoqués tous les membres d'une association syndicale libre, qui s'impose selon ses statuts à tous les propriétaires d'immeubles inclus dans son périmètre, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le pourvoi principal :

Met hors de cause M. D..., pris en son nom personnel ;

Déclare irrecevable le pourvoi incident des consorts X... ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute la SCI Dei Dous Peire de sa demande d'annulation de l'assemblée générale du 4 juin 2012 et de la résolution n° 7, l'arrêt rendu le 31 mars 2016, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 domaine de la Brague à Antibes aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne l'association syndicale libre domaine de la Brague à Antibes à payer à M. Jean-Pierre X..., Mme Y..., Mme Z..., M. Olivier X... la somme globale de 1 500 euros, à Mme E..., en qualité de liquidateur amiable de la SCI Dei Dous Peire la somme de 1 500 euros et à M. D..., pris en son nom personnel, la somme de 1 500 euros ; rejette les autres demandes ;

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 vingt et un décembre deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour l'association syndicale libre Domaine de la Brague

Le moyen fait grief à l'arrêt partiellement infirmatif attaqué d'avoir annulé la résolution n° 6 de l'assemblée générale du 4 juin 2012,

AUX MOTIFS QUE (...) lorsque la convocation à l'assemblée générale du 4 juin 2012 a été envoyée à Me F..., celui-ci n'avait pas le pouvoir de représenter la SCI Dei Dous Peire puisque le jugement l'ayant désigné en qualité de liquidateur de cette société n'était pas assorti de l'exécution provisoire et qu'il avait été frappé d'appel ; que la SCI Dei Dous Peire qui détient 467 voix n'a pas été régulièrement convoquée à l'assemblée générale du 4 juin 2012 et il résulte du procès-verbal des délibérations de cette assemblée, d'une part, qu'elle figure parmi les propriétaires absents d'autre part, que personne n'a pu s'exprimer pour elle ; que l'absence de convocation de tous les membres de l'ASL ne peut toutefois pas être considérée, en elle-même et dans tous les cas, comme une cause de nullité d'une assemblée générale ; que le cahier des charges du lotissement prévoyant que la signature des contrats de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs ayant droits le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865 dont les dispositions sont reprises par l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, leur accord unanime n'est pas nécessaire pour l'établissement des statuts qui peuvent être adoptés à la majorité ; que la résolution est ainsi libellée dans le procès verbal des délibérations de l'assemblée générale : « mise à jour du cahier des charges de l'ASL Domaine de la Brague. L'assemblée générale adopte la mise à jour du cahier des charges de 1926 du lotissement du domaine de la Brague joint aux convocations. Résultat du vote : -votent pour : 2847 représentant 16 colotis, -votent contre : 1085 représentant 16 colotis, (...) - abstentions : 240 représentant 2 colotis. La résolution est adoptée avec 2847 / 3932 (majorité des deux tiers des présents et représentés ») ; que l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme dispose, dans sa rédaction en vigueur le 4 juin 2012, que lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable ; que les prescriptions de ce texte sont applicables même au cas où le cahier des charges a prévu les conditions dans lesquelles ses stipulations pourront être modifiées ; que de surcroît, tous les membres de l'ASL n'ont pas été régulièrement convoqués comme le prévoit le cahier des charges ; que la résolution n° 6 doit donc être annulée ; ( ...) qu'il résulte enfin du procès verbal des délibérations de l'assemblée du 4

juin 2012 que même si la SCI Dei Doux Peire avait voté contre les résolutions n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9, les résultats des votes n'auraient pas été modifiés ; qu'il n'y a donc pas lieu d'annuler ces résolutions ;

1 ) ALORS QU'en énonçant successivement, pour prononcer l'annulation de la résolution n° 6 relative à la mise à jour des statuts de l'ASL par l'assemblée générale, que les dispositions de l'article L.442-10 du code de l'urbanisme sont applicables, même dans le cas où le cahier des charges a prévu les conditions de modification des statuts, puis que tous les membres de l'ASL n'ont pas été régulièrement convoqués, comme le prévoit le cahier des charges, la cour d'appel s'est déterminée par des motifs incohérents entre eux et sans pertinence au regard de la question litigieuse, soit celle du quorum nécessaire à l'adoption d'une mise à jour des statuts par l'assemblée générale de l'ASL, à défaut, pour l'article L.442-10 du code de l'urbanisme, d'être applicable en la cause, en l'état des articles 22 et 21 du cahier des charges prévoyant la majorité de deux tiers des votes exprimés et à défaut de tout examen de l'incidence de l'absence d'un membre de l'ASL sur les résultats du vote ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

2 ) ALORS QUE dans ses conclusions (pages 21 et s. ), l'ASL Domaine de la Brague faisait valoir que l'article L.442-10 du code de l'urbanisme n'était pas applicable en la cause, ce texte étant relatif à la demande ou l'acceptation, par l'autorité administrative, d'une modification des documents relatifs au lotissement, pour les cas où celle-ci exerce un contrôle relatif aux clauses du cahier des charges de nature réglementaire ; qu'en outre, elle faisait valoir que l'article 22 du cahier des charges prévoyait que la modification du cahier des charges exigeait une majorité des deux tiers des votes exprimés, l'article 21 précisant le mode de calcul des voix de chaque coloti ; que la cour d'appel qui a annulé la résolution n° 6 pourtant adoptée à la majorité des deux tiers des présents, sans avoir au préalable répondu aux conclusions dont elle était saisie, a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile.

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils pour les consorts X...

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué débouté d'AVOIR Messieurs Olivier et Jean-Pierre X..., ainsi que Mesdames Isabelle X... épouse G... et Simone H... épouse X... de leurs demandes tendant à l'annulation de l'assemblée générale du 4 juin 2012 ;

AUX MOTIFS QUE lorsque la convocation à l'assemblée générale du 4 juin 2012 a été envoyée à me F..., celui-ci n'avait pas le pouvoir de représenter la SCI Dei Dous Peire puisque le jugement l'ayant désigné en qualité de liquidateur de cette société n'était pas assorti de l'exécution provisoire et qu'il avait été frappé d'appel ; que la SCI Dei Dous Peire, qui détient 467 voix, n'a pas été régulièrement à l'assemblée générale du 4 juin 2012 et il résulte du procès-verbal des délibérations de cette assemblée, d'une part, qu'elle figure parmi les propriétaires absents, d'autre part, que personne n'a pu s'exprimer pour elle ; que l'absence de convocation de tous les membres de l'ASL ne peut toutefois être considérée, en elle-même et dans tous les cas, comme une cause de nullité d'une

assemblée générale ; que le cahier des charges du lotissement prévoyant que la signature des contrats de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs ayants droit le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865 dont les dispositions sont reprises par l'article 7 de l'ordonnance du 1er octobre 2004, leur accord unanime n'est pas nécessaire pour l'établissement des statuts qui peuvent être adoptés à la majorité ; (...) ; qu'il résulte enfin du procès-verbal des délibérations de l'assemblée du 4 juin 2012 que même si la SCI Dei Dous Peire avait voté contre les résolutions n° 1, 2, 3, 4, 5, 7 8 et 9, les résultats des votes n'auraient pas été modifiés, qu'il n'y a donc pas lieu d'annuler ces résolutions ;

ALORS QUE l'association syndicale libre, une fois créée, s'impose à tous les propriétaires d'immeubles inclus dans son périmètre de sorte que chacun d'eux doit être régulièrement convoqué aux assemblées générales ; qu'en l'espèce, il était constant que la SCI Dei Dous Peire était une colotie au sein du lotissement du "Domaine de la Brague" ; qu'il résultait par ailleurs des propres constatations de l'arrêt que la SCI « n'a pas été régulièrement à l'assemblée générale du 4 juin 2012 » ; qu'en refusant pourtant d'annuler les résolutions de cette assemblée générale, la cour d'appel a violé l'article 5 de la loi du 21 juin 1865, ensemble l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 et l'article 1134 du Code civil.

Moyen incident produit par la SCP Gadiou et Chevallier, avoat aux Conseils pour Mme E..., ès qualités,

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté la SCI Dei Dous Peire de sa demande de sa demande tendant à l'annulation de l'assemblée générale du 4 juin 2012 ;

AUX MOTIFS QUE lorsque la convocation à l'assemblée générale du 4 juin 2012 a été envoyée à me F..., celui-ci n'avait pas le pouvoir de représenter la SCI Dei Dous Peire puisque le jugement l'ayant désigné en qualité de liquidateur de cette société n'était pas assorti de l'exécution provisoire et qu'il avait été frappé d'appel ; que la SCI Dei Dous Peire, qui détient 467 voix, n'a pas été régulièrement à l'assemblée générale du 4 juin 2012 et il résulte du procès-verbal des délibérations de cette assemblée, d'une part, qu'elle figure parmi les propriétaires absents, d'autre part, que personne n'a pu s'exprimer pour elle ; que l'absence de convocation de tous les membres de l'ASL ne peut toutefois être considérée, en elle-même et dans tous les cas, comme une cause de nullité d'une assemblée générale ; que le cahier des charges du lotissement prévoyant que la signature des contrats de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs ayants droit le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865 dont les dispositions sont reprises par l'article 7 de l'ordonnance du 1er octobre 2004, leur accord unanime n'est pas nécessaire pour l'établissement des statuts qui peuvent être adoptés à la majorité ; (...) ; qu'il résulte enfin du procès-verbal des délibérations de l'assemblée du 4 juin 2012 que même si la SCI Dei Dous Peire avait voté contre les résolutions n° 1, 2, 3, 4, 5, 7 8 et 9, les résultats des votes n'auraient pas été modifiés, qu'il n'y a donc pas lieu d'annuler ces résolutions ;

ALORS QUE l'association syndicale libre, une fois créée, s'impose à tous les propriétaires

d'immeubles inclus dans son périmètre de sorte que chacun d'eux doit être régulièrement convoqué aux assemblées générales ; qu'en l'espèce, il était constant que la SCI Dei Dous Peire était une colotie au sein du lotissement du "Domaine de la Brague" ; qu'il résultait par ailleurs des propres constatations de l'arrêt que la SCI « n'a pas été régulièrement à l'assemblée générale du 4 juin 2012 » ; qu'en refusant pourtant d'annuler les résolutions de cette assemblée générale, la cour d'appel a violé l'article 5 de la loi du 21 juin 1865, ensemble l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 et l'article 1134 du Code civil.

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 31 mars 2016