

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 25 avril 2024

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 216 FS-B

Pourvoi n° G 22-20.174

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 25 AVRIL 2024

La société Aez, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° G 22-20.174 contre l'arrêt rendu le 23 février 2022 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 2), dans le litige l'opposant à l'association syndicale libre des propriétaires du parc d'activités technologiques de [Localité 2], dont le siège est chez [Adresse 3], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, quatre moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grandjean, conseiller, les observations de Me Bouthors, avocat de la société Aez, de la SCP Boucard-Maman, avocat de l'association syndicale libre des propriétaires du parc d'activités technologiques de [Localité 2], et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 5 mars 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Grandjean, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, M. David, Mme Pic, conseillers,

Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Letourneur, 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 (Paris, 23 février 2022), la société civile immobilière Aez (la SCI) est membre de l'association syndicale libre des propriétaires du parc d'activités technologiques de [Localité 2] (l'ASL) constituée en 1989, qui l'a assignée, le 1er août 2016, en paiement de charges.
2. La SCI a contesté la capacité à agir de l'ASL dont les statuts modifiés ont été déposés à la préfecture le 6 octobre 2016 et ont donné lieu à un avis publié au Journal officiel le 3 décembre 2016.

#### Examen des moyens

Sur le deuxième moyen, pris en sa première branche

#### Enoncé du moyen

3. La SCI fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'annulation de la résolution n°10 de l'assemblée générale du 20 novembre 2015 et d'avoir jugé recevable l'action en recouvrement de charges alors « que les règles de fonctionnement des associations syndicales libres sont déterminées par les statuts ; que l'arrêt retient qu'étaient présents ou représentés à l'assemblée générale du 20 novembre 2015 des membres de celle-ci totalisant moins de 64 % des tantièmes, mais que l'absence du quorum fixé contractuellement pour la modification des statuts de l'ASL Europarc [Localité 2] ne remet pas en cause la validité de la résolution n° 10 de l'assemblée générale, en ce que la mise en conformité était une obligation légale, et que l'ASL ne pouvait s'en exonérer au motif de l'absence d'une partie de ses membres ; qu'en statuant ainsi, après avoir constaté que l'article 11-B des statuts d'origine de l'ASL stipulait que la décision de modification des statuts devait être prise par la moitié au moins des membres de l'assemblée détenant ensemble les trois quarts des voix au moins, la cour d'appel a violé les articles 5 de la loi du 21 juin 1865, 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 et 1134, devenu 1103, du code civil. »

#### Réponse de la Cour

Vu l'article 5 de la loi du 21 juin 1865 relative aux associations syndicales, les articles 5, 7 et 60 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 et l'article 1134, devenu 1103, du code civil :

4. Selon les deux premiers de ces textes, les associations syndicales libres se forment par le consentement unanime des associés qui doit être constaté par écrit ; elles peuvent agir en justice sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues à l'article 8 de l'ordonnance précitée.
5. Selon les troisième et quatrième, les statuts d'une association syndicale libre en vigueur à la date de publication de cette ordonnance, qui définissent ses règles de fonctionnement, demeurent applicables jusqu'à leur mise en conformité avec les dispositions de celles-ci ; lorsqu'une association syndicale libre a mis ses statuts en conformité postérieurement au 5 mai 2008, elle recouvre sa capacité à agir dès la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.
6. Il résulte du dernier qu'une résolution de l'assemblée générale d'une association syndicale est nulle du seul fait que cette assemblée n'a pas respecté les règles statutaires relatives aux modalités de vote.

7. Pour rejeter la demande d'annulation de la résolution ayant pour objet la mise en conformité des statuts avec l'ordonnance du 1er juillet 2004 et déclarer l'ASL recevable à agir, l'arrêt retient que l'absence du quorum fixé contractuellement ne remet pas en cause la validité de cette résolution dès lors que la mise en conformité est une obligation légale.

8. En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la résolution, adoptée par les membres présents ou représentés totalisant seulement 60 770/94 988 tantièmes, ne respectait pas l'article 11-B des statuts initiaux, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 23 février 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

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 Versailles ;

Condamne l'association syndicale libre des propriétaires du parc d'activités technologiques de [Localité 2] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par l'association syndicale libre des propriétaires du parc d'activités technologiques de [Localité 2] et la condamne à payer à la société civile immobilière Aez 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 vingt-cinq avril deux mille vingt-quatre.