

QUELQUES PRECISIONS SUR LE FONCTIONNEMENT DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

3^e civ. 21 sept. 2011, n° 10-18788, F-S – P + B

« Dès lors qu'aucune clause n'excluait la possibilité de désigner en qualité de président un coloti d'une association syndicale libre (...) et qu'aucune disposition n'exigeait que le président soit électeur à titre personnel de son lot au sein de l'assemblée, la cour d'appel a pu en déduire que l'élection n'encourait pas la nullité au seul motif qu'il n'était pas électeur pour son lot. »

« L'absence d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'assemblée générale, malgré la demande formulée par un coloti, n'était pas une cause de nullité de ladite assemblée. »

« Toute modification statutaire tendant à fixer une nouvelle répartition des charges ne peut être adoptée qu'à l'unanimité si elle aboutit à l'augmentation des engagements d'un coloti. »

L'association syndicale libre (ASL) a été conçue à l'origine pour permettre à des propriétaires de mener des actions efficaces de mise en valeur ou de protection de leurs terres : lutte contre les incendies, irrigations, etc. Au cours du XX^e siècle elle a connu un formidable développement en devenant le moyen privilégié d'organisation des habitations en lotissement. Ces lotissements sont parfois eux-mêmes composées d'immeubles – régis par le statut distinct de la copropriété – ou par d'autres lotissements – également structurés sous la forme d'associations syndicales libres (*J.-M. Talau, Les copropriétaires et l'association syndicale libre de propriétaires, Constr.-Urb. déc. 2008, étude 16*). Les conflits noués au sein de ces structures immobilières complexes donnent l'occasion à la Cour de cassation de préciser le régime juridique des associations syndicales libres. L'arrêt rendu par la 3^{ème} chambre civile le 21 septembre 2011 apporte pas moins de trois précisions sur la qualité du président de l'ASL (1), les causes de nullité de l'assemblée générale (2) et surtout les conditions de modification des statuts en cas de nouveau mode de répartition des charges (3). Ces précisions sont d'autant plus importantes que les arrêts publiés relatifs aux règles de fonctionnement des associations syndicales libres sont rares.

Un couple acquiert plusieurs lots au sein d'un lotissement constitué en association syndicale libre « les villas de l'étoile – îlot B ». Cet ensemble immobilier fait lui-même partie d'un ensemble plus vaste, le lotissement « le Cannet de Roquevaire » qui prend également la forme d'une association syndicale libre. Le 8 juin 2005, lors de l'assemblée générale de cette dernière, son président est autorisé à demander l'annulation des permis de construire obtenus par les époux. Ceux-ci, suivis par d'autres époux colotis, saisissent le tribunal de grande instance de Marseille et obtiennent par jugement du 2 janvier 2006 l'annulation de cette résolution. Une nouvelle assemblée générale se tient le 31 mai 2006, au cours de laquelle une nouvelle répartition des charges est adoptée à cette occasion. Les époux vont contester les décisions ainsi prises, tant sur le fond que sur la forme. Assez largement débouté par la cour d'appel d'Aix-en-Provence par un arrêt du 19 mars 2010, ils obtiennent plus de satisfaction devant la Cour de cassation qui les suit en partie et renvoie l'affaire devant la même cour autrement composée. Pas moins de sept moyens étaient soumis à l'attention de la Cour de cassation, plusieurs d'entre eux retiendront particulièrement notre attention en ce qu'ils apportent d'utiles précisions au régime des associations syndicales libres.

I Présidence et qualité de membre

Les époux colotis contestaient la désignation du président, notamment missionné pour demander l'annulation des permis de construire qu'ils avaient obtenus. Ils soutenaient notamment que le président n'était pas éligible à cette fonction dans la mesure où il n'était à titre personnel que simple copropriétaire d'un lot non mandaté par ses copropriétaires indivis. En opportunité, l'exigence que les membres du syndicat, organe légal de l'ASL et en premier lieu le président soit des colotis et non de simples tiers, non concernés personnellement. Cependant, en l'espèce il semblait difficile de répondre à une telle exigence dans la mesure où certains lots constituaient la copropriété de – semble-t-il – plusieurs sociétés. Aussi, la Cour de cassation énonce, exerçant un simple contrôle léger : « *qu'ayant relevé qu'aucune clause n'excluait la possibilité de désigner en qualité de président un coloti d'une association syndicale libre (...) et qu'aucune disposition n'exigeait que le président soit électeur à titre personnel de son lot au sein de l'assemblée, la cour d'appel a pu en déduire que l'élection du président n'encourait pas la nullité au seul motif qu'il n'était pas électeur pour son lot* ».

II Ordre du jour et nullité de l'assemblée générale

Les époux colotis demandent ensuite l'annulation de l'assemblée générale en raison de l'absence d'inscription à l'ordre du jour d'une question d'un coloti. De fait, pour prononcer la nullité des délibérations, Cour de cassation n'exige pas qu'il soit démontré que les irrégularités commises soient susceptibles d'avoir une incidence sur l'adoption de l'une quelconque des décisions prises : « *la nullité de la délibération d'une assemblée générale d'association résulte du seul fait que cette assemblée n'a pas respecté les règles statutaires relatives aux modalités de vote* » (1^{re} civ. 27 juin 2000, B. n° 196). Mais quelle solution retenir dans le silence – fréquent – des statuts ? La Cour rejette la nullité en l'espèce, la cour d'appel ayant exactement relevé tant l'absence de disposition légale, statutaire ou réglementaire le prévoyant que le fait qu'il n'était ni établi ni allégué que cette omission ait eu une influence sur les autres votes.

III Unanimité de la modification des statuts aboutissant à une augmentation d'engagements

On comprend sans peine que l'adoption par l'assemblée générale d'un nouveau mode de répartition des charges ait déclenché l'ire des époux colotis : le passage d'une répartition uniforme par lot à une répartition sur la base de la superficie des lots conduisait à une augmentation de leurs engagements. Dans le silence des statuts, ceux-ci ne prévoyant pas de majorité spécifique pour la répartition des charges, la cour d'appel n'a pas vu d'obstacle à la prise de cette résolution à la majorité simple, plus de trois-quarts des présents s'étant en l'occurrence prononcés en sa faveur. Cette solution trouvait sans doute son inspiration dans l'arrêt fondateur de la Cour de cassation du 1^{er} juillet 1980 qui énonçait que les modifications régulièrement intervenues des règles contractuelles du lotissement s'imposent à tous les colotis (3^e civ. 1^{er} juill. 1980, B. n° 130, JCP N 1980, II, p. 257, obs. B. Stemmer). Plus encore, plusieurs décisions postérieures pouvaient laisser penser que la répartition des charges pouvait être modifiée par une décision de l'assemblée générale prise à la majorité (3^e civ. 4 mai 1988, B. n° 84 ; 3^e civ. 3 juill. 1991, B. n° 199 ; 3^e civ. 24 janv. 2001, n° 99-13.942, JCP N 2001, p. 1379, obs. B. Stemmer).

Au contraire, les époux considéraient qu'une telle résolution ne pouvait être adoptée qu'à l'unanimité. Le moyen au pourvoi soutenait que « *toute modification statutaire tendant à fixer une nouvelle répartition des charges ne peut être adoptée qu'à l'unanimité, quelle que soit la majorité prévue pour la révision des statuts, si elle aboutit à l'augmentation des engagements* ».

De fait, la doctrine a souligné que dans le silence des statuts une majorité simple semblait insuffisante pour modifier la répartition des charges entre les propriétaires (*J.-L. Bergel, Les charges dans les associations syndicales libres de propriétaires, AJDI 2008, p. 548 ; Ch. Atias, Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement, Edilalix, 2010, n° 190*). L'incertitude pouvait néanmoins subsister sur la nature de cette majorité spécifique : qualifiée, renforcée, unanimité ?

La Cour de cassation retient l'exigence d'unanimité dans le cas présent. Celle-ci serait-elle également applicable en cas de statuts contraires ? On peut regretter que la Cour ne réponde pas tout à fait à cette question en se gardant de reprendre dans un attendu de principe tout ou partie du moyen soumis. Dans une précédente décision relative à une association foncière urbaine libre (AFUL), la Cour a déjà jugé qu'une nouvelle répartition des charges aboutissant à une augmentation des engagements d'un propriétaire nécessitait l'acceptation de celui-ci (*3^e civ. 20 juin 2001, B. n° 79*). Il n'est pas interdit de penser que les modifications qui aboutissent à l'augmentation de charges d'un associé ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité (*G. Liet-Veaux, J.-Cl. Constr.-Urb. Fasc. 280 : Associations syndicales de propriétaires. Droit commun, n° 59*).

Lucien FLAMENT
Avocat