



**HAL**  
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 1  
er octobre 2010, RG numéro 08/01532 et Cour d'appel  
de Saint-Denis de La Réunion, 13 mai 2011, RG numéro  
11/00392**

Romain Loir

► **To cite this version:**

Romain Loir. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 1 er octobre 2010, RG numéro 08/01532 et Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 13 mai 2011, RG numéro 11/00392. Revue juridique de l'Océan Indien, 2011, 13, pp.181-183. hal-02623042

**HAL Id: hal-02623042**

**<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02623042>**

Submitted on 26 May 2020

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## ***8. Droit judiciaire privé***

---

Par **Romain LOIR**, Maître de conférences en droit privé à l'Université de La Réunion, Co-directeur du Master 2 Droit des affaires.

### **8.1 L'ACTION**

#### **8.1.1 Les conditions de l'action**

##### **Qualité pour agir – Associations syndicales – Membres de l'association syndicale**

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 1<sup>er</sup> octobre 2010, RG n° 08/01532

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 13 mai 2011, RG n°11/392

*Romain LOIR, Maître de conférences en droit privé à l'Université de La Réunion, Co-directeur du Master 2 Droit des affaires*

On se demande souvent dans quelle mesure une association peut agir en justice pour défendre l'intérêt de ses membres, « à la place » de ses membres. Dans les affaires ayant donné lieu aux deux arrêts commentés, la perspective était inversée : on se demandait plutôt dans quelle mesure les membres de l'association pouvaient agir à la place de cette dernière.

Il s'agissait dans les deux espèces d'associations bien particulières : les associations syndicales de propriétaires, qui sont « des groupements de propriétaires fonciers constitués en vue d'effectuer des travaux spécifiques d'amélioration ou d'entretien intéressant l'ensemble de leurs propriétés », et dont le régime a fait l'objet d'une importante réforme en 2004 (ordonnance no 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004, dont l'objectif premier était de soumettre l'ensemble des associations syndicales de propriétaires à un régime homogène ; V° Rép. De droit immobilier, « Association syndicale libre »).

Dans la première espèce (CA Saint-Denis de La Réunion, 13 mai 2011), un copropriétaire, membre de l'association syndicale libre d'un lotissement à usage d'habitation, avait saisi le Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis aux fins d'obtenir l'annulation de la cession d'une parcelle de terrain situé dans ce lotissement. Il soutenait que la parcelle vendue appartenait à l'association syndicale, et non aux vendeurs.

Après les premiers juges, la Cour d'appel de Saint-Denis déclare cette action irrecevable :

« [l'appelant] entend se substituer à l'Association Syndicale libre à laquelle il reproche son inertie ou sa complaisance vis-à-vis du président de l'association (...).

Cependant, l'association syndicale a été créée entre les propriétaires du lotissement (...) et ses statuts prévoient que l'association a pour objet l'entretien des biens communs à tous les propriétaires du lotissement (...) et l'appropriation des dits biens... Cette association est administrée par un syndicat composé de six syndics titulaires élisant en leur sein un directeur, un vice-président, trésorier et un secrétaire, et qui dispose notamment du pouvoir d'administrer, de conserver et entretenir tous les biens communs et éléments d'équipements généraux du lotissement ainsi que celui de représenter l'association en justice tant en demande qu'en défense, de transiger, compromettre, acquiescer, et se désister de toute action.

Il en résulte que c'est par de justes motifs adoptés par la cour que les premiers juges ont considéré que l'action en revendication de propriété de la parcelle litigieuse n'appartenait qu'à cette association syndicale et qu'à défaut de mandat, [l'appelant] ne pouvait la représenter en justice. ».

La solution semble parfaitement fondée.

Le demandeur soutenait en effet que la parcelle litigieuse était la propriété de l'assemblée syndicale. L'intérêt lésé était donc celui de l'association, personne morale, et puisque « Nul ne plaide par procureur », seule cette association avait qualité pour agir en revendication de la propriété de ladite parcelle.

A ce raisonnement implacable, la Cour d'appel ajoute deux précisions : tout d'abord, la prétendue inertie de l'association ne change rien à l'affaire et ne permet pas à l'un de ses membres de se substituer à elle dans l'exercice de l'action en justice ; ensuite, la Cour d'appel réserve l'hypothèse dans laquelle l'association aurait donné mandat à l'un de ses membres, hypothèse qui ne se vérifiait nullement en l'espèce.

Dans la seconde espèce (CA Saint-Denis de La Réunion, 1<sup>er</sup> octobre 2010), deux propriétaires de lots privatifs situés dans un lotissement construit par une SCI avaient agi en justice contre cette dernière, aux fins d'obtenir sa condamnation à la réalisation de divers travaux concernant les parties communes du lotissement.

La défenderesse objecta que seule l'association syndicale du lotissement avait qualité pour agir, et que nul ne plaidant par procureur, l'action des deux propriétaires devait être déclarée irrecevable.

Ce à quoi ses adversaires répondirent que l'association syndicale n'existait pas, que ses statuts n'avaient pas été déposés en Préfecture et que son acte constitutif n'avait pas davantage été publié dans la Presse. Pour eux, l'association ne pouvait donc pas agir et ils avaient dû se substituer à elle.

Au rebours de cette argumentation, et pour dénier aux deux propriétaires toute qualité pour agir en réparation de désordres affectant uniquement les parties communes du lotissement, la Cour d'appel de Saint-Denis relève que l'association syndicale existe bien, et que ses statuts prévoient notamment qu'elle « *a pour objet l'acquisition et la gestion des terrains et équipements communs, le contrôle de l'application du cahier des charges de l'ensemble immobilier et l'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements* ».

Les magistrats dionysiens ajoutent « que le fait que les statuts n'aient pas été déposés en Préfecture ou que l'acte de constitution n'ait pas été publié n'a d'effet qu'à l'égard des tiers et qu'il est sans incidence sur l'existence de cette association et surtout sur le fait que ses statuts s'imposent aux colotis. ».

Enfin, ils relèvent que les statuts prévoyaient qu'en cas de carence de l'association, un ou plusieurs propriétaires pouvaient demander en justice la désignation d'un syndic.

Trois observations s'imposent.

En premier lieu, il faut constater qu'en l'espèce, personne ne contestait le fait qu'en principe, il appartient à l'association syndicale d'agir en justice pour la réparation de désordres et non-conformités affectant les parties communes du lotissement (« *il est constant que leur action tend exclusivement à la réparation de désordres ou non conformités au cahier des charges*

*affectant les parties communes du lotissement dans lequel ils sont propriétaires de lots. Une telle action ressort en droit de l'association syndicale ou à tout le moins de l'ensemble des propriétaires colotis. »*). La question était en réalité de savoir si deux propriétaires peuvent, à titre individuel, agir en justice à la place de l'association en faisant valoir que cette dernière n'existe pas, qu'elle n'a pas été déclarée et que ses statuts n'ont pas été publiés.

En second lieu, la Cour d'appel considère qu'à partir du moment où l'association existe, elle a seule qualité pour agir en justice. En d'autres termes, l'existence de l'association constitue une condition nécessaire, mais suffisante, de son monopole dans l'exercice de l'action en justice en cause – et donc à l'exclusion d'une action intentée par des propriétaires à titre individuel. Notamment, les juges excluent toute incidence de l'absence de déclaration de l'association et de publication de ses statuts. Il a pourtant été jugé par la Cour de cassation qu'une association syndicale n'a pas la capacité d'ester en justice tant que ses statuts n'ont pas été publiés (Cass. 3e civ., 13 févr. 2008, n° 07-11.007 : JurisData n° 2008-042767). Certes, la question de la capacité à agir en justice est distincte de celle de la qualité pour agir. Mais on peut tout de même se demander s'il n'y pas quelque artifice à écarter la qualité pour agir en justice de deux propriétaires aux motifs que c'est à l'association d'agir, alors que cette association est au final dans l'incapacité d'exercer l'action, faute de publication de ses statuts... Mais ce serait faire fi de la troisième observation.

En troisième lieu, il est particulièrement important de relever qu'en l'espèce, les statuts de l'association prévoyaient expressément les conséquences de la carence de cette dernière, un ou plusieurs propriétaires pouvant alors demander en justice la désignation d'un syndic. Dans ces conditions, il paraît fort logique de considérer que les propriétaires se devaient de passer par ce détour et ne pouvaient contourner les statuts en exerçant l'action à titre individuel (*« Il s'ensuit que ceux ci n'ont aucune qualité à agir seuls contre le lotisseur en réparation de désordres ou non conformités au cahier des charges affectant exclusivement les parties communes du lotissement et qu'il leur appartenait, ainsi que le prévoient les statuts et dès lors qu'ils constataient la carence de l'association syndicale à intenter une telle action, de faire désigner d'office un syndic par le Président du Tribunal de Grande Instance. »*).