

# Propriété : action en justice des membres d'une association syndicale libre



Des propriétaires fonciers peuvent décider de constituer une association syndicale libre afin, par exemple, de réaliser en commun des travaux d'amélioration, d'entretien ou de mise en valeur de leurs biens.

Les membres d'une telle association peuvent-ils agir en justice à sa place afin de sauvegarder les intérêts de celle-ci ? Non, vient de répondre la Cour de cassation.

Dans cette affaire, une association syndicale libre était composée de deux syndicats de copropriétaires et de neuf autres copropriétaires. Dans le cadre d'une opération immobilière, le promoteur et l'association syndicale libre avaient convenu qu'une parcelle de terrain (parkings et voie de circulation) serait rétrocédée à l'association. Ce qui n'avait toutefois jamais été fait.

Quelques années plus tard, un des deux syndicats de copropriétaires membres de l'association syndicale libre avait constaté que des arceaux installés sur la parcelle devant être rétrocédée gênaient la circulation de ses membres. Il avait donc intenté une action en justice contre l'association syndicale libre, le promoteur et l'autre syndicat de copropriétaires membre de l'association afin d'obtenir leur condamnation à signer les actes notariés entérinant la

rétrocession de la parcelle et à enlever les arceaux.

Pour la cour d'appel, le syndicat de copropriétaires, en sa qualité de membre de l'association syndicale libre, avait un intérêt à agir en justice à la place de celle-ci pour obtenir la rétrocession de la parcelle et l'enlèvement des arceaux.

Une solution qui n'a cependant pas été validée par la Cour de cassation. En effet, si l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004, qui régit les associations syndicales libres, prévoit que celles-ci peuvent agir en justice pour défendre leurs intérêts, elle n'ouvre pas cette possibilité à ses membres. En conséquence, ces derniers ne peuvent pas intenter une action en justice pour sauvegarder le patrimoine de l'association syndicale libre à laquelle ils appartiennent. Dans cette affaire, le syndicat de copropriétaires n'avait donc pas qualité à agir à la place de l'association pour demander en justice la rétrocession de la parcelle litigieuse.

[Cassation civile 3e, 23 janvier 2020, n° 19-11863](#)

© 2020 Les Echos Publishing