

1 CCC DOSSIER + 1 CCC à Me HURLUS + 1CCCFE et 1 CCC à Me ROCA
Délivrance des copies le :

13 OCT. 2022

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE

SERVICE DES RÉFÉRÉS

ORDONNANCE DU 13 OCTOBRE 2022

Syndic. de copro. « HAMEAU DE PUISSANTON »

c/

Bertrand COLLART

DÉCISION N° : 2022/ 1007

N° RG 22/00356

N° Portalis DBWQ-W-B7G-OSXG

A l'audience publique des référés tenue le 07 Septembre 2022

Nous, Madame Sophie PISTRE, Vice-Présidente du tribunal judiciaire de GRASSE, assistée de Madame Marion SPERY, Greffière avons rendu la décision dont la teneur suit :

ENTRE :

Le syndicat des copropriétaires de l'association syndicale libre « HAMEAU DE PUISSANTON » , sis Chemin de Puissanton, représenté par son syndic, la SARL DAMONTE IMMOBILIER, elle-même prise en la personne de son représentant légal en exercice.

C/o La SARL DAMONTE IMMOBILIER
105 boulevard Paul Doumer
06110 LE CANNET

représentée par Maître Juliette HURLUS de la SELARL GHM AVOCATS, avocats au barreau de NICE, avocat plaissant

ET :

Monsieur Bertrand COLLART
Hameau de Puissanton
13 allée des Mélias Puissanton
06220 VALLAURIS

représenté par Maître Marie-Claire ROCA, avocat au barreau de GRASSE, avocat plaissant

Avis a été donné aux parties à l'audience publique du 07 Septembre 2022 que l'ordonnance serait prononcée par mise à disposition au greffe à la date du 13 Octobre 2022.

FAITS, PRETENTIONS DES PARTIES ET PROCEDURE

Par acte d'huissier du 3 mars 2022, le syndicat des copropriétaires de l'association syndicale libre Hameau de Puissanton, agissant poursuites et diligences de son syndic, la société Damonte Immobilier, a fait assigner en référé devant le président du tribunal judiciaire de Grasse, M. Collart, à l'effet de voir, au visa des articles 835 et suivants du code de procédure civile, et du cahier des charges de l'association syndicale libre :

- le déclarer recevable et bien fondé
- condamner M. Collart à procéder à la dépose de l'ensemble des installations extérieures, notamment du bassin, et à remettre en l'état primitif des lieux, sous astreinte de 200 euros par jour de retard, après l'expiration d'un délai de 15 jours suivant la signification de l'ordonnance qui sera rendue
- dire que l'astreinte qui sera prononcée sera liquidée par la juridiction de céans
- condamner M. Collart à verser au syndicat des copropriétaires de l'association syndicale libre Hameau de Puissanton à titre provisionnel la somme de 2000 euros de dommages et intérêts pour résistance abusive
- le condamner à payer 2500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens ainsi qu'aux coups du constat d'huissier du 23 septembre 2021.

À cet effet, le syndicat des copropriétaires de l'association syndicale libre Hameau de Puissanton fait valoir que M. Collart est propriétaire au sein de la résidence d'un pavillon de type 341 « lobelle »; qu'aux termes du cahier des charges opposable à chacun des membres de l'ASL, il est interdit à tout propriétaire d'édifier aucune construction complémentaire ou additionnelle ; que partant les aménagements réalisés par M. Collart (bassin) sont en parfaite infraction aux dispositions applicables.

L'affaire a été appelée à l'audience de référé du 23 mars 2022, puis, après renvois, à celle du 7 septembre 2022, date à laquelle elle a été évoquée et mise en délibéré.

Le syndicat des copropriétaires de l'association syndicale libre Hameau de Puissanton est en l'état de conclusions signifiées le 7 mars 2022 aux termes desquelles il maintient ses demandes, et y ajoutant, demande au juge des référés de le déclarer recevable et bien fondé.

En défense, M. Collart est en l'état de conclusions n°3, par lesquelles il demande au juge des référés de :

Vu l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, l'article L. 115-1 du code de l'urbanisme, l'article 835 du Code de procédure Civile, les articles 31 et 32 du Code de Procédure Civile, l'article 117 du Code de Procédure Civile, les pièces versées aux débats,

DÉCLARER nulle pour vice de fond l'assignation diligentée par le Syndicat des Copropriétaires de l'Association Syndicale Libre le Hameau du Puissanton et la procédure subséquente, pour défaut de capacité d'ester en justice,

CONSTATER l'absence d'autorisation du syndic de l'ASL à ester en justice,

En conséquence,

DÉCLARER le Syndicat des Copropriétaires de l'Association Syndicale Libre le Hameau du Puissanton et ou l'Association Syndicale Libre le Hameau du Puissanton irrecevable en toutes ses demandes ;

Si par impossible la Juridiction de céans considérait que l'action du demandeur est recevable,

CONSTATER l'absence de trouble manifestement illicite,

CONSTATER l'existence d'une contestation sérieuse,
 CONSTATER l'inopposabilité du cahier des charges en l'absence de publication au service de
 publicité foncière,

EN CONSÉQUENCE,

DIRE n'y avoir lieu à référé,

EN TOUT ÉTAT DE CAUSE

DÉBOUTER le syndicat des copropriétaires de l'Association Syndicale Libre le Hameau du
 Puissanton et ou l'Association Syndicale Libre le Hameau du Puissanton de l'ensemble de ses
 demandes, fins et conclusions

CONDAMNER le syndicat des copropriétaires de l'Association Syndicale Libre le Hameau
 du Puissanton et ou l'Association Syndicale Libre le Hameau du Puissanton au paiement de la
 somme de 2.500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi
 qu'aux entiers dépens en ce compris le coût du constat d'huissier.

Pour un plus ample exposé des prétentions et moyens des parties, il convient de se référer à
 leurs écritures, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

MOTIFS ET DECISION

Sur le moyen tiré de la nullité de l'assignation et du défaut de capacité à ester en justice

Monsieur Collart soutient que l'assignation a été délivrée par « le syndicat des copropriétaires
 de l'association syndicale libre hameau du Puissanton » qui n'a aucune existence légale.

Monsieur Collart invoque les dispositions de l'article 117 du code de procédure civile et
 soutient que le défaut de capacité d'ester en justice de celui qui agit est une irrégularité de
 fond, et qu'il est jugé de manière constante que « *l'irrégularité de fond tenant à l'inexistence
 de la personne morale qui agit en justice ne peut être couverte* ».

Le « Syndicat des copropriétaires de l'Association Syndicale Libre Hameau du Puissanton »
 répond que pourtant, aux termes des statuts de l'ASL et des textes en vigueur, sa
 représentation par un syndicat ne fait aucun doute. Il invoque les dispositions des statuts et
 notamment ses articles 4 et 17-1 et soutient que le mot « syndicat » et le mot « copropriétaire »
 sont mentionnés à de multiples reprises dans ses statuts. Il invoque également l'article 9 de
 l'ordonnance 2004/632 du 1^{er} juillet 2014 selon lequel l'association syndicale libre est
 administrée par un syndicat qui règle par ses délibérations les affaires de l'association.

* *

Aux termes des dispositions de l'article 117 du code de procédure civile, constituent des
 irrégularités de fond affectant la validité de l'acte :

Le défaut de capacité d'ester en justice (...)

Bien qu'aux termes de son assignation, le demandeur se qualifie de « syndicat des
 copropriétaires de l'association syndicale libre Hameau de Puissanton », il ne résulte ni de ses
 écritures, ni des pièces qu'il produit, qu'il serait un syndicat des copropriétaires soumis aux
 dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

Au terme de ses écritures, le demandeur précise bien qu'il est institué en association syndicale libre régie par un cahier des charges.

À la lecture des statuts et du cahier des charges de cette association syndicale libre il apparaît que :

- cette association syndicale libre a pour dénomination « association syndicale libre du hameau de Puissanton ». Elle n'a pas pour dénomination « Syndicat des copropriétaires de l'Association Syndicale Libre Hameau du Puissanton »
- si l'article 8 prévoit que l'assemblée générale des associés élit les membres du syndicat, il n'est pas précisé qu'il s'agirait « d'un syndicat des copropriétaires », notion juridique bien distincte
- l'article 17-1 donne certains pouvoirs et attributions au « président » dudit syndicat, qui est le représentant officiel de l'association.

Ainsi, en réalité, aurait le cas échéant qualité à agir l'association syndicale libre représentée par le président de son syndicat.

Il doit être relevé d'ailleurs que les procès-verbaux d'assemblée générale produit aux débats portent tous en chapeau « *hameau du Puissanton ASL* » et non pas syndicat des copropriétaires de l'ASL ; que le contrat de syndic a été conclu entre l'association syndicale libre du hameau de Puissanton et la société Damonte immobilier ; il n'y est nullement fait mention d'un syndicat des copropriétaires.

L'abus de langage n'est pas sans conséquences, car il est de nature à créer une confusion quant au pouvoir du syndic pour attirer en justice y compris en référé un des membres de l'association syndicale libre, sans avoir obtenu préalablement l'autorisation des membres de l'assemblée générale.

Au constat que « le syndicat des copropriétaires de l'association syndicale libre hameau du Puissanton » n'a pas d'existence légale, et en tout état de cause est une personne morale distincte de « l'association syndicale libre hameau du Puissanton », seule association avec laquelle Monsieur Collart est en lien de droit, il doit être fait droit à la fin de non-recevoir tirée de l'inexistence et en tout état de cause du défaut de qualité à agir de la personne morale ayant délivré la présente assignation.

Sur l'article 700 du code de procédure civile et les dépens

Le syndicat des copropriétaires de l'association syndicale libre Hameau de Puissanton, qui succombe, supportera les dépens.

Il serait inéquitable de laisser supporter à M. Collart la charge des frais irrépétibles exposés à l'occasion de la présente procédure. La partie adverse, qui succombe, devra verser la somme de 1000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Nous, Sophie Pistre, vice-présidente, juge des référés, statuant publiquement, par ordonnance contradictoire, en premier ressort, mise à disposition au greffe,

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;

Vu l'article 117 du code de procédure civile

Jugeons que l'action se heurte à la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir et déclarons « le syndicat des copropriétaires de l'association syndicale libre Hameau de Puissanton » irrecevable

Condamnons le syndicat des copropriétaires de l'association syndicale libre Hameau de Puissanton, représenté par son syndic en exercice, à payer à M. Bertrand Collart la somme de 1000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile

Condamnons le syndicat des copropriétaires de l'association syndicale libre Hameau de Puissanton, représenté par son syndic en exercice, aux dépens

Ainsi ordonné et prononcé à GRASSE, avons signé avec le greffier.

LE GREFFIER

LE JUGE DES REFERES

En conséquence
LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE MANDE ET ORDONNE
A tous Huissiers sur ce requis de mettre les présentes à exécution.
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près des
Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main.
A tous les Commandants et officiers de la force publique d'y prêter main
forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi la minute des présentes a été signée par le Président et le Greffier.
Pour expédition revêtue de la formule exécutoire, certifiée conforme à
l'original délivrée par Nous, Directeur de greffe du Tribunal Judiciaire
de Grasse.

PI/LE DIRECTEUR DE GREFFE,



At principal, l'association des parents d'élèves de l'école

Vu l'article 117 du code de procédure civile

légitime que l'action se fonde sur le fait de non-recevoir sans du délai de quatre à six et
l'absence de l'association des parents d'élèves de l'école de l'association syndicale libre d'élèves de
l'association d'élèves

Considérant le contentieux des associations syndicales de l'association syndicale libre d'élèves de
l'association syndicale par son syndic en ce que le syndic a payé à M. Bernard Collin la somme de
1000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 100 du code de procédure civile

Considérant la somme des dépenses de l'association syndicale libre d'élèves de
l'association syndicale par son syndic en ce que le syndic a payé à M. Bernard Collin la somme de

Ainsi ordonne et condamne à payer à l'association syndicale libre d'élèves de l'association syndicale

LE JUGE DES REQUÊTES

LE CLERK

[Signature]

[Signature]

LA PROCEDURE CIVILE
L'ARTICLE 117 DU CODE DE PROCEDURE CIVILE
L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE D'ELÈVES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE
PAR SON SYNDIC EN CE QUE LE SYNDIC A PAYÉ À M. BERNARD COLLIN LA SOMME DE
1000 EUROS SUR LE FONDEMENT DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 100 DU CODE DE PROCEDURE CIVILE

[Signature]