

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

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE

SERVICE DES RÉFÉRÉS

ORDONNANCE DU 24 MARS 2022

**Syndic. de copro. ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE “HAMEAU DE
PUISSANTON”**

c/

Yanick MOINY

DÉCISION N° : 2022/

N° RG 21/01099 -

N° Portalis DBWQ-W-B7F-OIL2

A l'audience publique des référés tenue le 23 Février 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 06220 Vallauris, agissant
poursuites et diligences de son syndic en exercice, la SARL DAMONTE
IMMOBILIER, inscrite au RCS de Cannes sous le numéro 443 941 661, pris en la
personne de son représentant légal en exercice.**

C/o son syndic, DAMONTE IMMOBILIER

105 BOULEVARD PAUL DOUMER

06110 LE CANNET

représenté par Maître Juliette HURLUS de la SELARL GHM AVOCATS, avocats au
barreau de NICE, avocat plaçant substituée par Maître Fiona STARZAK, avocat au
barreau de GRASSE

ET :

Monsieur Yanick MOINY

42 allée des Caroubiers

Hameau du Puissanton

06220 VALLAURIS

représenté par Maître Dominique GUYOT, avocat au barreau de GRASSE, avocat plaçant

Avis a été donné aux parties à l'audience publique du 23 Février 2022 que l'ordonnance
serait prononcée par mise à disposition au greffe à la date du 24 Mars 2022.

FAITS, PRETENTIONS DES PARTIES ET PROCEDURE

Par acte d'huissier du 23 juin 2021, 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. Moïny, 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. Moïny à procéder à la dépose de l'ensemble des installations extérieures et à remettre en l'état primitif des lieux, sous astreinte de 150 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. Moïny 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 et de la sommation du 31 mars 2021.

À cet effet, le syndicat des copropriétaires de l'association syndicale libre Hameau de Puissanton fait valoir que M. Moïny est propriétaire au sein de la résidence d'un pavillon numéro 12 ; 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, et il est interdit l'usage des toits terrasse ; que partant les aménagements réalisés par M. Moïny sont en parfaite infraction aux dispositions applicables ; que la sommation signifiée le 31 mars 2021 et la mise en demeure adressée par son conseil le 29 avril 2021 sont demeurées sans effet.

L'affaire a été appelée à l'audience de référé du 7 juillet 2021, puis, après renvois, à celle du 23 février 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 22 février 2022 aux termes desquelles il maintient ses demandes, et y ajoutant, demande au juge des référés de débouter M. Moïny de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions.

En défense, M. Moïny est en l'état de conclusions signifiées le 22 février 2022, par lesquelles il demande au juge des référés, au visa des articles 32, 122 et 835 du code de procédure civile, du cahier des charges et des statuts de l'ASL Hameau de Puissanton, de : en liminaire, rejeter les écritures responsives et récapitulatives ainsi que la pièce 13 de l'ASL communiquées le 22 février 2022 à 12 heures
au principal, juger irrecevable l'action
subsidièrement, juger mal fondé l'ensemble des demandes du le syndicat des copropriétaires de l'association syndicale libre Hameau de Puissanton et débouter le syndicat des copropriétaires de l'association syndicale libre Hameau de Puissanton de toutes ses demandes fins et prétentions
en tout état de cause, juger qu'aucune jardinière ne se trouve sur le toit du pavillon de M. Moïny, juger que celui-ci a retiré les chaises et le parasol constatés par procès-verbal de constat du 19 mai 2021 et condamner le syndicat des copropriétaires de l'association syndicale libre Hameau de Puissanton à lui payer 2500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et à supporter les dépens.

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 la demande de rejet des conclusions et de la pièce communiquées le 22 février 2022 à 12 heures

Le 22 février 2022, le syndicat des copropriétaires de l'association syndicale libre Hameau de Puissanton a communiqué une nouvelle pièce à savoir le procès-verbal de l'assemblée générale qui s'est tenue le 18 février 2022 à 16 heures, et a signifié de nouvelles écritures qui portent seulement l'intégration de cette assemblée générale dans l'articulation de ses moyens et prétentions. En effet au terme de cette assemblée générale, (page 10) a été votée la confirmation du mandat d'ester en justice donné au syndic en ce qui concerne le dossier M. Moïny à savoir aménagement illicite de la toiture de la villa.

S'agissant d'un élément nouveau, très récent, qui présente un intérêt pour la solution du litige, à savoir la recevabilité de l'action, et alors que le conseil de M. Moïny, qui n'a pas demandé le renvoi, a été en mesure d'y répondre, l'atteinte au principe du contradictoire n'est pas établie et il n'y a pas lieu d'écarter ces conclusions et pièce des débats.

Sur le moyen tiré de l'irrecevabilité de l'action

M. Moïny soutient que la lecture combinée des articles 17-2, 11 et 31 des statuts imposent une autorisation préalable de l'assemblée générale, votée à la majorité absolue, pour tout engagement d'une procédure autre que le recouvrement des charges ; qu'en l'espèce aucune assemblée générale n'a autorisé à quelque majorité que ce soit le syndic de l'association syndicale libre à ester en justice contre lui. M. Moïny soutient que l'assemblée générale récente ne permet pas de sauver la procédure en ce que :

- la modification des statuts mise au vote n'a pas été adoptée
- la validation de la présente procédure ne figurait pas à l'ordre du jour, et n'a pas été adoptée à la majorité absolue.

En défense, le syndicat des copropriétaires de l'association syndicale libre Hameau de Puissanton soutient en substance que :

- l'article 3 de ses statuts permet à l'association par l'intermédiaire de son syndic d'agir en justice et qu'il est faux de prétendre que la présente procédure devrait être soumise à l'assemblée
- que si l'article 11 prévoit que l'assemblée est appelée à délibérer sur l'engagement d'une action en exécution des obligations des associés et que ces décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les associés mêmes absents, il ne s'agit pas en l'espèce d'une telle action soumise à autorisation, car il s'agit d'une action tendant à sanctionner les infractions par un des associés
- qu'au vu de la majorité prévue, une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les mesures conservatoires et préventives que doit mener le syndic pour une bonne administration et gestion de l'ASL et notamment les demandes qui relèvent du pouvoir du juge des référés et que l'urgence de la présente procédure est caractérisée par la vente imminente des lots de Monsieur Moïny
- que l'autorisation a été confirmée par l'assemblée générale du 21 février 2022

* *

Bien qu'aux termes de son assignation, le demandeur se qualifie « 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 :

- Au terme de l'article 17 – 2 de ces statuts, les attributions du syndic consistent notamment à « représenter l'association en justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions. »
- Au terme de l'article 11 « quorum – majorité » des statuts de l'association syndicale libre « lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur l'engagement d'une action en exécution des obligations des associés (autres que le recouvrement des charges) ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les associés mêmes

absents. »

- Aux termes de l'article 31 du cahier des charges, «Les règles posées par le présent cahier des charges sont des règles d'intérêt privé ayant valeur contractuelle entre l'ASL et ses membres. Leur respect est assuré par le syndic. Celui-ci pourra ester en justice avec l'accord de l'assemblée générale
..... En cas de transgression et de différend, le tribunal de grande instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée et à allouer tout dommage et intérêt »

Il ne peut se déduire de la seule lecture de l'article 17-2 que le syndic pourrait agir en justice au nom de l'association syndicale libre, sans autorisation préalable de l'assemblée générale de ses membres. Au contraire, il se déduit de l'article 11 que l'action en exécution des obligations des associés, autres que le recouvrement de charge, est soumis au vote de l'assemblée générale, qui doit prendre sa décision à la majorité absolue des voix appartenant à tous les associés, mêmes absents.

Il ne peut être retenu que la présente action qui tend à obtenir d'un des associés qu'il respecte ses obligations tirées du cahier des charges, serait une action qui ne relèverait pas de ces dispositions de l'article 17-2. En recherchant que M. Moigny respecte les dispositions du cahier des charges, l'association syndicale libre recherche bien l'exécution des obligations par un associé.

L'article 31 du cahier des charges confirme que le respect des règles du cahier des charges est assuré par le syndic lequel ne peut agir en justice qu'avec l'accord de l'assemblée générale.

Par conséquent, l'action est soumise à une décision préalable à la majorité absolue des voix appartenant à tous les associés, mêmes absents.

Il est constant que le demandeur est dans l'incapacité de produire une telle autorisation, obtenue préalablement à la délivrance de l'assignation.

Lors de l'assemblée générale du 18 février 2022 qui s'est tenue quelques jours avant l'audience de référé, la délibération soumise au vote tendant à « autoriser le syndic à agir en justice sans consulter préalablement une assemblée générale, en cas d'urgence avérée et en accord avec le président de l'ASL conformément à la modification de l'article 31 du cahier des charges telle que présentée en annexe 13 » n'a pas été adoptée, faute d'un nombre de propriétaires présents ou représentés permettant d'atteindre la majorité des deux tiers.

S'il a été voté la confirmation du mandat d'ester en justice au syndic sur le dossier Moigny (aménagement illicite de la toiture de la villa), force est de constater qu'au jour de la mise en délibéré de la présente affaire, cette délibération n'est pas définitive, le recours de deux mois n'étant pas expiré. Or, M. Moigny soulève des moyens non dépourvus de sérieux contre la validité de cette délibération, à savoir que cette délibération n'avait pas été mise à l'ordre du jour, et que la majorité absolue des voix appartenant à tous les associés, mêmes absents, n'a pas été atteinte.

Par conséquent, le syndicat des copropriétaires de l'association syndicale libre Hameau de Puissanton est défailant à démontrer la recevabilité de son action au regard des dispositions du cahier des charges et des statuts, de sorte qu'il n'y a pas lieu à référé, que ce soit sur la demande de dépose ou la demande de provision.

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. Moigny 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 ;

Disons n'y avoir lieu à écarter les écritures et la pièce 13 significées le 22 février 2022 à 12 heures par l'association syndicale libre

Au provisoire, vu l'article 835 du code de procédure civile,

Disons n'y avoir lieu à référé

Condamnons le syndicat des copropriétaires de l'association syndicale libre Hameau de Puissanton, représenté par son syndic en exercice, à payer à M. Yanick Moïny 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

Rejetons toutes autres demandes

Ainsi ordonné à GRASSE, avons signé avec le greffier.

LE GREFFIER

LE JUGE DES REFERES
