

SCP GRAVELLIER – LIEF
Avocats à la Cour
34 rue Servandoni – CS 51023
33074 BORDEAUX CEDEX
☎ 05.56.99.50.50
☎ 05.56.24.71.06
🏠 748

Société Civile Professionnelle
C. DEWISMES
F-X. NAUD
Huissiers de Justice Associés
1, Rue Gambetta
33190 LA REOLE

075834/PL/CL/VS

**ASSIGNATION DEVANT LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE BORDEAUX**

**L'AN DEUX MILLE HUIT
ET LE** *SEIZE JANVIER.*

A LA REQUETE DE :

1) Monsieur François TAREL, nu propriétaire du lot n°9 du lotissement du bois de Chartres à TARGON (33760), né le 23 Février 1964 à Talence (33), demeurant 9 rue Xavier de Maistre 92500 RUEIL MALMAIZON

2) Monsieur Dominique TAREL, nu propriétaire du lot n°9 du lotissement du bois de Chartres à TARGON (33760), né le 10 Novembre 1958 à Paris (75017) demeurant 6 allée des castors 92500 RUEIL MALMAIZON

3) Monsieur Jean Bernard TAREL, usufruitier du lot n°9 du lotissement du bois de Chartres à TARGON (33760) né le 15 mai 1934 à Saint Germain en Laye (78), de nationalité française, retraité, domicilié 2 Bis Rue Hoche 33400 TALENCE.

Ayant pour Avocat :

La S.C.P. GRAVELLIER-LIEF (Maître Philippe LIEF) Avocat Associé près la Cour d'Appel de Bordeaux, y demeurant 34 rue Servandoni, CS 51023, 33074 BORDEAUX CEDEX (☎ 05 56 99 50 50 - ☎ 05 56 24 71 06)

J'AI HUISSIER SOUSSIGNE :

NOUS, Société Civile Professionnelle Caroline DEWISMES,
François-Xavier NAUD, Huissiers de Justice associés à la
résidence de LA REOLE y domiciliée 1 rue Gambetta

COPIE

DONNE ASSIGNATION A :

L'ASSOCIATION SYNDICALE DES COPROPRIETAIRES DU BOIS DE CHARTRES, association syndicale libre régie par les dispositions de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, située à TARGON 33760 au lieudit Bois de Chartres, prise en la personne du Président de son syndicat, Monsieur Franck DANIEL, demeurant en cette qualité **16 domaine du bois de Chartres, 33760 TARGON**

où étant et parlant à :

~~comme dit ci-après~~

Je vous fais connaître qu'un procès vous est intenté devant le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX, siégeant au lieu ordinaire de ses audiences, 30 rue des Frères Bonie 33000 BORDEAUX.

Vous trouverez ci-après l'objet du procès et les raisons pour lesquelles il vous est intenté.

TRES IMPORTANT

Dans les QUINZE JOURS de la date indiquée en tête du présent acte, vous êtes tenu en vertu de la Loi de charger un Avocat au Barreau de BORDEAUX, de vous représenter devant le Tribunal.

Si vous ne le faites pas, vous vous exposez à ce qu'un Jugement soit rendu à votre encontre sur les seuls éléments fournis par votre adversaire.

RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Monsieur Jean Bernard TAREL, Monsieur François TAREL et Monsieur Dominique TAREL sont respectivement usufruitier et nus propriétaires du lot n°9 du Lotissement du BOIS DE CHARTRES à TARGON.

La totalité des espaces libres et communs de ce lotissement ancien sont régis par le statut de l'indivision forcée, chacun des co-lotis étant donc co-indivisaire des espaces et équipements communs.

La gestion de ces espaces communs est confiée à une association syndicale libre dénommée ASC DU BOIS DE CHARTRES dont sont membres de droit la totalité des co-lotis.

Il est nécessaire de noter que cette association syndicale libre ne détient pas la propriété des espaces et équipements communs du lotissement.

Elle est régie par des statuts qui prévoient que *"les mesures d'application collectives concernant la jouissance et l'administration des parties communes seront prises par l'association syndicale libre."*

L'objet de l'association est : *"l'établissement, la gestion et l'entretien de tous travaux destinés à permettre ou faciliter l'usage collectif des parties de l'ensemble immobilier placé sous le régime de l'indivision forcée, la répartition des dépenses entre les membres de l'association syndicale, le recouvrement et le paiement de ses dépenses."*

Et, d'une façon générale, l'administration, la gestion, et la police des voies et ouvrages servant à la desserte des immeubles compris dans l'ensemble immobilier ainsi que l'application des dispositions qui précèdent réglementant l'usage dans l'intérêt commun."

L'assemblée générale est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'association syndicale.

Les statuts prévoient que les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix.

L'Art. 6 concernant les pouvoirs de l'assemblée générale prévoit que celle-ci a le pouvoir de modifier les dispositions du cahier des charges ou d'accorder des dérogations individuelles à ces prescriptions, sans aggraver toutefois les restrictions imposées à l'exercice du droit de propriété, et sous réserve de l'approbation administrative qui sera plus loin prévue.

L'Art. 6 précise expressément : *"Il lui est toutefois interdit de porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres de l'association et de modifier la répartition des dépenses et de droit de vote."*

Toutefois, ces décisions peuvent être prises, mais dans ce cas à l'unanimité, ainsi que celles concernant l'application des dispositions réglementant l'usage de l'ensemble, dans l'intérêt commun."

Cette disposition est essentielle au regard des explications qui vont suivre.

Enfin, l'Art. 12 du règlement prévoit que l'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions portées à l'ordre du jour.

Il précise que les votes ont lieu à bulletin secret.

Depuis le début de l'année 2007, certains membres de l'assemblée générale de l'association syndicale libre avaient le projet de faire voter une modification des statuts extrêmement importante, puisqu'elle élargissait l'objet de l'association syndicale libre à la propriété des espaces communs, jusque-là détenue sous le régime de l'indivision forcée par chacun des co-lotis.

Des réunions d'information concernant les nouveaux statuts proposés ont eu lieu.

A cette occasion, certains co-lotis, et notamment le concluant, ont fait savoir d'une part qu'ils n'entendaient pas céder leur propriété indivise sur les équipements communs à l'association syndicale libre, et d'autre part, que le vote des nouveaux statuts supposerait l'unanimité des co-lotis au regard des dispositions de l'Art. 6 des statuts prévoyant un vote à l'unanimité pour le cas où il serait porté atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres.

Afin de respecter ce souhait, Monsieur TAREL établissait un projet de statuts permettant de conserver le régime de l'indivision forcée des équipements communs et espaces libres, tout en "modernisant" le fonctionnement de l'association syndicale libre.

Il transmettait ce projet de statuts au Président de l'association syndicale libre aux fins d'inscription de leur examen à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale et transmission à cette fin à chacun des co-lotis.

Le 10 octobre 2007, le Président de l'association convoquait chacun des co-lotis à une Assemblée Générale afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- mise en débats des statuts proposés par Monsieur TAREL
- approbation des nouveaux statuts
- élection du syndicat (6 personnes).

L'assemblée générale avait lieu le 17 novembre 2007.

A cette occasion, Monsieur TAREL a pu s'apercevoir que les projets de statuts qu'il avait rédigés n'avaient pas été transmis à l'ensemble des co-lotis avec la convocation à l'assemblée générale, ce qui interdisait toute discussion sérieuse sur leur contenu.

Au surplus, Monsieur TAREL n'a pu réaliser qu'un exposé sommaire du contenu des statuts qu'il proposait, interrompu sans cesse par le Président de séance.

Par ailleurs, un certain nombre d'inexactitudes concernant la situation juridique engendrées par les statuts proposés par le Président de l'association et prévoyant le transfert de la propriété des équipements communs à l'ASL faussaient considérablement les informations transmises aux co-lotis.

C'est dans ces conditions que le Président de l'ASL a proposé de procéder au vote des questions mises à l'ordre du jour dans les conditions suivantes :

- approbation des statuts proposés par Monsieur TAREL,
- approbation des statuts proposés par le Président de l'ASL
- élection du syndicat.

Les statuts de Monsieur TAREL n'ont pas été retenus.

Les statuts débattus lors des réunions précédentes et présentés par le Président de l'ASL ont été approuvés à la majorité des voix, sans obtenir l'unanimité, et ce en contradiction avec les dispositions de l'Art. 6 des anciens statuts.

Au regard des conditions de ce scrutin, deux co-lotis ont fait connaître au Président de l'association syndicale libre leur mécontentement sur les modalités du vote et le non-respect des statuts de l'ASL, et leur refus du transfert de propriété sur les équipements communs et les espaces libres à l'association syndicale libre.

Par courrier en date du 30 novembre 2007, Monsieur TAREL faisait part au Président de l'association syndicale libre des irrégularités du scrutin du 17 novembre 2007 concernant le non-respect de l'ordre du jour et les modalités de vote.

Il l'informait de sa décision d'intenter un recours auprès du Tribunal de Grande Instance compétent.

Ce courrier est demeuré sans effet.

Monsieur TAREL est donc bien fondé à solliciter l'annulation des résolutions n°1, 2 et 3 figurant au procès-verbal de l'assemblée générale du 17 novembre 2007.

DISCUSSION

A - SUR LA NECESSAIRE ANNULATION DE LA RESOLUTION N°1 : "APPROUVEZ-VOUS LES STATUTS PROPOSES PAR MONSIEUR TAREL".

Cette résolution doit être annulée dans la mesure où il a été demandé aux co-lotis de voter sur les statuts rédigés et proposés au vote par Monsieur TAREL, sans qu'aucun exemplaire desdits statuts n'ait été communiqué aux co-lotis préalablement à l'assemblée générale.

Ceci ressort de la convocation à l'assemblée générale qui mentionne que les statuts de Monsieur TAREL sont consultables chez trois co-lotis dénommés, sans que leur adresse ne soit précisée.

Il est évident que seul un document qui a été transmis à l'ensemble des co-lotis peut être soumis au vote.

Seule la connaissance antérieure à l'assemblée générale de la totalité du contenu des statuts proposés par Monsieur TAREL était susceptible d'entraîner un vote par les co-lotis, éclairé, responsable et cohérent.

Au surplus, il résulte que Monsieur TAREL n'a pas pu donner lors de l'Assemblée Générale les explications suffisantes concernant les statuts qu'il avait rédigés et qu'il proposait au vote.

En effet, Monsieur TAREL n'a pu que présenter les points généraux des statuts qu'il avait rédigés.

Il n'a pu entrer dans les détails de son projet ni justifier juridiquement les orientations de celui-ci.

Deux copropriétaires s'en sont d'ailleurs plaints postérieurement à l'assemblée générale pour indiquer que Monsieur TAREL n'avait pas bénéficié de suffisamment de temps pour présenter son projet aux copropriétaires et regrettaient que celui-ci n'ait pas été transmis préalablement à l'assemblée générale à l'ensemble des co-lotis.

Par ailleurs, Monsieur FRIOU indique que Monsieur TAREL a été interrompu de nombreuses fois pendant l'exposé de son projet.

En dernier lieu, il apparaît qu'alors que Monsieur TAREL présentait son projet de statuer à l'assemblée générale, il ait été interrompu et que des informations erronées aient été transmises aux co-loti destinées à orienter leur vote et à permettre le rejet des statuts proposés par Monsieur TAREL.

Le procès verbal d'assemblée générale relate les discussions sur la mise en débats des statuts proposés par Monsieur TAREL.

Il apparaît que Monsieur TAREL a notamment insisté sur le fait que le vote à l'unanimité était requis pour tout ce qui concerne le droit à la propriété, ainsi que sur l'adoption des statuts.

Monsieur TAREL avait indiqué aux co-lotis que les statuts qui étaient proposés par le Président de l'ASL, entraînaient le transfert de propriété des équipements communs et espaces libres du lotissement à l'association syndicale libre.

Qu'en conséquence, ces équipements communs qui étaient sous le régime de l'indivision forcée allaient changer de patrimoine.

Qu'il s'agissait d'une atteinte au droit de propriété qui nécessitait une adoption des statuts nouveaux à l'unanimité.

Cette argumentation étant manifestement gênante pour le Président de l'association syndicale libre, celui-ci a indiqué : "*Monsieur REDON lui répond qu'il n'est pas question pour l'ASL de s'approprier les parties communes, celles-ci restant en indivision et relevant donc du seul Code civil.*"

Ceci est manifestement inexact lorsque l'on procède à la lecture des statuts adoptés lors de cette assemblée générale.

L'Art. 2 des nouveaux statuts précise l'objet de l'association syndicale libre.

Il indique : "*La présente association syndicale libre a pour objet :*

- la propriété, la gestion, l'entretien des installations, des équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers d'intérêt collectif de l'ensemble immobilier, en particulier ceux-ci après désignés.

- la cession à titre gratuit ou onéreux à la commune ou à tout autre établissement, du patrimoine de l'ASL ou de partie de ce patrimoine."

Il résulte donc des statuts adoptés que l'association syndicale libre a pour objet la propriété des équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers d'intérêt collectif.

Dans la mesure où l'association syndicale libre a pour objet la propriété de l'ensemble des parties communes, il est inexact d'indiquer que celles-ci restent en indivision.

Il est également manifeste que les parties communes ne restent pas sous le régime de l'indivision forcée dès lors que l'association syndicale libre détient le pouvoir de les céder à la commune.

Par ailleurs, Monsieur TAREL avait insisté sur la nécessité d'adoption des statuts à l'unanimité dans la mesure où ils entraînaient une modification du droit de propriété des parties communes passant du statut de l'indivision forcée à la propriété par l'association syndicale libre.

Or, l'Art. 6 des statuts en vigueur au jour du vote prévoyait que pour le cas où il était porté atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des co-lotis, la modification des statuts ne pouvait être opérée que par un vote à l'unanimité.

Une fois encore, lorsque Monsieur TAREL a tenté d'expliquer aux co-lotis que la proposition d'adoption des statuts qui était faite était illégale en raison d'un vote à une majorité non qualifiée, il lui a été répondu en assemblée générale : "Sur le deuxième point, il est de nouveau précisé que, selon l'Art. 6 des statuts en vigueur, "l'Assemblée Générale des propriétaires pourra modifier les dispositions des présents statuts" à la majorité des voix "Art. 11" tant qu'il n'est pas porté atteinte à l'exercice du droit de propriété."

Or, il n'est pas contestable que la perte du droit indivis de propriété sur les parties communes par l'ensemble des co-lotis est bien une atteinte à leur droit de propriété.

C'est également le cas de la décision de cession des parties communes qui pourrait dorénavant être prise non pas à l'unanimité mais à la majorité par l'association syndicale libre elle-même qui en détiendrait la propriété.

Dans ces conditions, et conformément aux statuts, un vote à l'unanimité était nécessaire.

En conséquence, les indications erronées et contraires aux statuts en vigueur qui ont été données aux co-lotis lors de l'assemblée générale par le Président de l'association syndicale libre n'ont pas permis un vote éclairé de la part des copropriétaires.

La résolution n°1 doit donc être annulée.

**B - SUR LA NECESSAIRE ANNULATION DE LA RESOLUTION N°2 :
"APPROUVEZ-VOUS LES STATUTS DEBATTUS LORS DES REUNIONS
PRECEDENTES".**

Cette résolution a été adoptée à la majorité simple, obtenant 28 voix pour sur 45 votants.

Or, cette résolution devra nécessairement être annulée dans la mesure où elle a fait l'objet d'un vote dans des conditions de quorum et de majorité contraires aux statuts en vigueur le 17 novembre 2007.

Il doit être rappelé que les statuts adoptés ont pour objet principal de transférer à l'association syndicale libre la propriété des parties communes, antérieurement régies par le statut de l'indivision forcée, chacun des co-lotis étant co-indivisaire.

Les nouveaux statuts ont également pour objet de permettre à l'association syndicale libre qui serait propriétaire des espaces communs, d'en acquérir et de les céder à un tiers à la majorité simple des voix des adhérents à l'association.

Il n'est en conséquence pas contestable que les statuts nouveaux adoptés le 17 novembre 2007 portent atteinte au droit de propriété de chacun des co-lotis en prévoyant un transfert de propriété des équipements communs.

Or l'Art. 6 des statuts en vigueur au moment du vote prévoit que les dispositions du cahier des charges pourront être modifiées à la majorité simple.

Il existe toutefois une exception essentielle lorsque la modification porte atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres de l'association et modifie la répartition des dépenses et du droit de vote.

Dans ces conditions, *"ces décisions peuvent être prises, mais dans ce cas à l'unanimité."*

C'est donc à l'unanimité qu'aurait dû être votée la résolution n°2.

Dans la mesure où elle n'a pas obtenu l'unanimité mais uniquement la majorité simple, son adoption est contraire aux statuts régissant l'association.

Elle doit donc être annulée.

**C - SUR L'ANNULATION DE LA RESOLUTION N°3 : "ELECTION DU
SYNDICAT".**

Dans la mesure où il a été démontré que la résolution n°2 doit être annulée, les statuts proposés par le Président de l'association ne peuvent être considérés comme adoptée.

Dans ces conditions, ce sont les précédents statuts qui demeurent en vigueur.

Or, ces statuts ne prévoient pas l'existence d'un syndicat de l'association syndicale libre.

Par voie de conséquence, la résolution n°3 qui prévoit l'élection des membres du syndicat, inexistant d'après les statuts en vigueur, doit être annulée.

PAR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :

- juger que l'adoption des statuts de l'association syndicale libre entraîne une modification du droit de propriété des co-lotis par le transfert de la propriété des équipements communs à l'ASL,
- juger en conséquence que les nouveaux statuts ne pouvaient être adoptés que par un vote à l'unanimité,
- prononcer en conséquence l'annulation des trois résolutions votées lors de l'assemblée générale du 17 novembre 2007,
- condamner l'ASL à verser à Monsieur TAREL une somme de 2.000 € sur le fondement de l'Art. 700 du NCPC,
- la condamner aux entiers dépens,

SOUS TOUTES RESERVES.
DONT ACTE.

Liste des pièces visées à l'appui des présentes :

- Pièce n° 1** Procès-verbal de l'assemblée générale du 17 novembre 2007
- Pièce n° 2** Convocation à l'assemblée générale du 10 octobre 2007
- Pièce n° 3** Statuts adoptés le 17 novembre 2007
- Pièce n° 4** Statuts de l'ASL en vigueur au moment du vote
- Pièce n° 5** Courrier Monsieur TAREL à l'ASL du 30 novembre 2007
- Pièce n° 6** Courrier Monsieur FRIOU au Président de l'ASL du 6 décembre 2007
- Pièce n° 7** Courrier Madame MIECASE au Président de l'ASL du 13 décembre 2007

M. P. Caroline DEWISMES & François-Xavier NAUD
Huissiers de Justice Associés
1, rue Gambetta - 1er étage Boite Postale 10011
33191 LA REOLE CEDEX

ASSOCIATION SYNDICALE DES COPROPRIETAIRES
DU BOIS DE CHARTRES
16 Domaine bois de Chartres
33760 TARGON

Acte Manuel 22267 08.309 Assign. TGI

Cet acte a été remis au destinataire par : l'Huissier de Justice Clerc assermenté
dans les conditions indiquées à la rubrique marquée ci-dessous d'une croix suivant les déclarations, qui lui ont été faites.
M'étant transporté chez le destinataire, à l'adresse ci-dessus indiquée, j'ai remis l'acte :

I - REMISE A PERSONNE

Au destinataire (personne physique) ainsi déclaré

Au destinataire (personne morale) à (Nom et Prénoms) :

DAVIDEL Franck

qui a déclaré être : Représentant légal Fondé de pouvoir Habilité à recevoir l'acte

La lettre prévue par l'article 658 du N.C.P.C comportant les mentions de l'article 655 du N.C.P.C sera adressée avec une copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

II - REMISE A DOMICILE ELU

Au domicile élu par le destinataire chez :

où étant et parlant à : M _____ Qualité : _____

La lettre prévue par l'article 658 du N.C.P.C comportant les mentions de l'article 655 du N.C.P.C sera adressée avec une copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

III-A - REMISE A DOMICILE OU A RESIDENCE SI DOMICILE INCONNU

N'ayant pu, lors de mon passage, avoir de précisions suffisantes sur le lieu où se trouvait le destinataire, et ces circonstances rendant impossible la signification à personne, l'acte a été remis sous enveloppe fermée ne portant d'autre indication que d'un côté les nom et adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté le cachet de l'Huissier de Justice apposé sur la fermeture du pli.

A une personne présente : Nom et Prénoms : M _____ Qualité : _____
qui a accepté de recevoir copie de l'acte.

Un avis de passage daté a été laissé ce jour au domicile, conformément à l'article 655 du N.C.P.C et la lettre prévue par l'article 658 du N.C.P.C comportant les mêmes mentions que l'avis de passage sera adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

III-B - DEPOT A L'ETUDE

N'ayant pu, lors de mon passage, avoir aucune indication sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte, ces circonstances rendant impossible la remise à personne ou à une personne présente acceptant de recevoir, et vérifications faites que le destinataire est domicilié à l'adresse indiquée suivant les éléments indiqués ci-après :

Circonstances rendant impossible la signification à personne ou à une personne présente :

l'intéressé est absent la personne présente refuse l'acte autre : _____

Confirmation du domicile par :

Voisin Gardien Mairie

Détail des vérifications : le nom figure sur :

Tableau des occupants Boîte aux lettres Porte de l'appartement

Autre :

Conformément à l'article 656 du N.C.P.C., la copie du présent acte est conservée à l'étude pendant 3 mois sous enveloppe fermée ne portant d'autre indication que les noms et adresse du destinataire de l'acte et le cachet de l'Huissier apposé sur la fermeture du pli et un avis de passage daté a été laissé ce jour au domicile. La lettre prévue par l'article 658 du N.C.P.C comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et rappelant les dispositions du dernier alinéa de l'article 656 du N.C.P.C sera adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

DETAIL DU COUT DE L'ACTE

Art. 6 : Droits fixes	37.40
Art. 16 : Art. 16-I-1 Rémunérations libres	25.00
Art. 18 : Frais de déplacement	6.22
Total Hors-Taxes	68.62
TVA au taux de 19.60 %	13.45
Art. 20 : Taxe forfaitaire	9.15
Art. 20 : Affranchissement	0.84
COUT D'ACTE TOTAL T.T.C.	92.06

Le présent acte a été signé par :

Caroline DEWISMES
 François-Xavier NAUD

