

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE

RÉFÉRÉS

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ RENDUE LE 02 décembre 2019

N°R.G. : 19/10541 - N° Portalis DB3R-W-B7D-VKOG

N° :

Yves CLISSON

c/

**Société CIVILE
CLUBHOTEL TENERIFFE,
Société CIVILE
CLUBHOTEL TENERIFFE 2**

DEMANDEUR

Monsieur Yves CLISSON
49 rue de la Trémoille
79100 THOUARS

représenté par Maître Virginie KLEIN, avocate au barreau de
HAUTS-DÉ-SEINE, vestiaire : 402

DÉFENDERESSES

Société CIVILE CLUBHOTEL TENERIFFE
117 avenue Victor Hugo
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Société CIVILE CLUBHOTEL TENERIFFE 2
60 avenue Charles de gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE

représentées par Maître Jean-claude NEBOT de la SELASU
NEBOT AVOCAT, avocats au barreau de PARIS, vestiaire : C1020

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Président : Nabila MANI-SAADA, Vice-Présidente, tenant l'audience des référés par délégation du Président du Tribunal,
Greffier : Claire AMSTUTZ,

Statuant publiquement en premier ressort par ordonnance contradictoire mise à disposition au greffe du tribunal, conformément à l'avis donné à l'issue des débats.

Nous, Nabila MANI-SAADA, après avoir entendu les parties présentes ou leurs conseils à l'audience du 26 novembre 2019, avons mis l'affaire en délibéré à ce jour.

Autorisé à assigner en référé d'heure à heure suivant ordonnance en date du 20 novembre 2019, Monsieur Yves CLISSON a, suivant exploit d'huissier en date du 21 novembre 2019, attiré la SCI CLUB HOTEL TENERIFFE et la SCI CLUB HOTEL TENERIFFE 2 devant la juridiction des référés sur le fondement des dispositions des articles 808 et 809 du code de procédure civile afin de voir ordonner le report des assemblées convoquées le 4 décembre 2019 jusqu'au dépôt du rapport d'expertise judiciaire sur les comptes loyers et charges des sociétés civiles, ainsi que leur condamnation à lui payer la somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, et les dépens.

Au soutien de ses prétentions, Monsieur Yves CLISSON indique être propriétaire de six parts au sein de la SCI CLUB HOTEL TENERIFFE et de 11 parts au sein de la SCI CLUB HOTEL TENERIFFE 2, toutes deux gérées par des SARL, qui lui permettent d'occuper à temps partiel un appartement situé sur l'île de TENERIFFE ; ces sociétés ont pour objet l'attribution d'immeubles en jouissance partagée à leurs associés, la première assurant la gestion et l'entretien de l'immeuble géré en copropriété, et la seconde disposant de la propriété de cet immeuble.

Il ajoute que les SARL gérantes (CLUB HOTEL et SGRT) ont convoqué les associés des SCI en assemblée générale extraordinaire le 4 décembre 2019 avec à l'ordre du jour la mise en vente des droits sociaux des associés défaillants en application de l'article 3 de la loi 86-18 du 6 janvier 1986, et l'autorisation pour la société GALOMAR de se porter adjudicataire.

Il précise qu'un conflit ancien portant sur le paiement de charges de copropriété injustifiées ainsi qu'un fonctionnement opaque des SCI et des suspicions de détournements de fonds existe avec les sociétés défenderesses et l'a conduit à saisir le juge des référés de Nanterre en février 2018 puis la Cour d'appel de Versailles qui a, suivant arrêt en date du 28 février 2019, désigné un expert comptable qui ferait l'objet, à la requête des SCI, d'une procédure de récusation devant le magistrat chargé du contrôle des expertises.

La mission d'expertise porte notamment sur « l'examen de l'évolution des charges relatives à l'exploitation de l'immeuble géré en copropriété sur l'île de TENERIFFE depuis 2014 ».

Lors de l'audience du 26 novembre 2019, Monsieur Yves CLISSON a maintenu ses demandes.

Les sociétés défenderesses concluent à titre principal à l'irrecevabilité de la demande considérant que Monsieur Yves CLISSON ne justifie d'aucun intérêt à agir, les délibérations ne portant pas sur les parts dont il revendique la détention.

En outre, il ne justifie pas d'un intérêt né et actuel (les délibérations n'ayant pas eu lieu et la vente forcée n'étant pas certaine).

A titre subsidiaire, elles concluent au débouté en l'absence de dommage imminent.

S'agissant de l'expertise en cours, elles soulignent qu'elle ne remettra pas en cause le principe et le quantum des charges déjà appelées, et que le report des assemblées générales ne constitue ni

une mesure conservatoire, ni une mesure de remise en état.

Les sociétés défenderesses sollicitent la condamnation de Monsieur Yves CLISSON à leur payer chacune la somme de 3000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Le conseil de Monsieur Yves CLISSON réplique en indiquant que les associés débiteurs n'ont pas le droit de vote en application des dispositions de l'article L212-4 du code de la construction et de l'habitation.

Il précise que l'associé débiteur est la succession CLISSON dont Monsieur Yves CLISSON fait partie parce qu'il est veuf de Madame Madame Rolande CLISSON, et qu'il va donc voter.

Il a donc un intérêt légitime : il est à ce jour l'héritier de son épouse tant que la procédure en renonciation à la succession engagée devant le tribunal de grande instance de NIORT n'est pas achevée.

MOTIFS

Sur l'irrecevabilité de la demande principale

Contrairement à ce que soutiennent les sociétés défenderesses, la qualité d'héritier - à ce jour - de Monsieur Yves CLISSON de la succession CLISSON caractérise son intérêt légitime à agir en justice, l'argument selon lequel les délibérations autorisant la vente forcée sont incertaines, se heurtant à la mesure d'expertise en cours puisque la vente forcée de parts sociales inscrite à l'ordre du jour des assemblées litigieuses est étroitement liée au non paiement des charges de la copropriété qui repose lui-même sur une « gestion défailante » objet des investigations ordonnées par la Cour d'appel.

Par conséquent, l'action de Monsieur Yves CLISSON n'est pas irrecevable.

Sur la demande principale

Selon les dispositions des articles 808 et 809 du code de procédure civile, le juge des référés peut ordonner toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend ; il peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Sur l'irrecevabilité de la demande

En l'espèce, la tenue des assemblées générales litigieuses priverait les associés débiteurs de la possibilité de conserver leurs parts dans l'hypothèse non exceptionnelle d'un procès en responsabilité du fait de la « gestion défailante » suscitée, que seule l'expertise judiciaire permettra ou non d'établir.

En conséquence, la tenue des assemblées générales constitue un trouble manifestement illicite et il convient d'ordonner leur report dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise judiciaire.

Chacune des parties conservera à sa charge les frais engagés par elle pour assurer sa représentation en justice.

PAR CES MOTIFS

Vu les dispositions des articles 808 et 809 suivants du code de procédure civile,

ORDONNONS le report des assemblées générales des sociétés civiles CLUB HOTEL TENERIFFE et CLUB HOTEL TENERIFFE 2 prévues le 4 décembre 2019 jusqu'au dépôt du rapport de la mesure d'expertise judiciaire ordonnée suivant arrêt de la Cour d'appel de Versailles en date du 28 février 2019.

DEBOUTONS les parties de leurs demandes autres, plus amples ou contraires.

DISONS que chacune des parties conservera à sa charge les dépens engagés par elle.

RAPPELONS que la présente ordonnance est exécutoire par provision.

FAIT A NANTERRE, le **02 décembre 2019**.

LE GREFFIER,

LA PRÉSIDENTE.

Claire AMSTUTZ,

Nabila MANI-SAADA, Vice-Présidente