

**COUR D'APPEL**  
**DE**  
**VERSAILLES**

Code nac : 34C

**Chambre civile 1-5**

**ARRET N°**

**CONTRADICTOIRE**

DU 12 SEPTEMBRE 2024

N° RG 23/08179 - N°  
P o r t a l i s  
DBV3-V-B7H-WH15

AFFAIRE :

**Yves CLISSON**

C/

**S.C.I. CLUBHOTEL  
TENERIFFE SCI  
C L U B H O T E L  
TENERIFFE**

...

Décision déferée à la  
cour : Ordonnance rendue  
le 05 Décembre 2023 par  
le Président du TGI de  
Nanterre

Expéditions exécutoires  
Expéditions  
Copies  
délivrées le : **12.09.2024**  
à :

**Me Virginie KLEIN,**  
avocat au barreau de  
HAUTS-DE-SEINE

**Me P a s c a l e  
REGRETTIER-GERM  
AIN,** avocat au barreau de  
VERSAILLES,

**Me F a b r i c e  
HONGRE-BOYELDIE  
U,** avocat au barreau de  
VERSAILLES

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

LE DOUZE SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT QUATRE,  
La cour d'appel de Versailles a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

**Monsieur Yves CLISSON**  
de nationalité Française  
49 RUE DE LA TREMOILLE  
79100 Thouars

Représentant : Me Virginie KLEIN, avocat au barreau de  
HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : 402

*APPELANT*

\*\*\*\*\*

**S.C.I. CLUBHOTEL TENERIFFE SCI CLUBHOTEL  
TENERIFFE** représentée par la SELARL FHBX prise en la personne  
de Maître Hélène BOURBOULOUX es-qualités d'administrateur  
provisoire

117 avenue Victor Hugo  
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

**S.C.I. CLUBHOTEL TENERIFFE 2**

représentée par la SELARL FHBX prise en la personne de Maître  
Hélène BOURBOULOUX es-qualités d'administrateur provisoire

60 avenue Charles de Gaulle  
92200 NEUILLY SUR SEINE

Représentant : Me Pascale REGRETTIER-GERMAIN de la SCP  
HADENGUE et Associés, Postulant, avocat au barreau de  
VERSAILLES, vestiaire : 98 - N° du dossier P2300807  
Ayant pour avocat plaidant Me François DUPUY, du barreau de Paris

**SAS CLUBHOTEL MULTIVACANCES**

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette  
qualité audit siège

L'Artois Espace  
11, rue de Cambrai  
75019 PARIS

(ordonnance d'irrecevabilité des conclusions du 27 février 2024)

Représentant : Me Fabrice HONGRE-BOYELDIEU de  
l'ASSOCIATION AVOCALYS, Postulant, avocat au barreau de  
VERSAILLES, vestiaire : 620 - N° du dossier 005776  
Ayant pour avocat plaidant Me Géraldine MACHINET, du barreau de  
Paris

*INTIMEES*

\*\*\*\*\*

### **Composition de la cour :**

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 10 Juin 2024 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Marina IGELMAN, Conseillère chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Monsieur Thomas VASSEUR, Président,  
Madame Pauline DE ROCQUIGNY DU FAYEL,  
Conseillère,  
Madame Marina IGELMAN, Conseillère,

Greffier, lors des débats : Mme Elisabeth TODINI,

### **EXPOSE DU LITIGE**

Les SCI Clubhôtel Teneriffe et Clubhôtel Teneriffe 2 sont des sociétés d'attribution régies par la loi du 6 janvier 1986, dont l'objet est l'attribution à ses associés d'immeubles en jouissance à temps partagé.

Elles sont copropriétaires respectivement de 56 et 98 appartements au sein d'un ensemble immobilier dénommé « Club Marazul del Sur » situé sur l'île de Teneriffe en Espagne.

M. Yves Clisson est propriétaire de 6 parts sociales sur les 13 952 qui composent le capital de la société Clubhotel Teneriffe et de 11 parts sociales sur les 30 506 qui composent le capital de la société Clubhotel Teneriffe 2, lui donnant droit à deux périodes de 14 jours par an dans un même appartement appartenant aux sociétés.

Par un arrêt de la cour d'appel de Versailles en date du 10 novembre 2022, Maître Hélène Bourbouloux a été désignée en qualité d'administrateur provisoire des deux sociétés.

La cour d'appel de Versailles a, par arrêt du 28 février 2019, ordonné une expertise des comptes de deux sociétés à compter de 2014 et a désigné pour ce faire un expert comptable. Ce dernier a déposé son rapport le 23 novembre 2022.

Dans le cadre de la préparation de la convocation d'une assemblée générale avec pour ordre du jour, pour chacune des deux sociétés précitées, la désignation d'un nouveau gérant, l'administrateur provisoire a, par courrier du 6 mars 2023, informé M. Clisson du fait qu'elle n'avait reçu que la candidature de la s.a.s. Clubhôtel Multivacances, et l'a invité à lui adresser, dans un délai de quinze jours, la ou les propositions de candidatures de gérant qu'il souhaitait voir inscrites à l'ordre du jour desdites assemblées.

Par courrier du 20 mars 2023, le conseil de M. Clisson a critiqué le choix de la société Clubhôtel Multivacances. Il a également indiqué qu'il ne présenterait pas de candidat à la gérance, et a sollicité de porter à l'ordre du jour la dissolution anticipée desdites sociétés.

Par actes de commissaire de justice délivrés les 27 et 29 mars 2023, M. Clisson a fait assigner en référé la société Club Hotel Teneriffe et la société Clubhotel Teneriffe II, représentées par la société FHB prise en la personne de Maître Hélène Bourbouloux en qualité d'administrateur provisoire, et la société Clubhôtel Multi Vacances, aux fins de voir interdire aux sociétés de proposer aux votes des associés la candidature de la société Clubhôtel Multi Vacances au poste de gérant des sociétés et de leur enjoindre de proposer aux votes des associés un gérant extérieur au groupe Pierre et Vacances.

Par ordonnance contradictoire rendue le 5 décembre 2023, le juge des référés du tribunal judiciaire de Nanterre a :

- dit n'y avoir lieu à référé sur la demande d'interdire aux sociétés Club Hotel Teneriffe et Clubhotel

Teneriffe II, représentée par la société FHB en qualité d'administrateur provisoire, de proposer aux votes des associés la candidature de la société Club Hotel Multi Vacances au poste de gérant des sociétés,  
- dit n'y avoir lieu à référé sur la demande d'ordonner aux sociétés Club Hotel Teneriffe et Clubhotel Teneriffe II, représentée par la société FHB en qualité d'administrateur provisoire, de proposer aux votes des associés un gérant extérieur au Groupe Pierre et Vacances,  
- déclaré l'ordonnance opposable à la société FHB prise en la personne de Maître Hélène Bourbouloux, en qualité d'administrateur provisoire des sociétés Club Hotel Teneriffe et Clubhotel Teneriffe II,  
- condamné M. Clisson aux dépens,  
- condamné M. Clisson à payer à la société Club Hotel Multi Vacances la somme de 2 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,  
- rejeté la demande de condamner solidairement les sociétés Club Hotel Multi Vacances, Club Hotel Teneriffe et Clubhotel Teneriffe II à payer à M. Clisson la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,  
- rejeté les demandes plus amples ou contraires des parties.

Par déclaration reçue au greffe le 6 décembre 2023, M. Clisson a interjeté appel de cette ordonnance en tous ses chefs de disposition, à l'exception de ce qu'elle a déclaré l'ordonnance opposable à la société FHB prise en la personne de Maître Hélène Bourbouloux, en qualité d'administrateur provisoire des sociétés Club Hotel Teneriffe et Clubhotel Teneriffe II.

Dans ses dernières conclusions déposées le 20 décembre 2023 auxquelles il convient de se rapporter pour un exposé détaillé de ses prétentions et moyens, **M. Clisson** demande à la cour, au visa des articles 834 et 835 du code de procédure civile, de :

*“- infirmer l'ordonnance du 5/12/2023 du tribunal judiciaire de Nanterre en toutes ses dispositions ; et statuant à nouveau :  
- interdire aux sci Clubhotel Teneriffe et Clubhotel Teneriffe2 représentée par la sarl FHB en qualité d'administrateur de proposer aux votes des associés la candidature de la société Club Hôtel Multi Vacances au poste de gérant des SCI ;  
- ordonner aux sci Clubhotel Teneriffe et Clubhotel Teneriffe2 représentée par la sarl FHB en qualité d'administrateur de proposer aux votes des associés un gérant extérieur au Groupe Pierre et Vacances ; en toute hypothèse,  
- condamner solidairement les Sci Clubhotel Teneriffe et Clubhotel Teneriffe2 et la société CHMV à payer à M. Yves Clisson la somme de 8 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;  
- condamner solidairement les sci Clubhotel Teneriffe et Clubhotel Teneriffe2 et la société CHMV aux entiers dépens ;  
- déclarer l'ordonnance à intervenir opposable à Me Bourbouloux es qualité d'administrateur provisoire des SCI ;  
- dire l'exécution provisoire de droit. ”*

Dans leurs dernières conclusions déposées le 22 janvier 2024 auxquelles il convient de se rapporter pour un exposé détaillé de leurs prétentions et moyens, **les sociétés Clubhôtel Teneriffe I et II, représentées par la société FHB prise en la personne de Maître Hélène Bourbouloux en qualité d'administrateur provisoire**, demandent à la cour de :

*“- prendre acte que les sociétés Clubhotel Teneriffe et Clubhotel Teneriffe II représentées par la selarl FHB, prise en la personne de Maître Hélène Bourbouloux, ès qualités, s'en rapportent à justice sur le mérite des demandes présentées par M. Clisson. ”*

Par ordonnance rendue le 27 février 2024, le magistrat désigné par le premier président a déclaré irrecevables les conclusions déposées le 8 février 2024 par la société Club hôtel Multivacances et les pièces déposées au soutien de ce conclusions.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 7 mai 2024.

### **MOTIFS DE LA DÉCISION :**

Au visa des articles 834 et 835 du code de procédure civile et au regard de l'illégalité de la gestion de fait de la société CHMV et des fautes de gestion constatées par l'expert judiciaire, M. Clisson sollicite l'infirmité de l'ordonnance querellée et d'interdire la candidature de la société CHMV au poste de gérant des SCI.

Pour démontrer les fautes de gestion, il se fonde sur le rapport déposé par M. Pierre Siamer le 23 novembre 2022, relevant que si des infractions comptables ne sont pas retenues, la gestion des gérants est clairement remise en cause par l'expert.

Il soutient qu'il y a bien une gérance en difficulté et qui a du mal à faire son travail, raison pour laquelle d'ailleurs elle a été remplacée par un administrateur provisoire.

Sur l'immixtion fautive de la société CHMV dans la gestion des sociétés Club Hotel Tenerife et Clubhotel Tenerife 2, il expose que :

- dans tous les actes d'administration et de gestion des SCI apparaît une société CHMV domiciliée au même siège de fait que les gérants Clubhôtel et SGRT, le siège de Pierre et Vacances 11 rue de Cambrai à Paris,
- la société CHMV encaisse les charges des associés des SCI,
- la société CHMV poursuit le recouvrement des charges,
- la société CHMV commercialise et loue les périodes non occupées,
- la société CHMV facture les frais de dossier de retrait, de demande de fichiers.

M. Clisson soutient qu'il s'agit d'une immixtion, voire d'une substitution, dans la gérance qui n'a jamais été autorisée par l'assemblée des associés, et que compte tenu des fautes de gestion établies par l'expert judiciaire, la société CHMV ne doit pas être présentée par les sociétés Club Hotel Tenerife et Clubhotel Tenerife 2 en qualité de gérant.

Il considère que les SCI doivent être gérées par un syndic extérieur au groupe Pierre et Vacances, comme le préconise l'expert, et fait valoir qu'il doit y avoir une mise en concurrence et d'autres candidats, par analogie à ce qui est légalement prévu pour les mandats de syndic de copropriété.

Il souligne qu'il a reçu le lendemain de l'audience de plaidoiries de première instance une lettre circulaire émanant de l'administrateur provisoire, dans laquelle celui-ci demande leur avis aux associés sur la candidature de la société CHMV à la gérance ; que depuis, l'administrateur provisoire est inondé de courriers d'associés qui lui demandent de ne pas proposer la société CHMV à la gérance.

Les sociétés Club Hotel Tenerife et Clubhotel Tenerife 2 et la SELARL FHB, prise en la personne de Maître Hélène Bourbouloux, ès qualités d'administrateur provisoire de ces sociétés, indiquent s'en rapporter à justice sur le mérite des demandes de M. Clisson mais entendent toutefois préciser qu'interdire de soumettre aux votes des associés des SCI la candidature de la société CHMV à la demande d'un seul associé reviendrait à empêcher leurs associés de se prononcer sur cette candidature alors même que cette candidature leur a été soumise par plusieurs autres associés ; que les associés convoqués seront préalablement informés du contenu du rapport d'expertise judiciaire du 23 novembre 2022, de sorte qu'ils seront libres de voter pour ou contre la nomination de la société CHMV en qualité de gérant au regard des éléments portés dans ce rapport.

Ils ajoutent que l'administrateur provisoire n'a pas vocation à assurer indéfiniment la gestion des sociétés Club Hotel Tenerife et Clubhotel Tenerife 2 et qu'aucune autre candidature pour la reprise de la gérance ne lui a été soumise ; que pourtant, les particularités liées au mode de fonctionnement de ces sociétés et leur nombre d'associés nécessitent une expertise particulière et des ressources techniques spécifiques à la gestion de l'activité « temps partagé », de sorte qu'il est indispensable de proposer la candidature de sociétés spécialisées dans ce secteur d'activité qui compte peu d'acteurs.

Ils précisent que M. Clisson, bien qu'invité à le faire, n'a proposé aucune candidature à la reprise de la gérance et qu'il refuse de le faire dans la mesure où il souhaite voir inscrire à l'ordre du jour des assemblées générales la désignation de Maître Hélène Bourbouloux en qualité de liquidateur afin que soient dissoutes les sociétés Club Hotel Tenerife et Clubhotel Tenerife 2.

### ***Sur ce,***

A titre liminaire il convient de rappeler qu'en application des articles 472 et 954 du code de procédure civile, lorsque l'intimé ne comparaît pas ou que ses conclusions ont été déclarées irrecevables, il est néanmoins statué sur le fond et le juge ne fait droit aux prétentions et moyens de l'appelant que dans la mesure où il les estime réguliers, recevables et bien fondés. La partie qui ne conclut pas ou dont les conclusions sont irrecevables est réputée s'approprier les premiers juges, de sorte que la cour doit examiner, au vu des moyens d'appel, la pertinence des motifs par lesquels les premiers juges se sont déterminés.

Le demandeur à la mesure d'interdiction vise à l'appui de ses prétentions indifféremment les dispositions des articles 834 et 835 du code de procédure civile, sans indiquer plus précisément le fondement juridique qui justifierait le prononcé des mesures sollicitées.

Aux termes de l'article 834, dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Aux termes de l'article 835 alinéa 1er du code de procédure civile, le juge du tribunal judiciaire peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé 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.

Le trouble manifestement illicite s'entend de toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui directement ou indirectement constitue une violation évidente de la règle de droit. Le dommage est réalisé et il importe d'y mettre un terme.

Le dommage imminent dont la preuve de l'existence incombe à celui qui l'invoque, s'entend du "dommage qui n'est pas encore réalisé, mais qui se produira sûrement si la situation présente doit se perpétuer".

L'article 835 alinéa 2 du code de procédure prévoit que le président du tribunal judiciaire peut dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

En l'absence de caractérisation de la part de M. Clisson de l'existence d'une urgence, d'une incontestable obligation de faire ou encore de la survenance effective d'un trouble, il convient d'analyser sa demande à l'aune du seul dommage imminent.

Il convient tout d'abord d'observer qu'une gérance de fait de la part de la société CHMV, à considérer qu'elle serait établie pour la période ayant précédé la désignation de Maître Bourbouloux en qualité d'administrateur provisoire des sociétés Club Hotel Tenerife et Clubhotel Tenerife 2, soit avant le 31 mars 2021 (avec une période d'interruption suite à une rétractation infirmée en appel), n'est pas de nature à caractériser, par elle-même, l'existence d'un dommage imminent.

En outre, en réponse au dire de Maître Klein du 27 septembre 2022, M. Siamer, expert judiciaire ayant établi le rapport dressé le 23 novembre 2022, indique qu'il n'a « pas identifié d'éléments permettant de démontrer que la gestion administrative des sociétés civiles serait effectuée par Club Hotel Multi Vacances au titre de l'exécution des opérations (...) [mentionnées] (encaissement des charges des associés des sociétés civiles et recouvrement, facturation des frais de dossier de retrait) ».

La gestion de fait des SCI par la société CHMV, dénoncée par l'appelant, n'apparaît donc en tout état de cause pas caractérisée.

Par ailleurs, comme l'a relevé à juste titre le premier juge, si le rapport de l'expert judiciaire fait état d'opérations d'ajustement comptables complexes destinées à corriger les déséquilibres financiers structurels, qui traduisent « des difficultés dans la maîtrise de la planification budgétaire et une rigueur perfectible dans la gestion opérationnelle des dépenses », il rappelle cependant que « les contrôleurs financiers des sociétés civiles qui se sont succédé ont approuvé chaque année les comptes » et précise que lui-même, n'a « pas constaté à proprement parler d'irrégularités dans la tenue des comptes de ses structures ».

L'administrateur provisoire des sociétés Club Hotel Tenerife et Clubhotel Tenerife 2 indique au surplus dans ses écritures que la candidature de la société CHMV lui a été soumise par plusieurs autres associés.

Ainsi, l'existence d'un dommage imminent à soumettre au vote des associés des sociétés Club Hotel Tenerife et Clubhotel Tenerife 2 la candidature de la société CHMV au poste de gérant de ces sociétés n'apparaît pas davantage caractérisée.

Surabondamment, il sera observé que, s'il est exact que M. Siamer relève également dans les conclusions de son rapport des problématiques de surcoûts liées à une situation de dépendance entre les différentes structures, dont la société CHMV, à l'égard du groupe Pierre et Vacances, ainsi que la nécessité de rompre l'engagement d'exclusivité avec la société CHMV pour la gestion des mises en location des lots de périodes détenus par les sociétés Club Hotel Tenerife et Clubhotel Tenerife 2, l'appelant se refuse quant à lui à proposer une autre candidature pour la gérance des SCI à inscrire à l'ordre du jour de leurs assemblées générales, comme le lui a pourtant demandé dans une lettre du 7 mars 2023 Maître Bourbouloux, dont la mission telle que confiée par décisions de justice, ne comporte pas celle de rechercher et proposer un gérant extérieur au groupe Pierre et Vacances.

Dans ces conditions, la mesure d'interdiction sollicitée, sans émission de propositions alternatives de la part du demandeur, apparaît en tout état de cause inapte à résoudre les difficultés dénoncées, étant relevé qu'il ne saurait être imposé à l'administrateur provisoire de pallier la carence du requérant.

Dès lors, l'ordonnance dont appel sera confirmée en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu à référé sur les demandes de M. Clisson.

**Sur les demandes accessoires :**

L'ordonnance sera également confirmée en ses dispositions relatives aux frais irrépétibles et dépens de première instance.

Partie perdante, M. Clisson ne saurait prétendre à l'allocation de frais irrépétibles. Il devra en outre supporter les dépens d'appel.

**PAR CES MOTIFS,**

La cour statuant par arrêt contradictoire rendu en dernier ressort,

Confirme l'ordonnance du 5 décembre 2023,

Y ajoutant,

Dit que M. Yves Clisson supportera les dépens d'appel,

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Arrêt prononcé par mise à disposition au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile, signé par Monsieur Thomas VASSEUR, Président et par Madame Elisabeth TODINI, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

La Greffière

Le Président