

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE MARSEILLE**

TROISIEME CHAMBRE CIVILE

**JUGEMENT N°
du 05 Juillet 2019**

Enrôlement : N° RG 14/10389 - N° Portalis DBW3-W-B66-Q74U

**AFFAIRE : S.C.I. INVEST'CASSIS (la SELARL BLANC-GILLMANN &
BLANC)
C/ Société LES TERRASSES DE CASSIS - 13260 CASSIS (Me
Olivier GIRAUD)**

DÉBATS : A l'audience Publique du 14 Mai 2019

COMPOSITION DU TRIBUNAL lors des débats

Président : Monsieur Florent PASCAL, Vice-président

Greffier : Madame Céline SANCHEZ, Greffier

A l'issue de laquelle, la date du délibéré a été fixée au : **05 Juillet 2019**

PRONONCE : Par mise à disposition au greffe le 05 Juillet 2019

Par Monsieur Florent PASCAL, Vice-président

Assisté de Madame Céline SANCHEZ, Greffier

NATURE DU JUGEMENT

contradictoire et en premier ressort

NOM DES PARTIES

DEMANDERESSES

S.C.I. INVEST'CASSIS,

prise en la personne de ses représentants légaux

dont le siège social est à CASSIS CAP DES TERRASSES - Les Terrasses de Cassis - 13260 CASSIS

S.A.R.L. ELEIS GESTION,

prise en la personne de ses représentants légaux

dont le siège social est sis CASSIS CAP DES TERRASSES - Les Terrasses de Cassis - 13260 CASSIS

S.A.R.L. LA SIME,

prise en la personne de ses représentants légaux

dont le siège social est sis CASSIS CAP DES TERRASSES - Les Terrasses de Cassis - 13260 CASSIS

S.C.I. ESCALLIER PATRIMOINE,

prise en la personne de ses représentants légaux

dont le siège social est sis 27 Rue Messidor - 13380 PLAN DE CUQUES

S.C.I. INVEST IMMO,

prise en la personne de ses représentants légaux

dont le siège social est sis CASSIS CAP DES TERRASSES - Les Terrasses de Cassis - 13260 CASSIS

tous représentés par Maître Marie-noelle BLANC-GILLMANN de la SELARL BLANC-GILLMANN & BLANC, avocats au barreau de MARSEILLE

C O N T R E

DEFENDERESSES

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE LES TERRASSES DE CASSIS

dont le siège est au domicile de son Président Monsieur Jacques BENITAH sis 41 bis allée des Orangers 13260 CASSIS

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE LES TERRASSES DE CASSIS

représentée par son gestionnaire la SOCIETE SIGA PROVENCE, dont le siège est à MARSEILLE 7 Rue d'Italie, 13006 MARSEILLE,

dont le siège social est au domicile de son Président Monsieur Jacques BENITAH sis 41 bis allée des Orangers 13260 CASSIS

S.A.R.L. SIGA PROVENCE,
prise en la personne de ses représentants légaux
dont le siège social est sis 7 Rue d' Italie - 13291 MARSEILLE CEDEX 6

tous représentés par Me Olivier GIRAUD, avocat au barreau de MARSEILLE

FAITS ET PRÉTENTIONS

Les sociétés SCI INVEST' CASSIS, SARL LA SIME, SCI ESCALLIER PATRIMOINE et SCI INVEST IMMO sont propriétaires de lots au sein de l'Association Syndicale Libre (ASL) LES TERRASSES DE CASSIS, lotissement comprenant plus de trois cents lots.

Cette ASL a tenu une assemblée générale le 22 mai 2014, à l'occasion de laquelle une résolution n°6, relative à la mise en place d'un portail automatique avec un système de contrôle d'accès à l'entrée du lotissement, a été votée, ainsi qu'une résolution n°7 d'aménagements extérieurs et d'une aire de stationnement.

Arguant de diverses irrégularités, ces sociétés, ainsi que la SARL ELEIS locataire d'un bail commercial, ont assigné l'ASL et son syndic, la SARL SIGA PROVENCE, devant le tribunal de grande instance de Marseille par actes d'huissier en date des 12 et 20 août 2014 afin de solliciter notamment l'annulation de l'assemblée générale du 22 mai 2014, et l'indemnisation d'un préjudice commercial pour la société ELEIS.

Aux termes de leurs dernières conclusions notifiées par RPVA le 16 février 2018, les cinq sociétés demanderesse sollicitent du tribunal de :

- dire que la STE SIGA et M. BENITAH seront irrecevables à conclure pour le compte de l'ASL, mais simplement en leurs noms personnels, au regard de leur défaut d'habilitation de l'ASL,

- constater que les défenderesses ne justifient pas que l'ensemble des co-lotis convoqués à l'AG du 22 mai 2014 étaient déjà propriétaires lors de l'AG modificative des statuts du 25 septembre 2013.

- constater en conséquence que les modifications de statuts votés le 25 septembre 2013 sont inopposables à l'ensemble des co-lotis.

- en conséquence constater que le quorum prévu à l'article 4 des statuts de l'ASL tel que rédigé dans les statuts du 22 avril 2008 n'était pas atteint,

- dire que l'AG du 22 mai 2014 n'était pas valablement tenue ;

- A titre subsidiaire :

- constater que les parties se sont accordées au regard de l'aveu judiciaire contenu dans les conclusions des défenderesses signifiées le 30 mars 2015, sur l'identité des votants « CONTRE » comme étant ceux listés dans le P.V de l'AG du 22 mai 2014 augmentés des co-lotis suivants :

BRACCINI 153°

FOURNIER 202°

FOURNIER née GUEZ 175°

TORRES 160°

MOREL 269°

ESCALIER 179°

REY 129°

PIERSON 132°

- constater en conséquence que la majorité des co lotis a voté « CONTRE » la résolution N°6 de l'AG du 22 mai 2015,

- dire qu'en conséquence le vote de la résolution N°7 était inutile.

- prononcer la nullité du P.V de l'AG du 22 mai 2014 en ce qu'il a indiqué que les

résolutions 6 et 7 ont été adoptées par la majorité des co-lotis, et juger que l'assemblée générale des co-lotis a rejeté à la majorité des présents ou représentés les points 6 et 7,

- condamner l'ASL LES TERRASSES DE CASSIS et la STE SIGA PROVENCE à établir un P.V rectificatif de l'AG du 22 mai 2014 aux termes duquel la majorité des co-lotis a voté « CONTRE » la résolution N°6, la résolution N°7 est sans objet et ce sous astreinte de 500 € par jour à compter de la signification du jugement à intervenir,

- en tout état de cause constater que la proposition de réalisation d'un portail porte atteinte aux droits acquis des co-lotis propriétaires des lots sont à usage de restaurant, hôtel, dancing, club,

En conséquence dire que la question de la réalisation d'un portail qui limiterait l'accès du public et donc l'exercice des activités commerciales au sein de la résidence ne peut être posée sans porter atteinte aux droits acquis des co-lotis dont les lots sont à usage de restaurant, hôtel, dancing, club,

Si les points 6 et 7 de l'AG du 22 mai 2014 n'ont pas déjà été annulés, en prononcer la nullité et condamner l'ASL LES TERRASSES DE CASSIS et la STE SIGA PROVENCE à établir un P.V rectificatif de l'AG du 22 mai 2014 et ce sous astreinte de 500 € par jour à compter de la signification du jugement à intervenir.

- A titre infiniment subsidiaire :

Si les points 6 et 7 de l'AG du 22 mai 2014 ne sont pas annulés condamner l'ASL à réparer l'entier préjudice subi par la SARL ELEIS et par la SCI INVEST'CASSIS du fait de l'apposition d'un portail limitant l'exercice de toute activité commerciale,

Désigner tel expert qu'il plaira au Tribunal avec pour mission de déterminer l'étendue du préjudice commerciale subi de la SARL ELEIS et celui subi par la SCI INVEST'CASSIS du fait de l'apposition d'un portail,

Préalablement condamner l'ASL les TERRASSES DE CASSIS à verser à la SARL ELEIS et à la SCI INVEST'CASSIS une provision ad litem de 10.000 € chacun,

En tout état de cause :

- rejeter les demandes et prétentions de l'ASL LES TERRASSES DE CASSIS et de la STE SIGA,

- condamner l'ASL LES TERRASSES DE CASSIS et la STE SIGA PROVENCE solidairement au paiement de la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive à chacun des demandeurs en réparation de leur préjudice propre,

- les condamner en sus, sous la même solidarité, au paiement à la SCI INVEST'CASSIS de la somme de 90.000 € en réparation du préjudice financier lié à la diminution du montant du loyer consenti du fait du risque d'installation d'un portail,

- pour le cas où le Tribunal ne s'estimait pas suffisamment éclairée sur l'étendue du préjudice subi par la SARL INVEST'CASSIS, ordonner une expertise dans le but de déterminer la valeur locative réelle des locaux commerciaux loués à la SAS PANORAMIC en l'absence de portail et en conséquence de déterminer le préjudice subi par la SCI du fait de l'absence de prise en compte de la réalité du vote des co-lotis,

- par ailleurs, condamner solidairement l'ASL les TERRASSES DE CASSIS et son gestionnaire le cabinet SIGA PROVENCE à payer à chacun des requérants la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance,

- dire que les requérants ne pourront en aucun cas être tenu de participer avec les autres co-lotis au règlement des condamnations prononcées à leur profit dans le jugement à intervenir,
- prononcer l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

L'ASL LES TERRASSES DE CASSIS, prise en la personne de son syndic en exercice, et la SARL SIGA PROVENCE, en son nom personnel, **dans leurs dernières conclusions notifiées par RPVA le 20 novembre 2017**, soutiennent le débouté de l'intégralité des prétentions adverses et reconventionnellement, sollicitent la condamnation des demandresses à leur verser les sommes de :

- 10.000 € à titre de dommages et intérêts,
- 1.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

La clôture de l'instruction a été ordonnée le **11 décembre 2018**, et la procédure fixée au 14 mai 2019 pour être plaidée.

A l'audience, l'affaire a été mise en délibéré au 5 juillet 2019.

MOTIFS

Sur la qualité à agir des parties :

En vertu des articles 30 et 31 du code de procédure civile, l'action est le droit, pour l'auteur d'une prétention, d'être entendu sur le fond de celle-ci afin que le juge la dise bien ou mal fondée.

Pour l'adversaire, l'action est le droit de discuter le bien-fondé de cette prétention.

L'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention.

Les sociétés de la présente instance contestent leurs pouvoirs réciproques d'agir en justice et leur défaut d'habilitation.

S'agissant des sociétés demandresses, la qualité de propriétaire de lots pour quatre d'entre elles est établie par les actes notariés, de sorte que leur qualité à discuter les résolutions d'assemblée générale de l'ASL n'est pas contestable.

Pour la société ELEIS, locataire d'un bail commercial dans le lotissement, celle-ci est également recevable à formuler une demande de dommages et intérêts du fait des décisions de l'ASL dont elle prétend qu'elles lui causeraient un préjudice, sur le fondement de la responsabilité extra-contractuelle.

Ces sociétés, identifiées et domiciliées conformément à l'article 58 du code de procédure civile, sont toutes valablement représentées par leurs gérants.

Aucune habilitation spéciale n'est requise de leur part pour introduire la présente instance, de sorte que le grief tiré d'un défaut de pouvoir est mal fondé.

De même, s'agissant du défaut d'habilitation du syndic pour représenter l'ASL en justice soutenu par les demandresses, il est acquis qu'une telle autorisation n'est pas nécessaire pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

En conséquence, les parties sont valablement représentées à la présente instance et aucune irrecevabilité n'est encourue au titre de la qualité et du droit à agir.

Sur le quorum de l'assemblée générale :

Les demanderesses soutiennent que l'assemblée générale de l'ASL n'a pu valablement être constituée, conformément à l'article 4 des statuts de l'ASL, dans la mesure où le nombre de voix présentes ou représentées n'était pas égal à la moitié plus une du total des voix de l'association.

Il est acquis que lors de l'assemblée générale du 22 mai 2014, étaient présents ou représentés 49.377° / 100.503°, soit moins de la moitié des voix totales de l'association.

Toutefois, lors de l'assemblée générale de l'année précédente, en date du 25 septembre 2013, une modification de l'article 4 de ces statuts a été votée, prévoyant désormais que l'assemblée générale était valablement constituée quand le nombre de voix présentes ou représentées est égal *au tiers*, et non plus à la moitié, des voix de l'association.

Les demanderesses, co-lotis au moment de ce vote, étaient présentes lors de cette assemblée et ont voté favorablement à cette délibération.

Elles indiquent néanmoins que faute de publication dans le délai de trois mois, conformément à l'article 8 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004, cette modification des statuts ne serait pas applicable et que l'assemblée générale serait nulle faute de respect du quorum.

L'ASL justifie pour sa part avoir déposé postérieurement en Préfecture, le 5 février 2015, ses statuts modifiés.

En vertu de la disposition sus-citée de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, l'omission des formalités de publicité rend les statuts inopposables uniquement aux tiers par les membres de l'association. En revanche, et compte tenu de l'effet relatif des conventions, une telle sanction n'est pas encourue entre les co-lotis.

Il n'y a pas lieu pour l'ASL d'établir que l'ensemble des co-lotis convoqués à l'assemblée générale du 22 mai 2014 étaient déjà propriétaires lors de l'assemblée générale modificative du 25 septembre 2013.

La modification de statuts votée le 25 septembre 2013 est opposable aux sociétés demanderesses, et le quorum d'un tiers des voix de l'association a été atteint pour l'assemblée générale du 22 mai 2014.

En conséquence, cette assemblée générale a été valablement constituée et la demande de nullité de ce chef doit être rejetée.

Sur les résolutions n° 6 et 7 :

En application de l'article 4 des statuts de l'ASL, les délibérations sont prises à la majorité des voix. En cas d'équilibre, la voix du directeur est prépondérante.

La délibération n°6 contestée est rédigée comme suit :

"6. Mise en place d'un portail automatique avec système de contrôle d'accès à l'ASL

selon les devis ci-joints :

La résolution suivante est mise aux voix :

Demandée depuis plusieurs années, cette évolution de notre lotissement fait, comme entendu lors de la dernière AG, l'objet d'une présentation détaillée et chiffrée

- de la société EPN pour un montant de 42.691 € TTC,

TTC,

- de la société IMPACT ELEC EVOLUTION pour un montant de 41.310,50 €

POUR : 25 738 ° / 49 377 °

CONTRE : 23 137 ° / 49 377 °

(...)

ABSTENTIONS : 502 ° / 49 377 ° ”

Les demanderesses invoquent l'insincérité du comptage des voix, et une retranscription erronée du procès-verbal d'assemblée générale qui ne reflète pas la réalité du vote.

Il résulte d'abord de la lecture du procès-verbal d'assemblée générale que l'addition des tantièmes des personnes ayant voté contre la résolution comporte une erreur en mentionnant la somme de 23.137° alors que le résultat aurait dû être de 23.201 °.

Par ailleurs, il est établi que certains votes en défaveur de la résolution n'ont pas été pris en compte dans le procès-verbal, concernant notamment M. ESCALLIER, Mme MOREL, M. TORRES, Mmes Monique et Mady FOURNIER, M. BRACCINI.

Les parties proposent ainsi un re-comptage des voix, les demanderesses aboutissant à un résultat de 24.600 ° en défaveur de la résolution (pour 24.275 °) tandis que l'ASL aboutit à une vote contre de 24.097 ° (et pour de 24.778 °).

Compte tenu des approximations et des incertitudes du comptage en cause, le procès-verbal d'assemblée générale ne permet pas de déterminer le résultat du vote.

Il n'appartient pas au tribunal de se substituer à l'expression des voix des membres de l'ASL, et la proximité des résultats proposés par les parties n'établit pas avec certitude l'issue de la délibération.

Il convient de constater que la mention relative à la résolution n°6 de l'assemblée générale du 22 mai 2014 ne correspond pas à la réalité du vote, et qu'en conséquence de cette insincérité la délibération doit être annulée.

La résolution n°7, relative à des travaux d'aménagements suite à la mise en place du portail, sera également annulée de façon subséquente.

En revanche, il n'y a pas lieu d'ordonner la rédaction d'un procès-verbal rectificatif de cette assemblée générale dans la mesure où les deux résolutions contestées sont annulées. La demande de ce chef sera rejetée.

Sur les demandes indemnitaires :

Les sociétés INVEST'CASSIS et ELEIS soutiennent que la perspective de l'installation d'un portail, qui n'a pas été installé, leur cause un préjudice financier.

Les seules pièces produites à ce titre, par la société INVEST'CASSIS, sont les baux commerciaux avec la SARL ELEIS du 15 octobre 2008, et avec la SAS PANORAMIC du 1^{er} avril 2015.

Ce second bail mentionne, au titre de la copropriété (page 5 du bail), qu'une action judiciaire est en cours relativement à l'installation d'une barrière automatique à l'entrée du lotissement.

Il convient néanmoins de relever qu'aucune faute imputable à l'ASL n'est démontrée par les demanderesses.

La réalisation d'activités commerciales au sein d'un lotissement comporte nécessairement des contraintes dont ni le bailleur ni le preneur ne sauraient être dispensés.

Le bail stipule d'ailleurs expressément que le preneur est informé que les locaux font partie d'une copropriété dont le fonctionnement est régi par la loi et son règlement, et que le preneur s'engage à respecter.

A ce titre, les dispositions légales n'interdisent pas l'installation d'un portail à l'entrée d'un lotissement au seul motif de l'exercice d'une activité commerciale, dès lors que des mesures adaptées et proportionnées permettent et autorisent l'accès de la clientèle dans les lieux.

Par ailleurs en l'espèce, le préjudice invoqué demeure hypothétique et incertain.

Il convient de souligner que le portail envisagé n'a pas été installé et qu'aucune restriction à la circulation dans le lotissement n'a donc été mise en oeuvre.

La fixation du prix d'un bail commercial correspond à des critères multiples, et l'affirmation selon laquelle le local loué "aurait dû être" loué pour la somme de 4.000 € par mois (au lieu de 1.500 €) n'établit pas la réalité d'un préjudice actuel et certain.

D'une part, la sous-évaluation prétendue ne résulte pas des pièces produites. D'autre part, l'imputabilité de cette éventuelle sous-évaluation à la perspective de la mise en place d'un portail demeure déclarative et non étayée.

En conséquence de ces éléments, les demandes indemnitaires non fondées des sociétés INVEST'CASSIS et ELEIS doivent être rejetées.

Sur les autres demandes :

En application de l'article 146 du code de procédure civile, en aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

En l'absence de faute établie de l'ASL et de l'existence du même du préjudice invoqué, il n'y a pas lieu d'ordonner une quelconque mesure d'expertise.

Les parties ne rapportent pas la preuve d'un abus de droit ou la résistance abusive de la partie adverse et seront donc déboutées de leurs demande de dommages et intérêts de ce chef.

Compte tenu de considérations tirées de l'équité, il n'y a pas lieu à condamnation sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

L'Association Syndicale Libre (ASL) LES TERRASSES DE CASSIS, succombant partiellement à l'instance, en supportera les dépens.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal, statuant en premier ressort, par jugement contradictoire et rendu par mise à disposition au greffe,

REJETTE les exceptions tirées de la qualité et du droit à agir des parties ;

DIT que l'assemblée générale de l'Association Syndicale Libre (ASL) LES TERRASSES DE CASSIS en date du 22 mai 2014 a été valablement constituée ;

ANNULE les résolutions n°6 et 7 de l'assemblée générale du 22 mai 2014 de l'Association Syndicale Libre (ASL) LES TERRASSES DE CASSIS ;

DÉBOUTE les sociétés INVEST'CASSIS et ELEIS de leurs demandes de dommages et intérêts;

DÉBOUTE les parties de l'ensemble de leurs demandes plus amples ou contraires ;

DIT n'y avoir lieu à condamnation sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile;

CONDAMNE l'Association Syndicale Libre (ASL) LES TERRASSES DE CASSIS aux dépens de l'instance, qui pourront être recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au greffe le 5 juillet 2019.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT