

## **REQUETE A FIN D'ASSIGNER D'HEURE A HEURE :**

L'Avocat soussigné sollicite de Monsieur le Président du Tribunal l'autorisation de délivrer d'heure à heure en raison de l'urgence l'assignation en référé ci-après transcrite, pour les raisons suivantes :

Monsieur Joaquim GOMES est copropriétaire d'un appartement dans l'immeuble PLEIN CIEL administré par le son Syndic, la SARL FONTENOY IMMOBILIER MELUN.

L'assemblée générale de copropriété s'est tenue le 12 avril 2012.

Diverses délibérations adoptées au cours de cette assemblée générale l'ont été irrégulièrement et notamment les 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> résolutions concernant l'élection du Syndic et la nomination ou le renouvellement des membres du Conseil Syndical puisque la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix de tous les copropriétaires) n'a pu être réunie à chaque fois.

Par une assignation du 17 juillet 2012, Monsieur GOMES a saisi le Tribunal de Grande Instance d'une demande d'annulation des 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> résolutions de l'assemblée générale du 12 avril 2012.

Néanmoins, le Syndic a cru devoir convoquer les copropriétaires à une assemblée générale en seconde lecture ainsi motivée :

*« Lors de la réunion tenue du 12 avril 2012, de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble PLEIN CIEL 120 Allée Plein Ciel 77350 LE MEE SUR SEINE, les questions suivantes de l'ordre du jour n'ont pu être adoptées, faute d'avoir recueilli la majorité des voix de tous les copropriétaires requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, à savoir :*

- 1) Election du syndic – 2<sup>nde</sup> lecture*
- 2) Nomination ou renouvellement des membres du conseil syndical – 2<sup>nde</sup> lecture.*

*Conformément à l'article 25-1 de la loi et 19 du Décret, une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour délibérer à nouveau sur les questions rappelées ci-dessus, dont l'adoption n'exigera plus que la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés en séance ».*

Tout d'abord, il convient de noter que le Syndic reconnaît que les délibérations dont il s'agit n'ont pu être valablement adoptées contrairement à ce qu'indiquait le procès-verbal d'assemblée générale et donc l'action intentée par Monsieur GOMES en annulation desdites délibérations est parfaitement fondée.

D'autre part, l'article 25-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que :

*« Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 ».*

L'article 19 du Décret du 17 mars 1967 précise que :

*« Dans le cas prévu par le 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi (2°) les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être **expédiées** dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée ».*

En l'espèce, la lettre recommandée avec accusé de réception adressée à Monsieur GOMES datée du 10 juillet 2012 a en fait été postée le 18 juillet 2012 - le lendemain de l'assignation en annulation - et reçue par Monsieur GOMES le 19 juillet, soit au-delà du délai de trois mois prévu par les textes.

En conséquence, ladite convocation est parfaite irrégulière et l'assemblée générale prévue pour le 24 septembre 2012 ne peut valablement se tenir.

Le Syndic refuse de respecter amiablement les règles régissant le fonctionnement de la copropriété, de telle sorte que Monsieur GOMES est contraint de saisir la justice à cette fin.

Compte tenu de la proximité de l'assemblée générale le 24 septembre prochain et de l'urgence à statuer compte tenu de l'attitude du Syndic, Monsieur GOMES sollicite donc l'autorisation d'assigner en référé d'heure à heure.

MELUN, le  
Maître

ORDONNANCE :

Nous Président,

autorisons à assigner pour le  
devant nous siégeant

à H.

# **ASSIGNATION EN REFERE D'HEURE A HEURE devant le Tribunal de Grande Instance de MELUN**

**L'AN DEUX MIL DOUZE ET LE**

**A LA REQUETE DE :**

**Monsieur Joaquim GOMES**, demeurant 10 rue Guy Baudoin 77000 MELUN

Ayant pour avocat : Maître Henri GERPHAGNON, Membre de la SCP GERPHAGNON IEVA-GUENOUN PAIN, Avocat au Barreau de MEAUX, demeurant Immeuble l'Europe, 30 rue Aristide Briand à 77100 MEAUX - Téléphone : 01.60.09.49.29 - Télécopie : 01.64.34.77.81 - Mail : cabdorrer@cabinet-dorrer.com

**J'AI**

**DONNE ASSIGNATION A :**

**Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence PLEIN CIEL**, 120 Allée Plein Ciel 77350 LE MEE SUR SEINE, représenté par son Syndic la SARL FONTENOY IMMOBILIER MELUN, immatriculée au RCS MELUN, sous le numéro 440.611.549, dont le siège est 15 rue Gaillardon 77000 MELUN, où étant et parlant à :

**A COMPARAITRE LE \*\*\* DEUX MILLE DOUZE A \*\*\* HEURES (le \*\*\* 2012 à \* heures)** à l'audience et par-devant Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de MELUN (S&M) tenant l'audience des référés, salle ordinaire desdites audiences au Palais de Justice de MELUN (S&M) 2 avenue du Général Leclerc.

Faute pour le défendeur de comparaître, il s'expose à ce qu'une ordonnance soit rendue contre lui sur les seuls éléments fournis par son adversaire.

\* \*  
\*

## **DISCUSSION**

Monsieur Joaquim GOMES est copropriétaire d'un appartement dans l'immeuble PLEIN CIEL administré par le son Syndic, la SARL FONTENOY IMMOBILIER MELUN.

L'assemblée générale de copropriété s'est tenue le 12 avril 2012.

Diverses délibérations adoptées au cours de cette assemblée générale l'ont été irrégulièrement et notamment les 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> résolutions concernant l'élection du Syndic et la nomination ou le renouvellement des membres du Conseil Syndical puisque la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix de tous les copropriétaires) n'a pu être réunie à chaque fois. (P.P. N° 1)

Par une assignation du 17 juillet 2012, Monsieur GOMES a saisi le Tribunal de Grande Instance d'une demande d'annulation des 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> résolutions de l'assemblée générale du 12 avril 2012. (P.P. N° 2)

Néanmoins, le Syndic a cru devoir convoquer les copropriétaires à une assemblée générale en seconde lecture ainsi motivée :

*« Lors de la réunion tenue du 12 avril 2012, de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble PLEIN CIEL 120 Allée Plein Ciel 77350 LE MEE SUR SEINE, les questions suivantes de l'ordre du jour n'ont pu être adoptées, faute d'avoir recueilli la majorité des voix de tous les copropriétaires requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, à savoir :*

1) *Election du syndic – 2<sup>nde</sup> lecture*

2) *Nomination ou renouvellement des membres du conseil syndical – 2<sup>nde</sup> lecture.*

*Conformément à l'article 25-1 de la loi et 19 du Décret, une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour délibérer à nouveau sur les questions rappelées ci-dessus, dont l'adoption n'exigera plus que la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés en séance ». (P.P. N° 3 et 4)*

Tout d'abord, il convient de noter que le Syndic reconnaît que les délibérations dont il s'agit n'ont pu être valablement adoptées contrairement à ce qu'indiquait le procès-verbal d'assemblée générale et donc l'action intentée par Monsieur GOMES en annulation desdites délibérations est parfaitement fondée.

D'autre part, l'article 25-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que :

*« Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximale de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 ».*

L'article 19 du Décret du 17 mars 1967 précise que :

*« Dans le cas prévu par le 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi (2°) les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être **expédiées** dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée ».*

En l'espèce, la lettre recommandée avec accusé de réception adressée à Monsieur GOMES datée du 10 juillet 2012 a en fait été postée le 18 juillet 2012 - le lendemain de l'assignation en annulation - et reçue par Monsieur GOMES le 19 juillet, soit au-delà du délai de trois mois prévu par les textes. (P.P. N° 5)

En conséquence, ladite convocation est parfaite irrégulière et l'assemblée générale prévue pour le 24 septembre 2012 ne peut valablement se tenir.

Le Syndic refuse de respecter amiablement les règles régissant le fonctionnement de la copropriété, de telle sorte que Monsieur GOMES est contraint de saisir la justice afin de faire cesser ce trouble manifestement illicite.

Monsieur GOMES demande donc à ce que soit annulée la convocation pour l'assemblée générale de copropriété du 24 septembre 2012 et qu'il soit ordonné à la SARL FONTENOY IMMOBILIER MELUN es-qualité de Syndic de la Résidence PLEIN CIEL à LE MEE SUR SEINE d'agir en conséquence.

D'autre part, Monsieur GOMES demande qu'il soit fait application de l'article 47 du Décret du 17 mars 1967 et qu'un administrateur provisoire soit désigné afin notamment de convoquer la prochaine assemblée en vue de la désignation d'un Syndic, aux frais avancés de la copropriété.

Compte tenu de l'attitude de la SARL FONTENOY IMMOBILIER, une condamnation au titre de l'article 700 est également sollicitée.

### **PAR CES MOTIFS**

*Vu les articles 809 CPC, 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, 19 et 47 du décret du 17 mars 1967,*

Il est demandé à Madame ou Monsieur le Président de :

- **ANNULER** la convocation pour l'assemblée générale de la copropriété de la Résidence PLEIN CIEL à LE MEE SUR SEINE du 24 septembre 2012 ;
- **ORDONNER** à la SARL FONTENOY IMMOBILIER es-qualité de Syndic de ladite copropriété de faire le nécessaire en ce sens ;

- **DESIGNER** un administrateur provisoire afin de convoquer pour une assemblée générale de copropriété en vue de la désignation d'un Syndic, et ce aux frais avancés de la copropriété ;
- **CONDAMNER** la SARL FONTENOY IMMOBILIER à payer à Monsieur GOMES la somme de 1.500,00 euros sur le fondement de l'article 700 CPC.

Pièces produites :

1. *Procès-verbal d'assemblée générale du 12 avril 2012*
2. *Assignation délivrée le 17 juillet 2012*
3. *Lettre d'accompagnement à la convocation assemblée générale 2<sup>nd</sup>e lecture*
4. *Convocation assemblée générale du 24 septembre 2012*
5. *Historique de la lettre recommandée adressée à Monsieur GOMES*