

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE

2ème Chambre

JUGEMENT RENDU LE 17 Octobre 2013

DEMANDERESSE

N° R.G. : 12/07770

N° Minute : 13/

**Madame Nicole JACQ veuve DARRIEUTORT
8 avenue Charles de Gaulle
78590 NOISY LE ROI**

**représentée par Maître Frédéric SANTINI de la SCP CRTD &
ASSOCIES, avocats postulant au barreau de
HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : PN 144 et Maître ALFREDO,
avocat plaidant au barreau de Montpellier**

DEFENDERESSE

AFFAIRE

**Nicole JACQ veuve
DARRIEUTORT**

C/

**S.C.A CLUBHOTEL
TENERIFFE 1**

**S.C.A CLUBHOTEL TENERIFFE 1
117 avenue Victor Hugo
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT**

**représentée par Me Jean-Claude NEBOT, avocat au barreau de
PARIS, vestiaire : C1020**

En application des dispositions des articles 786 et 910 du Code de
procédure civile, l'affaire a été débattue le 06 Septembre 2013 en
audience publique devant :

Claire BOHNERT, Vice-Présidente magistrat chargé du rapport,
les avocats ne s'y étant pas opposés.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries au tribunal composé de :

**Claire BOHNERT, Vice-Présidente
Fabienne LAGARDE, Vice-présidente
Laure TOUTENU, Juge**

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : **Fabienne MOTTAIS, Greffier**

JUGEMENT

Par décision publique, prononcée en premier ressort, Contradictoire
et mise à disposition au greffe du tribunal conformément à l'avis
donné à l'issue des débats

FAITS

Madame Raymonde GAUTHE épouse JACQ a adhéré a un système de multipropriété lui conférant un droit de jouissance à temps partagé sur un appartement situé dans l'immeuble propriété de la SCI CLUB HOTEL TENERIFFE .

N'ayant jamais reçu communication de l'acte d'acquisition des parts de la société, Madame JACQ a refusé de payer les charges sociales qui lui étaient réclamées.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit du 13 juillet 2012, Madame Nicole JACQ veuve DARRIEUTORT, unique héritière de Madame JACQ décédée le 19 juillet 2010, a assigné la SCI CLUB HOTEL TENERIFFE aux fins qu'il soit jugé que Madame JACQ n'a pas acquis de parts sociales dans la SCI CLUB HOTEL TENERIFFE et que par conséquent Madame DARRIEUTORT n'a pu recevoir par voie de succession aucune part sociale, et d'ordonner sous astreinte de 1.000€ par infraction constatée, la cessation de toute réclamation à la requérante en sa qualité d'associée. Subsidiairement, elle demande à être autorisée à se retirer totalement de la société avec effet à la date de l'assignation. Elle sollicite en outre la prise en charge des dépens, dont distraction au profit de la SCP CRTD et le paiement d'une somme de 3.000€ au titre des frais irrépétibles.

Elle soutient qu'il n'est justifié d'aucun contrat de cession ni d'aucun écrit constatant un échange de consentements et que la seule mention du nom de Madame JACQ sur le registre des associés de la société ne peut constituer une preuve suffisante de sa qualité d'associée. Par ailleurs, elle fait valoir que l'acte de notoriété dressé par Maître Nicolas, notaire, ne fait aucune mention de parts sociales ni même de la société défenderesse et qu'il ne peut en être déduit qu'il y aurait eu acquisition des parts par succession. Subsidiairement, elle fait valoir que l'article 19-1 de la loi du 6 janvier 1986 prévoit que le retrait de la société peut être autorisé par une décision de justice notamment lorsque les parts que l'associé détient dans le capital social lui ont été transmises par succession depuis moins de deux ans. Concernant le paiement des charges, même dans l'hypothèse où elle serait considérée comme associée, celles-ci ne seraient pas dues dans la mesure ni elle ni sa mère n'ont jamais été convoquées aux assemblées générales.

Dans ses dernières écritures en date du 2 mai 2013, la SCA CLUB HOTEL TENERIFFE 1 ne s'oppose pas à la demande de retrait dont elle souhaite voir fixer la date effective à la date de la décision à intervenir et demande que le montant du remboursement des parts sociales soit fixé à la somme de 18,24€. Elle demande qu'il soit jugé que la demanderesse ne pourra se retirer de la société pour juste motif qu'à condition d'être à jour des charges et demande que la compensation soit ordonnée entre le montant du remboursement des parts sociales et celui des charges dues, et très subsidiairement demande qu'en cas de désaccord sur la valeur des parts sociales, celle-ci soit déterminée par un expert aux frais avancés des associés. Elle demande en outre que Madame JACQ soit condamnée à verser la somme de 4 264,19€ au titre des charges dues, outre 1 500€ à titre de dommages et intérêts. Enfin, elle demande que la requérante soit condamnée à lui verser une somme de 3.000€ au titre des dispositions de l'article 700 d CPC et à prendre en charge les dépens dont distraction au profit de Maître Nebot.

Elle soutient que la qualité d'associé est attestée par l'extrait du registre d'associé ainsi que par l'acte de dévolution successorale et par le chèque en paiement des charges adressé par Madame DARRIEUFORT. Dans la mesure où les parts sociales ont été acquises par succession, elle ne conteste pas que la demanderesse dispose d'un juste motif de retrait mais demande que les parts sociales soient évaluées à leur valeur nominale dans la capital social et que ce retrait n'intervienne qu'après paiement de l'arriéré des charges.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 18 juin 2013.

MOTIFS

Sur la qualité d'associé de Madame JACQ

En vertu des dispositions de l'article 1865 du code civil, la cession de parts sociales doit être constatée par écrit ;

En l'espèce, aucun acte complet de cession de parts sociales de la société CLUB HOTEL TENERIFFE au bénéfice de Madame JACQ n'est versé au débat, ; cependant la société CLUBHOTEL TENERIFFE produit un extrait de la liste des associés mentionnant le nom de Madame Raymonde JACQ, ainsi que les numéros de parts détenues et le lot correspondant ; ces éléments qui rendent l'existence de la cession de parts vraisemblable constituent un commencement de preuve par écrit corroboré par les extraits du registre des associés qui font apparaître que Madame JACQ s'est acquitté pour l'exercice 2005/2006 de la somme de 304€ au titre des charges, pour l'exercice 2006/2007 de 462€ en règlement de l'appel de charges pour l'année 2006 et que pour l'année 2008/2009, deux règlements CARPA ont été effectués ; au surplus il est justifié d'un règlement par chèque de Madame DARRIEUTORT en 2007 en règlement des charges ; ces différents paiements démontrent bien que Madame JACQ détenait des parts sociales de la société et réglait à ce titre les charges,

La société CLUBHOTEL TENERIFFE justifie donc de l'existence de la cession de parts litigieuse et de la qualité d'associée de Madame JACQ et donc de Madame Nicole JACQ veuve DARRIEUTORT, son unique héritière,

Il ne peut de ce fait être fait droit à la demande tendant à faire cesser toute réclamation à l'encontre de la demanderesse de la part de la SCI CLUB HOTEL TENERIFFE;

Sur la demande de retrait

Selon l'article 19-1 de la loi du 22 juillet 2009 portant sur les sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, nonobstant toute clause contraire des statuts, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, après autorisation donnée par une décision unanime des associés. Ce retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice, notamment lorsque les parts ou actions que l'associé détient dans le capital social lui ont été transmises par succession depuis moins de deux ans, ou lorsque celui-ci ne peut plus jouir de son bien du fait de la fermeture ou de l'inaccessibilité de la station ou de l'ensemble immobilier concerné.

En l'espèce, Madame Nicole JACQ veuve DARRIEUTORT a acquis les parts sociales litigieuses à la suite de la succession de sa mère décédée le 19 juillet 2010, elle se trouve donc dans la première hypothèse visée par le texte ; il sera dès lors fait droit à la demande de retrait de Madame DARRIEUTORT, qui sera fixé au jour du jugement dans la mesure où il s'agit d'un retrait judiciaire dont aucune disposition ne permet de faire rétroagir les effets,

La SCI CLUB HOTEL TENERIFFE sera donc condamnée à rembourser à Madame DARRIEUTORT la valeur de ses droits sociaux ; faute d'éléments permettant d'en évaluer la valeur, celle-ci devra donc être fixée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil par accord amiable ou par expert désigné par le président du tribunal statuant en la forme des référés

Sur le paiement des charges

L'article 3 de la loi du 6 janvier 1986 dispose que les associés sont tenus envers la société de répondre aux appels de fonds nécessités par la construction, l'acquisition, l'aménagement ou la restauration de l'immeuble social en proportion de leurs droits dans le capital social et de participer aux charges dans les conditions prévues à l'article 9 de la loi,

La SCI CLUB HOTEL TENERIFFE verse au débat les procès verbaux des assemblées générales ayant voté les appels de fonds ; l'article 22 des statuts de la société prévoit que les convocations des associés sont adressées par lettre simple, la SCI CLUB HOTEL TENERIFFE ne se trouvant dès lors pas en mesure de justifier de la réception effective par la défenderesse de la convocation ; toutefois elle produit les procès verbaux des assemblées générales qui recensent le nombre de parts détenues par les présents et représentés ainsi que les votants par correspondance et attestent donc que les associés ont bien été convoqués ; au surplus, la défenderesse ne fait état d'aucun grief dans la mesure où elle n'allègue ni ne démontre que son seul vote aurait été de nature à modifier la décision d'approbation des comptes ; dès lors l'absence de justification de la convocation aux assemblées générales ne peut entraîner la nullité des assemblées litigieuses ; toutefois dans la mesure où par décision du tribunal de grande instance de Paris en date du 15 octobre 2012, l'assemblée générale du 1^{er} juillet 2010 approuvant les comptes 2008/2009 a été annulée, il ne pourra être réclamé de sommes à ce titre ; Madame DARRIEUTORT sera donc condamnée à verser à la SCI CLUB HOTEL TENERIFFE la somme de 1 629,92€ avec intérêts légaux à compter de la signification du jugement,

Sur la demande de dommages et intérêts

la SCI CLUB HOTEL TENERIFFE ne justifiant pas de l'existence d'un préjudice distinct de celui réparé par l'octroi d'intérêts de retard, elle sera déboutée de sa demande de dommages et intérêts ;

Sur les dépens et l'article 700 du Code de procédure civile

Chacune des parties succombe partiellement au litige ; ainsi il sera fait masse des dépens qu'elles seront condamnées à régler chacune par moitié avec droit de recouvrement direct au profit de Maître Nebot ; l'équité justifie que chacune des parties conserve la charge de ses frais irrépétibles ;

Sur l'exécution provisoire

Compte tenu de la nature et de l'ancienneté du litige, il convient de prononcer l'exécution provisoire du présent jugement;

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal,

DIT que Madame Nicole JACQ veuve DARRIEUTORT est associée de la société civile d'attribution CLUBHOTEL TENERIFFE,

AUTORISE le retrait de Madame Nicole JACQ veuve DARRIEUTORT de la SCI CLUB HOTEL TENERIFE 1, avec effet au jour de ce jugement,

CONDAMNE la SCI CLUB HOTEL TENERIFFE à rembourser à Madame DARRIEUTORT la valeur de ses droits sociaux qui devra être fixée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil par accord amiable ou par expert désigné par le président du tribunal statuant en la forme des référés,

CONDAMNE Madame Nicole JACQ veuve DARRIEUTORT à payer à la SCI CLUB HOTEL TENERIFFE la somme de 1 629,92€ avec intérêts légaux à compter de la signification du jugement,

FAIT MASSE des dépens que les parties seront condamnées à régler chacune par moitié avec droit de recouvrement direct au profit de Maître Nebot

PRONONCE l'exécution provisoire du présent jugement ;

DEBOUTE les parties du surplus de leurs demandes ;

Prononcé par remise au greffe le 17 octobre 2013.

signé par Claire BOHNERT, Vice-Présidente et par Fabienne MOTTAIS, Greffier présent lors du prononcé.

LE GREFFIER
Fabienne MOTTAIS

LE PRESIDENT
Claire BOHNERT