

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE

1ère Chambre

JUGEMENT RENDU LE 13 Septembre 2012

DEMANDEURS

N° R.G. : 11/01861

**Monsieur Paul AMOYEL
1 rue Saint Firmin
Domaine de l'Ancienne Brasserie
30700 UZES**

**Madame Mireille Françoise ZAROTTI épouse AMOYEL
1 rue Saint Firmin
30700 UZES**

AFFAIRE

**Paul AMOYEL, Mireille
Françoise ZAROTTI épouse
AMOYEL**

**représentée par Me Claude DUVERNOY, Membre de la SCP
CRTD & ASSOCIES, avocats postulant au barreau des
HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : 144 et par Me Pierre ALFREDO,
avocat plaidant au barreau de MONTPELLIER**

DEFENDERESSE

C/

**LA S.C.A CLUBHOTEL
TENERIFFE 2**

**LA S.C.A CLUBHOTEL TENERIFFE 2
120 Avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE**

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

En application des dispositions des articles 786 et 910 du nouveau Code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 13 Juin 2012 en audience publique devant :

**Gwenaël COUGARD, Vice-présidente
Benoît CHAMOUARD, Juge**
magistrats chargés du rapport, les avocats ne s'y étant pas opposés.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries au tribunal composé de :

**Gwenaël COUGARD, Vice-présidente
Claire BOHNERT, Vice-Présidente
Benoît CHAMOUARD, Juge**

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : **Geneviève COHENDY, Greffier**

JUGEMENT

prononcé en audience publique par décision Contradictoire et en premier ressort par mise à disposition au greffe du tribunal conformément à l'avis donné à l'issue des débats

EXPOSE DU LITIGE

En 1984, Paul Amoyel et Mireille Zarotti épouse Amoyel ont souscrit une formule de “*timeshare*”, ou multipropriété, consistant dans l’attribution du droit de jouissance sur un appartement pendant une période considérée de l’année.

Par acte du 31 janvier 2011, les époux Amoyel ont fait assigner devant le tribunal de grande instance de Nanterre la société civile d’attribution Clubhotel Tenerife 2 (“la SCA”), qui leur réclame le paiement de charges afférentes à cette multipropriété au motif qu’ils seraient associés de cette société.

Par dernières conclusions du 26 septembre 2011, les époux Amoyel demandent au tribunal de juger qu’ils ne sont pas propriétaires de parts sociales dans la SCA et d’ordonner sous astreinte à cette dernière de cesser toute réclamation à leur encontre. A titre subsidiaire, ils demandent au tribunal de les autoriser à se retirer de cette société et de leur donner acte qu’ils acceptent l’offre d’évaluation de la SCA à hauteur de 19,76€.

Les époux Amoyel sollicitent enfin la condamnation de la société défenderesse au paiement de 3 000€ sur le fondement des dispositions de l’article 700 du Code de procédure civile.

Les époux Amoyel soutiennent avoir acquis un simple droit de jouissance d’un appartement, et non des parts sociales de la SCA. Ils exposent ne pas avoir signé de contrat de cession de parts sociales et que la SCA ne justifie pas de leur qualité d’associés, à défaut de produire un contrat écrit, exigé par l’article 1865 du Code civil. Ils estiment que le registre des associés est insuffisant pour établir une telle qualité et mentionne des numéros de parts sociales erronés.

Ils indiquent ne pas avoir reçu communication de la pièce n°7 de la SCA, dont ils sollicitent le rejet des débats. Ils soulignent que les pièces produites ne sont que des copies, sans force probatoire, puisqu’elles peuvent résulter d’un montage effectué à partir du contrat d’adhésion au système de multipropriété. Ils ajoutent que les pièces évoquant la cession ne sont pas signées par le cédant mais uniquement par Paul Amoyel.

Les époux Amoyel font également valoir que la cession de parts sociale est en toutes hypothèses dénuée de valeur juridique, à défaut de consentement préalable de la gérance. Ils fondent leur demande subsidiaire de retrait sur leur état de santé et la présence de leur fille handicapée, qui les empêchent de jouir de l’appartement. Ils exposent ne pouvoir céder leurs droits.

Par dernières conclusions du 17 juin 2011, la SCA demande au tribunal de juger que les époux Amoyel sont propriétaires des parts sociales litigieuses et de les débouter de leur demande de retrait.

A titre subsidiaire, la SCA demande au tribunal de fixer la date de retrait au jour de ce jugement et le montant du remboursement à 19,76€, ou à défaut de commettre un expert pour déterminer ce montant.

La SCA sollicite en tout état de cause la condamnation des époux Amoyel au paiement de 3 000€ sur le fondement des dispositions de l’article 700 du Code de procédure civile.

La SCA soutient que les époux Amoyel sont propriétaires de parts sociales, biens communs acquis pendant le mariage. Elle fait valoir que l’extrait du registre d’associé atteste valablement de cette qualité. Elle soutient que cette qualité est également établie par la production de l’acte de cession et qu’il appartient au demandeur de justifier qu’il

pourrait s'agir d'un éventuel montage, une photocopie constituant une copie sincère et fidèle au sens de l'article 1348 du Code civil. Elle ajoute qu'en sa qualité de tiers au contrat, elle n'est pas en mesure d'en produire un original et que les époux Amoyel se sont acquittés pendant plusieurs années du paiement des charges. Elle expose que l'acte de cession constitue au moins un commencement de preuve par écrit, corroboré les annexes à ce contrat.

La SCA estime qu'aucun consentement écrit et préalable n'était nécessaire pour que la cession soit valable, en application des dispositions de l'article 12 des statuts, soulignant également que l'agrément n'est pas une condition de validité de la cession mais une condition d'opposabilité.

La SCA expose par ailleurs que le retrait ne peut être justifié que par des considérations purement objectives et non par pure convenance personnelle.

A titre subsidiaire, la SCA précise que les parts sociales doivent être évaluées à leur valeur nominale et que le retrait doit être conditionné au paiement de l'arriéré des charges auxquelles les associés sont tenus, conformément aux statuts. A défaut d'accord sur le prix, elle sollicite la désignation d'un expert, en application des dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande de rejet de la pièce n°7 de la SCA

Cette pièce est un jugement rendu par le tribunal de grande instance d'Albertville, dans une affaire opposant un particulier et une SCI Clubhotel Courchevel.

Il s'agit donc d'une jurisprudence n'ayant pour objet que d'apporter un éclairage au tribunal sur le droit applicable et non d'un élément de preuve soumis à l'appréciation de cette juridiction. Il n'y a donc pas lieu d'écarter cette pièce, la décision produite ne liant pas le tribunal, tenu au demeurant de donner aux faits de l'espèce leur exacte qualification légale, en application des dispositions de l'article 12 du Code de procédure civile.

Sur la qualité d'associés des époux Amoyel

Aux termes de l'article 1865 du Code civil, la cession de parts sociales doit être constatée par écrit.

La SCA produit en l'espèce une photocopie de contrat de cession, dont les époux Amoyel contestent l'authenticité.

L'examen visuel de ce document ne laisse apparaître aucune falsification manifeste. Les demandeurs n'invoquent aucun indice précis de manipulation et n'ont pas soulevé d'incident de faux concernant cette pièce. Il convient dès lors d'accorder une pleine valeur probante à ce document.

Comme les époux Amoyel le relèvent, ce contrat de cession de parts sociales n'est cependant signé que par Paul Amoyel, et non par le cédant. Il ne peut dès lors à lui seul justifier de la cession alléguée, qu'il ne fait que rendre vraisemblable. Cette pièce constitue donc un commencement de preuve par écrit, au sens de l'article 1347 du Code civil, de la cession litigieuse.

Ce document est corroboré par deux mandats de vente consentis en 2002 et 2007 par les époux Amoyel en vue de la cession de "*13 parts*" sociales de la société défenderesse.

La SCA justifie dès lors de l'acquisition par les demandeurs de parts sociales.

L'article 12 des statuts de la SCA stipule par ailleurs que *“la cession des parts à des tiers étrangers à la société, ne peut avoir lieu qu'avec le consentement préalable de la gérance. Les cessions de groupes de parts entre associés sont libres.*

Lorsque la cession projetée n'est pas libre, le cédant doit notifier son projet à la Société par lettre recommandée indiquant les nom, prénoms, domicile et nationalité du cessionnaire ainsi que le prix de la cession envisagée.

Dans les quinze jours qui suivent cette déclaration, la gérance statue sur l'agrément ou le refus de la personne présentée comme futur titulaire des parts. A défaut de réponse dans ce délai, le cessionnaire est réputé agréé”.

L'absence de production d'un justificatif d'agrément est donc sans incidence sur la qualité d'associée de la demanderesse.

Sur la demande de retrait

L'article 19-1 de la loi du 6 janvier 1986 dispose que 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.

Cette disposition d'ordre public ne conditionne pas le retrait au paiement préalable des charges dues, condition qui ne peut donc être licitement ajoutée par les statuts.

Les époux Amoyel, nés en 1935 et 1939, justifient du fait que :

- l'état de santé de Mireille Amoyel *“ne lui permet plus les déplacements sur de longues distances et les absences prolongées de son domicile”*, comme tel est manifestement le cas d'un séjour d'une semaine à Tenerife ;
- l'état mental de leur fille lui empêche également de se rendre aux Iles Canaries ;
- qu'ils ont en vain effectué des démarches afin de céder leurs parts sociales, à deux reprises et en diminuant le prix de cession sollicité.

Le fait de ne plus pouvoir se rendre aux Iles Canaries, où est situé le bien de la SCA, sans pouvoir céder les parts sociales de cette société malgré des tentatives répétées, constitue à lui seul un juste motif de retrait de la société. Il sera donc fait droit à cette demande.

Il sera donné acte aux époux Amoyel de ce qu'ils acceptent l'évaluation de 19,76€ proposée par la SCA au titre des parts sociales.

La date du retrait sera fixée au jour de ce jugement, à défaut de discussion sur ces points des demandeurs.

Sur les autres demandes

La SCA sera condamnée aux dépens, avec droit de recouvrement direct au profit de la SCP CRTD, ainsi qu'au paiement de 3 000€ sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

L'exécution provisoire, nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire, sera ordonnée.

PAR CES MOTIFS

DIT n'y avoir lieu de rejeter la pièce n°7 de la société civile d'attribution Clubhotel Tenerife 2,

DIT que Paul Amoyel et Mireille Zarotti épouse Amoyel sont associés de la société civile d'attribution Clubhotel Tenerife 2,

AUTORISE Paul Amoyel et Mireille Zarotti épouse Amoyel à se retirer de la société civile d'attribution Clubhotel Tenerife 2, avec effet au jour de ce jugement,

DONNE ACTE à Paul Amoyel et Mireille Zarotti épouse Amoyel de ce qu'ils acceptent l'évaluation du prix des parts sociales proposée par la société civile d'attribution Clubhotel Tenerife 2, à hauteur de la somme totale de 19,76€,

CONDAMNE la société civile d'attribution Clubhotel Tenerife 2 aux dépens, avec droit de recouvrement direct au profit de la SCP CRTD,

CONDAMNE la société civile d'attribution Clubhotel Tenerife 2 à payer 3 000€ à Paul Amoyel et Mireille Zarotti épouse Amoyel sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,

ORDONNE l'exécution provisoire de ce jugement.

signé par Gwenaël COUGARD, Vice-présidente et par Geneviève COHENDY, Greffier présent lors du prononcé.

LE GREFFIER
Geneviève COHENDY

LE PRESIDENT
Gwenaël COUGARD