

**Denis REBOUL-SALZE**  
*Ancien Bâtonnier de l'Ordre*  
Diplôme d'Etudes Supérieures  
en droit privé  
Spécialiste en droit de la propriété  
intellectuelle  
Spécialiste en droit social

SOC LAMY GESTRIM  
Monsieur BESNARD  
52, Avenue Julien  
63000 CLERMONT FERRAND

Clermont-Ferrand, le 16 juin 2010

**François MEYZONNADE**  
Chargé d'Enseignement

Nos réfs : 1101446 - LAMY - Résidence Marivaux Grand Parc / VIVAT  
DRS/CB

**Viviane PELTIER**  
Chargée d'Enseignement

Cher Monsieur,

**Anne LAURENT**  
DESS droit des affaires et fiscalité  
Spécialiste en droit social

Je vous prie de trouver ci-joint les conclusions que j'ai établies  
dans cette affaire.

*Avocats Associés*

Vous en souhaitant bonne réception,

**Isabelle LEDOUX**  
DESS droit des affaires et fiscalité  
mention DJCE

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, en l'assurance de mes  
sentiments dévoués.

*Avocat*

Denis REBOUL-SALZE



**Aurélie STEVENIN**  
DEA droit des affaires

*Avocat*

"Le Carré Jaude"  
35, Rue Bonnabaud  
63000 CLERMONT-FERRAND  
Tél. : 04 73 17 13 85  
Fax : 04 73 17 13 99

E-mail : [avocats@auverjuris.fr](mailto:avocats@auverjuris.fr)



Association Française  
des Avocats Conseils de Collectivité

**SELARL AUVERJURIS**  
*Me D. REBOUL-SALZE*  
*Me F. MEYZONNADE - Me V. PELTIER -*  
*Me A. LAURENT*  
« Le Carré Jaude »  
35, Rue Bonnabaud  
63000 CLERMONT-FERRAND  
☎ 04.73.17.13.85  
☎ 04.73.17.13.99

AFFAIRE : LAMY - Résidence Marivaux Grand Parc / VIVAT  
1101446 - DRS / CB

Audience du 22 juin 2010 à 9 heures

**CONCLUSIONS**  
**DEVANT MONSIEUR LE PRESIDENT**  
**DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE CLERMONT FERRAND**

**POUR :**

**Le Syndicat des Copropriétaires de la Copropriété MARIVAUX GRAND PARC**, prise en la personne de son syndic en exercice, la SA LAMY, Société anonyme immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Clermont-Ferrand sous le numéro 303 336 119, prise en la personne de son représentant légal demeurant en cette qualité en son établissement secondaire 52, Avenue Julien 63000 CLERMONT-FERRAND

**DEFENDEUR**

Ayant pour Avocat la SELARL AUVERJURIS représentée par Maître Denis REBOUL-SALZE, Avocat au Barreau de Clermont-Ferrand, 35, Rue Bonnabaud 63000 CLERMONT-FERRAND

**CONTRE :**

**Monsieur et Madame Patrick VIVAT**, domiciliés 12, Rue des Neufs Soleils, 63000 CLERMONT-FERRAND,

**DEMANDEURS**

Ayant pour Avocat la SCP TOURNAIRE-ROUSSEL, Avocat au Barreau de Clermont-Ferrand, 70, Rue Blatin 63000 CLERMONT-FERRAND

**EN PRESENCE DE :**

**Le Syndicat des Copropriétaires de la Copropriété MARIVAUX DOME HORIZON**  
**Le Syndicat des Copropriétaires de la Copropriété MARIVAUX GROUPE 4**  
**Le Syndicat des Copropriétaires de la Copropriété MARIVAUX 2 ASL**

## **PLAISE AU JUGE DES REFERES**

### **FAITS ET PROCEDURE**

Monsieur VIVAT expose qu'ils vont fêter le 4<sup>ème</sup> anniversaire de l'ordonnance de référé du... 13 juin 2006... ayant ordonné une expertise judiciaire confiée à Monsieur GOUTTEBARGE et concernant un problème, soit d'accès consécutif, soit de la suppression d'un accès conventionnel, soit d'enclave qu'ils subiraient.

Ils font valoir que l'Expert n'a toujours pas déposé son rapport mais simplement un pré-rapport qu'ils ne communiquent pas et qu'il apparaît opportun d'étendre les opérations d'expertise aux différents syndicats de copropriétaires.

Une telle demande ne saurait prospérer.

### **DISCUSSION**

#### **I – LA FINALITE DU JUGE DES REFERES**

Tout d'abord le Juge des référés pourra constater qu'aucune référence à aucun texte n'est évoquée par les demandeurs dans leur assignation.

Dès lors, il est impossible de savoir si les opérations d'expertise dont l'extension est demandée, le sont sur le fondement de l'article 145, 808 ou 809 du Code de Procédure Civile.

Toujours est-il que cette demande en référé se heurte à une difficulté essentielle tenant d'une part à l'absence d'urgence (art. 808) et d'autre part à l'absence de tout trouble manifestement illicite (art. 809). Quant à la référence à l'article 145, elle n'est pas plus fondée dans la mesure où l'expertise sollicitée n'a pas pour but, comme l'exige l'article 145 du Code de Procédure Civile, la constatation d'un certain nombre d'observations avant tout litige.

#### **II – UNE DEMANDE DEPOURVUE DE PERTINENCE**

Ce n'est pas quatre années après l'engagement de la procédure qu'il faut s'aviser de saisir le Juge des Référé. On ne peut qu'être surpris qu'au bout d'un tel délai, l'Expert n'ait pas déposé son rapport.

L'extension des opérations d'expertise à des tiers ne pourra qu'engendrer un retard supplémentaire qui ne peut qu'être néfaste.

Mais surtout, le syndicat des copropriétaires n'a rien à faire dans cette procédure. Il est propriétaire des parties communes d'une résidence mais non des parties privatives et les différents acquéreurs tiennent leur droit d'une SCI dont personne ne songe, en l'état, à la mettre en cause.

D'ailleurs, la lecture de l'assignation permet de constater que ce serait une SCI NEUF SOLEILS qui aurait réalisé une opération immobilière.

Si quelqu'un doit répondre d'un problème d'accès, ce ne peut être que la SCI qui a réalisé les ouvrages.

Les époux VIVAT sont des tiers par rapport au syndicat des copropriétaires, syndicat qui n'a rien à faire dans la présente procédure.

### **III – SUR L'ARTICLE 700**

Le syndicat des copropriétaires de la résidence MARIVAUX GRAND PARC est bien fondé à demander la prise en charge par les époux VIVAT des frais irrépétibles exposés par lui et qui ne sauraient être évalués à moins de 800 €.

### **PAR CES MOTIFS**

Déclarer irrecevable et au surplus mal fondée la demande présentée par Monsieur et Madame VIVAT.

Les en débouter.

Les condamner au paiement de la somme de 800 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile au profit du syndicat des copropriétaires de la résidence MARIVAUX GRAND PARC ainsi qu'en tous les dépens.

**SOUS TOUTES RESERVES**

Fait à Clermont-Ferrand,  
Le 16 juin 2010

Denis REBOUL-SALZE  
Avocat