

Reçu le
26 AOÛT 2010

RECUT-LE
26 AOÛT 2010

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

LAMY CLERMONT FERRAND
52, Avenue Julien
63000 CLERMONT FERRAND

Clermont-Ferrand, le 24 août 2010

François MEYZONNADE
Chargé d'Enseignement

Nos refs : 1101446 - LAMY - Résidence Marivaux Grand Parc / SCI MARIVAUX -
VIVAT
DRS/CB

Viviane PELTIER
Chargée d'Enseignement

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

Cher Monsieur,

Avocats Associés

Je vous prie de trouver ci-joint l'ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal qui estime que les opérations d'expertise déjà ordonnées doivent être étendues aux différents syndicats des copropriétaires.

Isabelle LEDOUX
DESS droit des affaires et fiscalité
mention DJCE

Avocat

Vous trouverez ci-joint le mémoire de mes frais et honoraires d'intervention dont je laisse le règlement à vos bons soins.

Aurélie STEVENIN
DEA droit des affaires

Avocat

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

Denis REBOUL-SALZE

"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



Association Française
des Avocats Conseils de Collectivité

JLS/MLP

Ordonnance N° 504
du 21 JUILLET 2010

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE CLERMONT-FERRAND

Chambre 6

RG N° 10/00420
du rôle général

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

rendue le VINGT ET UN JUILLET DEUX MIL DIX,

par Monsieur Jean-Luc STOESSLÉ, Président du Tribunal de
Grande Instance de CLERMONT-FERRAND

assisté lors des débats de Madame Edith CHEVARIN, Greffier
et lors du prononcé de Madame Danièle SERIN, Greffier

dans le litige opposant :

Patrick VIVAT
Brigitte OBADIA épouse VIVAT

DEMANDEURS

c/

S.A. LAMY
S.A.R.L. CEGADIM
S.A.R.L. CEGADIM
Mickaël DESETRES

- Monsieur Patrick VIVAT
- Madame Brigitte OBADIA épouse VIVAT
12, rue des Neufs Soleils
63000 CLERMONT-FERRAND

représentés par Me Christèle EYRAUD, avocat au barreau de
CLERMONT-FERRAND

Renaud ANGLADE

ET :

DEFENDEURS

- La SA LAMY, ès qualités syndic du syndicat des
copropriétaires de la copropriété MARIVAUX GRAND
PARC, prise en la personne de son représentant légal
52 avenue Julien
63000 CLERMONT-FERRAND

GROSSE le 27 JUIL. 2010

- Me Christèle EYRAUD

représentée par la SELARL AUVERJURIS, avocats au barreau de
CLERMONT-FERRAND

Copies le 27 JUIL. 2010

- Me Christèle EYRAUD
- la SELARL AUVERJURIS
- Me Jean-Louis AUPOIS
- M. Renaud ANGLADE
- Expert

- La S.A.R.L. CEGADIM, ès qualités de syndic du syndicat de
copropriétaires de la copropriété MARIVAUX DOME
HORIZON, prise en la personne de son représentant légal
14 place Delille
63000 CLERMONT-FERRAND

- Dossier RG n° 10/420
- Dossier RG n° 06/364
- Dossier RG n° 06/450 (minute n° 06/379)

représentée par Me Jean-Louis AUPOIS, avocat au barreau de
CLERMONT-FERRAND

- La S.A.R.L. CEGADIM, ès qualités de syndic du syndicat des copropriétaires de la copropriété MARIVAUX GROUPE 4,
prise en la personne de son représentant légal
14 place Delille
63000 CLERMONT-FERRAND

représentée par Me Jean-Louis AUPOIS, avocat au barreau de CLERMONT-FERRAND

- Monsieur DESETRES Mickaël, ès qualités de syndic du syndicat de copropriétaires de la copropriété MARIVAUX 2 ASL, prise en la personne de son représentant légal
8 rue du Docteur Chibret
63000 CLERMONT-FERRAND

non comparant, ni représenté

PARTIE INTERVENANTE

- Monsieur Renaud ANGLADE, ès qualités de syndic du syndicat de copropriétaires de la copropriété MARIVAUX 2 ASL, prise en la personne de son représentant légal
8 rue du Docteur Chibret
63000 CLERMONT-FERRAND

comparant en personne à l'audience du 1^{er} juin 2010

Après débats à l'audience publique du 13 Juillet 2010, l'affaire a été mise en délibéré à ce jour, la décision étant rendue par mise à disposition au greffe.

~~~~~

Il est constant que les époux Patrick VIVAT sont propriétaires à Clermont-Ferrand (Puy de Dôme), lieudit Neuf Soleils, de deux terrains cadastrés EV 305, EV 306 et EV 307.

Alléguant l'état d'enclavement de ces terrains, faisant valoir que la SAS GEORGES V et la SNC ELIGE, devenue VINCI IMMOBILIER propriétaires du fonds servant, avaient détruit l'assiette de servitude à l'occasion de la construction d'ensemble immobilier, les époux Patrick VIVAT les ont faits assigner en référé par actes du 24 avril 2006.

Parallèlement, les époux Patrick VIVAT ont fait assigner en référé, par acte du 31 mai 2006, la SCI NEUF SOLEILS aux mêmes fins.

Par ordonnance du 13 juin 2006, le juge des référés a désigné en qualité d'expert Monsieur Philippe GOUTTEBARGÉ.

Par exploits en date des 19 et 21 mai 2010, les époux Patrick VIVAT ont fait assigner en référé le syndicat des copropriétaires de la copropriété MARIVAUX GRAND PARC, prise en la personne de son syndic, la société LAMY, le syndicat des copropriétaires de la copropriété MARIVAUX DOME HORIZON prise en la personne de son syndic, la société CEGADIN, le syndicat des copropriétaires de la copropriété MARIVAUX GROUPE 4 prise en la personne de la société CEGADIM et le syndicat des copropriétaires de la copropriété MARIVAUX 2 ASL pris en la personne de son syndic, Monsieur DESETRES aux fins de leur voir déclarer les opérations d'expertise communes et opposables.

A l'appui de leur demande, ils exposent que :

- la demande est fondée à la fois sur les dispositions de l'article 809 du code de procédure civile aux fins de faire constater l'existence d'un trouble manifestement illicite et de l'article 145 du code de procédure civile en raison de l'existence d'un motif légitime résultant de la privation de l'accès à leur propriété ;
- l'ensemble des parties doit participer aux opérations d'expertise.

Le syndicat des copropriétaires de la copropriété MARIVAUX GRAND PARC a conclu à l'irrecevabilité et au débouté de la demande et a réclamé le paiement d'une somme de 800 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il fait valoir que :

- la demande n'indique aucun fondement juridique ;
- le syndicat des copropriétaires n'est propriétaire que des parties communes et non des parties privatives.

Le syndicat des copropriétaires de la copropriété MARIVAUX DOME HORIZON et le syndicat des copropriétaires de la copropriété MARIVAUX GROUPE 4 ont fait toutes protestations et réserves.

Mickaël DESETRES bien que régulièrement assigné n'a pas comparu et ne s'est pas fait représenter aux débats.

Cependant, Renaud ANGLADE est volontairement intervenu en qualité de syndic du syndicat des copropriétaires de la copropriété MARIVAUX 2 ASL et n'a pas présenté d'observation particulière.

### **MOTIFS DE L'ORDONNANCE**

Vu les pièces de la procédure et les documents joints,

#### **- Sur la recevabilité de la demande :**

Au terme des dispositions de l'article 56 du code de procédure civile, l'assignation doit notamment contenir l'objet de la demande avec un exposé des moyens en fait et en droit.

L'omission de cette formalité est cependant sanctionnée non pas par l'irrecevabilité de la demande mais par la nullité de l'assignation qui n'est pas réclamée en l'espèce.

Dans ces conditions, la fin de non recevoir qui n'est aucunement fondée ne peut qu'être rejetée.

**- Sur l'extension des opérations expertales :**

Il ressort du pré-rapport de l'expert que la parcelle EV n° 307 ne dispose pas d'accès sur la voie publique et qu'elle est enclavée.

Selon l'expert, le trajet le plus court du fonds enclavé à la voie publique et le moins dommageable pour le fonds supportant le passage est celui-ci empruntant la portion de voie située sur la partie de la parcelle EV 354 et de la parcelle EV 313 et donnant accès sur la rue du docteur CHIBRET, au niveau de l'intersection avec la rue d'Albon.

Il est également constant que les propriétaires initiaux à savoir la SCI MARIVAUX GRAND PARC et la SCI NEUF SOLEILS ont vendu les lots privatifs à différents copropriétaires constitués en syndicats des copropriétaires.

L'action mettant en cause non pas les parties privatives mais les parties communes, à savoir les terrains, le syndicat des copropriétaires est seul habilité à défendre en justice lesdits copropriétaires.

En conséquence, il apparaît que les époux Patrick VIVAT sont parfaitement fondés à établir, avant tout procès la preuve des faits dont pourrait dépendre la solution du litige.

Dans ces conditions, il sera fait droit à la demande.

Le syndicat des copropriétaires de la copropriété MARIVAUX GRAND PARC sera débouté de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

**PAR CES MOTIFS**

Statuant par ordonnance réputée contradictoire et en premier ressort,

Constatons que Mickaël DESETRES n'a pas qualité de syndic du syndicat de copropriétaires de la copropriété MARIVAUX 2 ASL.

Donnons acte à Renaud ANGLADE, ès qualités de syndic du syndicat de copropriétaires de la copropriété MARIVAUX 2 ASL, de son intervention volontaire.

Déclarons communes au syndicat des copropriétaires de la copropriété MARIVAUX GRAND PARC, au syndicat des copropriétaires de la copropriété MARIVAUX DOME HORIZON, au syndicat des copropriétaires de la copropriété MARIVAUX GROUPE 4 et au syndicat des copropriétaires de la copropriété MARIVAUX 2 ASL les ordonnances de référé du 13 juin 2006.

Disons que les opérations d'expertise se poursuivront en présence des parties défenderesses.

Accordons un délai supplémentaire jusqu'au **30 décembre 2010** pour les ordonnances n° RG 2006/364 et 2006/450, à l'expert **Philippe GOUTTEBARGE** pour déposer son rapport.

Déboutons le syndicat des copropriétaires de la copropriété MARIVAUX GRAND PARC de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Réserveons et disons qu'à défaut d'instance au fond, ceux-ci seront laissés à la charge des époux Patrick VIVAT.

Le Greffier,

Le Président du tribunal,

