



21/0457 DB 22 W BTF QBF4

GREFFE DES REQUETES  
C.I.V.I.

09 JUN 2021

**A Madame ou Monsieur le Président du  
Tribunal Judiciaire de Versailles**

**REQUETE A FIN DE DESIGNATION D'UN ADMINISTRATEUR  
PROVISOIRE**

(Article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965)

exercant la profession , né le  
demeurant

Ayant pour Avocat **Maître Emmanuelle LEFEVRE** du Barreau de Versailles,  
Membre de la **SELARL BLOB AVOCATS**, demeurant 22, rue Carnot 78000  
VERSAILLES, Tél. : 01.39.25.00.21, contact@blob-avocats.com, Toque : 381.

**A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER QUE :**

L'immeuble du a fait l'objet d'un  
règlement de copropriété en date du 29 juin 1994.

L'immeuble comporte outre des caves (lots n°1 à 4), 4 lots principaux :

- Un local commercial (lot n°5)
- Deux studios situés au 1<sup>er</sup> étage (Lots n°6 et 7),
- Un appartement en duplex (Lot n°8).

**Pièce 1 : Règlement de Copropriété**

est propriétaire des lots n°2, 3, 7 et 8 représentant 653/1000èmes  
des parties communes générales.

-sa compagne- est propriétaire des lots n°4 et 6 représentant  
123/1000èmes des parties communes générales.

Le couple totalise à eux deux 776 voix sur les 1000 qui composent la copropriété.

Ils possèdent ainsi la totalité de l'immeuble...à l'exception du local commercial.

Le local commercial (lot n°5) a été acquis par \_\_\_\_\_ le 18 mai 2017, ainsi qu'une cave (lot n°1), le tout représentant 224/1000èmes des parties communes générales.

### **Pièce 2 : Titre de propriété**

Dès son acquisition, \_\_\_\_\_ s'est trouvé confronté à l'attitude autocratique de \_\_\_\_\_, autoproclamé syndic de l'immeuble, qui se comporte en seul propriétaire de l'immeuble et impose la rémunération qu'il s'auto attribue pour des prestations dont il décide seul.

C'est ainsi que \_\_\_\_\_ a prétendu facturer et faire payer par la copropriété sa rémunération pour des prestations (jardinage, ménage...) qu'il prétend assumer seul sur la base d'un taux horaire et d'un nombre d'heures qu'il détermine seul, ce qui revient de facto à faire payer par \_\_\_\_\_ la quasi-intégralité des charges de copropriété de l'immeuble puisque \_\_\_\_\_ récupère, sous forme de rémunération, ce qu'il facture à titre de charges.

### **Pièce 3 : Exemples de tableau de charges établi par Monsieur PECH**

Dès que \_\_\_\_\_ a commencé à contester le montant et la nature des charges appelées, \_\_\_\_\_ lui a adressé une mise en demeure et lui imputait un « *forfait de 100 € de frais de gestion et de contentieux* ». En parallèle, il s'autorisait à dénoncer \_\_\_\_\_, qui exerce la profession de \_\_\_\_\_ auprès de la Chambre interdépartementale des \_\_\_\_\_ de Versailles auprès de laquelle le requérant a dû se justifier.

Face à cette situation, \_\_\_\_\_ n'a eu d'autre alternative que de saisir le tribunal de recours en annulation contre les assemblées générales que \_\_\_\_\_ a cru devoir tenir en date des 18 mai 2017, 13 avril 2018 et 10 mai 2019.

Par jugement du 11 mars 2021, le Tribunal Judiciaire de Versailles a annulé les assemblées générales des 18 mai 2017 et 13 avril 2018 en toutes leurs dispositions.

### **Pièce 4 : Jugement du Tribunal Judiciaire de Versailles du 11 mars 2021 et sa signification**

La \_\_\_\_\_ en la personne de Maître \_\_\_\_\_ a été désigné en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété du \_\_\_\_\_ et à cette occasion la provision à valoir sur ses frais et honoraires à verser par le Syndicat des Copropriétaires a été fixée à 850 €.

a été condamné à verser à la somme de 500 € à titre de dommages et intérêts et la somme de 1.500 € au titre de l'article 700 du CPC outre aux dépens.

a été dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure en application de l'article 10-1 de la Loi du 10 juillet 1965.

Les Juges du Fond ont relevé que : « *il apparait au vu des pièces versées aux débats que la gestion de la copropriété par est peu rigoureuse. Comme l'a relevé le Tribunal d'Instance dans son jugement rendu le 25 janvier 2019* » (...) les comptes présentés sont totalement illisibles, les appels de charges font état d'une majoration forfaitaire de 100 € de frais de gestion totalement injustifiés et non autorisés par l'assemblée générale (...) »

### **Pièce 5 : Jugement du Tribunal d'Instance de Versailles du 25 janvier 2019 et sa signification**

Ils notaient également « *il est constant que les relations conflictuelles entre sont de nature à paralyser le bon fonctionnement de la copropriété...* ».

Ce Jugement est définitif.

### **Pièce 6 : Certificat de non appel du 17 mai 2021**

En exécution de cette décision, Maître a émis un appel de fonds exceptionnel aux fins de faire couvrir par chaque copropriétaire sa quote-part de la provision fixée par le Tribunal.

Cependant, seul a fait parvenir sa quote-part dans le délai fixé, les autres copropriétaires « *ne prenant pas même la peine de répondre* ».

Dès lors a conclu dans son courrier à Monsieur le Président du Tribunal de céans en date du 17 mai 2021 que « *force est de constater qu'en application du jugement ma désignation est caduque, ce dont je tenais à vous informer et dont j'informe parallèlement les copropriétaires. La copropriété étant désormais dépourvue de représentant légal, il leur appartiendra de tirer les conséquences de cette situation et de tenter d'y remédier, au besoin en mettant en œuvre les dispositions des articles 47 du décret du 17 mars 1967 ou 29-1 de la Loi de 10 juillet 1965* ».

### **Pièce 7 : Courrier de Maître du 17 mai 2021**

Dans le but de court-circuiter la décision du Tribunal Judiciaire, vient d'adresser avec sa compagne un courrier recommandé à en date du 14 mai 2021 le convoquant à une nouvelle assemblée générale en date du 18 juin 2021 ayant exclusivement pour objet de désigner un syndic de copropriété qui bien entendu ne peut être que...

Il est annexé à cette convocation un document plus ou moins illisible s'apparentant à un projet de contrat de syndic qu'il a l'intention de faire régulariser pour se faire nommer sur une durée de trois ans et aux termes duquel il est prévu :

- Des frais de recouvrement pour mise en demeure de 120 € TTC par unité,
- Relance après mise en demeure : 120 € TTC par unité,
- Dépôt d'une requête en injonction de payer : 3.600 € TTC par unité,
- Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice : 360 TTC par unité,
- Suivi du dossier transmis à l'Avocat : 3.600 € TTC par unité,
- Etablissement de l'état daté : 50 € TTC par unité,
- Opposition sur mutation : 50 € TTC par unité,
- Etablissement de l'ordre du jour, élaboration de la convocation, feuille de présence, rédaction et tenue du registre des PV : 500 € TTC par unité.

### **Pièce 8 : Convocation à l'assemblée générale du 18 juin 2021**

L'article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965 dispose que si l'équilibre financier du Syndicat des Copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le Président du Tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat.

Le Président du Tribunal Judiciaire ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15% au moins des voix du syndicat(...) Le Président du Tribunal Judiciaire charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux *a* et *b* de l'article 26, et du conseil syndical.

> détient plus des 15% des voix du syndicat.

>L'équilibre financier du Syndicat des Copropriétaires est gravement compromis puisque aucun compte ni budget n'est approuvé depuis 2017.

>Tous les chèques adressés à titre de provision sur charges de copropriété par lui ont été renvoyés.

### **Pièce 9 : Echanges de courriers recommandés entre et**

>La gestion de a été jugée tant par le Tribunal d'Instance que par le Tribunal Judiciaire comme « peu rigoureuse » au regard notamment des prestations qu'il a prétendues effectuer lui-même au titre de l'entretien de l'immeuble du jardinage représentant des sommes de l'ordre de 6.000 à 8.000 € par an qu'il s'est octroyées à ce titre.

>Le Tribunal d'Instance et le Tribunal Judiciaire de Versailles ont constaté que n'était pas en mesure de fournir des comptes lisibles et encore moins réguliers.

>La prochaine assemblée qu'il a cru pouvoir convoquer, ne mentionne à l'ordre du jour aucune résolution relative à l'approbation d'un budget ou des comptes.

>Le projet de contrat de syndic joint à la convocation de l'assemblée générale du 18 juin 2021 prouve que continue à vouloir s'accorder des rémunérations démesurées qu'il entend manifestement bien mettre à la charge de

Par là même, continue ses agissements qui méconnaissent les dispositions impératives du régime de la copropriété et confondent allègrement l'intérêt collectif de la copropriété et ses intérêts personnels, comme il l'a fait en se faisant défendre par le même conseil au mépris du conflit d'intérêts patent.

En convoquant cette nouvelle assemblée, entend ouvertement s'opposer à la désignation de l'administrateur provisoire par le Tribunal dans le but de ne pas devoir rendre des comptes sur sa gestion financière et de continuer à régner sur la copropriété.

Il apparait d'une bonne administration de Justice de prendre les mesures nécessaires au rétablissement d'un fonctionnement normal de cette copropriété en désignant un administrateur judiciaire qui devra pour cela recevoir tous les pouvoirs du syndic et tous les pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus aux *a* et *b* de l'article 26 et du conseil syndical, comme l'a d'ailleurs évoqué Maître dans son courrier lorsqu'il a pris connaissance de l'impasse dans laquelle se trouve la copropriété.

La convocation à une prochaine assemblée fixée au 18 juin 2021, ne laisse pas d'autre choix à que de demander au Président de céans de statuer par voie de requête de manière à enrayer la tenue de l'assemblée tenue le 18 juin 2021 et éviter qu'à nouveau, l'histoire se reproduise.

Aussi, vu l'urgence, il est sollicité du Président de Tribunal de céans la désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété sur le fondement de l'article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965 à qui il sera confié la mission de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété et notamment son équilibre financier.

Fait à Versailles, le 09/05/2021

Signature de l'Avocat  
  
SELARL BLOB AVOCATS •  
Maître Emmanuelle LEEVRE  
22 rue Carnot 78000 VERSAILLES  
T. : 01 39 25 00 21  
Toque 381

Pièces jointes :

- 1 : Règlement de Copropriété
- 2 : Titre de propriété
- 3 : Exemples de tableau de charges établi par Monsieur
- 4 : Jugement du Tribunal Judiciaire de Versailles du 11 mars 2021 et sa signification
- 5 : Jugement du Tribunal d'Instance de Versailles du 25 janvier 2019 et sa signification
- 6 : Certificat de non appel du 17 mai 2021
- 7 : Courrier de Maître                    du 17 mai 2021
- 8 : Convocation à l'assemblée générale du 18 juin 2021
- 9 : Echanges de courriers recommandés entre

M. Gilles CROISSANT  
premier vice-président

## ORDONNANCE

NOUS, PRESIDENT DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS

VU LA REQUETE QUI PRECEDE ET LES MOTIFS Y EXPOSES,

VU LES PIECES ANNEXEES,

VU L'URGENCE,

VU LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

DESIGNONS <sup>n°</sup> SUR LE FONDEMENT DE L'ARTICLE 29-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 EN QUALITE D'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DU

AVEC POUR MISSION DE :

- PRENDRE LES MESURES NECESSAIRES AU RETABLISSEMENT DU FONCTIONNEMENT NORMAL DE LA COPROPRIETE ET NOTAMMENT TOUTES MESURES NECESSAIRES POUR RESOUDRE LES DIFFICULTES RENCONTREES.
- DONNONS A <sup>n°</sup> TOUS LES POUVOIRS DU SYNDIC ET CEUX DE L'ASSEMBLEE GENERALE, A L'EXCEPTION DE CEUX PREVUS AU A ET B DE L'ARTICLE 26 DE LA LOI SUSVISEE ;
- DISONS QUE LA PRESENTE ORDONNANCE DEVRA ETRE NOTIFIEE A LA REQUETE DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DANS UN DELAI D'UN MOIS MAXIMUM A COMPTER DU DEPOT DE LA REQUETE ;
- FIXONS A DOUZE MOIS LA DUREE DE LA MISSION DE <sup>n°</sup> AVEC POSSIBILITE DE RENOUVELLEMENT ;
- FIXONS A 1000 € LE MONTANT DE LA PROVISION A VALOIR SUR LES HONORAIRES DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE QUE DEVRA VERSER LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES OU LE REQUERANT A SES FRAIS AVANCES DANS LE MOIS DE LA PRESENTE DECISION.

FAIT EN NOTRE CABINET AU PALAIS DE JUSTICE DE VERSAILLES,

LE 09/06/2021



*[Handwritten signature]*

