

**Frédéric PEYSSON-Laurent CHOUETTE**  
**Sophie CAÏS-Elisabeth RECOTILLET**  
AVOCATS ASSOCIES  
LE KALLISTE  
267, Boulevard Charles Barnier - 83000 - TOULON  
☎ : 04.94.62.33.21 - 04.94.62.89.59  
Télécopie : 04.94.62.37.36  
e-mail : peysson@kalliste-avocats.fr

**ASSIGNATION DEVANT LE**  
**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULON**

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE**

**A LA REQUETE DE :**

**Monsieur Richard ZIMMERMANN** né le 17 Mars 1951 à FEDALA (MAROC) demeurant et domicilié Rue du Bois 1, B 4624 FLERON (Belgique)

**Madame Evelyn WEGE épouse ZIMMERMANN** née le 2 Juillet 1944 à HORNBERG (RFA) demeurant et domiciliée, Rue du Bois 1, B 4624 FLERON (Belgique)

**Madame Elisabeth GODARD GABRIE** née le 9 Mai 1952 à LE PERREUX SUR MARNE, demeurant et domiciliée à PARIS 9<sup>ème</sup>, 72 Bis rue des martyrs, 75009

**Monsieur BOURGEOIS Christian** né le 26 Août 1944 à SAINT LEU LA FORET demeurant et domicilié 43 rue de Prony, 75017 PARIS 17<sup>ème</sup>.

**Monsieur Alex LADES** né le 27 Avril 1949 à SAINT ANTONIN NOBLE VAL demeurant et domicilié 497 Corniche Michel Pacha, Résidence Port Tamaris Bât 1, 83500 LA SEYNE SUR MER,

**Monsieur LE JUEZ Xavier** né le 25 Juin 1962 à VILLENEUVE ST GEORGES (94) demeurant et domicilié à TOULON, 178 Avenue Dumonceau, 83200

**Ayant pour Avocat constitué Maître Frédéric PEYSSON – Associé de**  
**Maîtres Sophie CAIS - Laurent CHOUETTE – Elisabeth RECOTILLET au**  
**Cabinet desquels elle a élu domicile à 83000 - TOULON - 267, Boulevard**  
**Charles Barnier « Le KALLISTE » Bât. D.**

**NOUS**

**AVONS DONNE ASSIGNATION A :**

**1° Le Syndicat Principal des Copropriétaires de la Résidence « PORT TAMARIS »** sis 497 Corniche Michel Pacha, 83500 LA SEYNE SUR MER, prise en la personne de son syndic la Société par Action Simplifiée FONCIA TOULON dont le siège social est 560 Avenue Maréchal Foch, 83000 TOULON

**2° La Société dénommée « FONCIA TOULON »** Société par Action Simplifiée dont le siège social est 560 Avenue Maréchal Foch, 83000 TOULON inscrite au RCS DE TOULON sous le N° 308 174 523 pris en la personne de son Président demeurant et domicilié de droit audit siège.

**D'AVOIR A COMPARAITRE** par devant Messieurs les Président et Juges composant le Tribunal Judiciaire de TOULON à l'audience d'Orientation du

**MARDI 15 NOVEMBRE 2022 à 10 h 30**

au palais de Justice de TOULON, Place Gabriel Péri, 83000

**TRES IMPORTANT** : les destinataires de la présente assignation sont avisés que :

Dans les quinze jours de la date indiquée en tête du présent acte, sous réserve d'un allongement en raison de la distance conformément aux Articles 643 et 644 du Code de Procédure Civile, vous êtes tenu de constituer un Avocat au Barreau de TOULON pour être représenté devant ce Tribunal

Vous pouvez également charger un Avocat des Barreaux de MARSEILLE, AIX EN PROVENCE – DRAGUIGNAN – GRASSE – NICE – TARASCON ou des ALPES DE HAUTE PROVENCE de vous représenter devant le Tribunal sauf :

- Dans le cadre des procédures de saisie immobilière, de partage et de licitation,
- Au titre de l'Aide Juridictionnelle,
- Dans les instances dans lesquelles ledit avocat ne serait pas Maître de l'Affaire chargé également d'assurer la plaidoirie.

Si vous ne le faites pas, vous vous exposez à ce qu'un Jugement soit rendu contre vous sur les seuls éléments fournis par vos adversaires.

Vous pouvez, si vous remplissez les conditions prévues par la loi N° 91-467 du 10 juillet 1991, bénéficier de l'aide juridictionnelle. Pour cela, vous devez vous adresser au Bureau d'Aide Juridictionnelle établi près le Tribunal Judiciaire de votre domicile.

**Article 5 de la Loi n° 71-1130 du 31 Décembre 1971 modifié par la Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 :**

*« Les Avocats exercent leur ministère et peuvent plaider sans limitation territoriale devant toutes les juridictions et organismes juridictionnels ou disciplinaires, sous les réserves prévues à l'Article 4.*

*Ils peuvent postuler devant l'ensemble des Tribunaux de Grande Instance du ressort de la Cour d'Appel dans lequel ils ont établi leur résidence professionnelle et devant ladite Cour d'Appel.*

*Par dérogation au deuxième alinéa, les avocats ne peuvent postuler devant un autre Tribunal que celui auprès duquel est établie leur résidence professionnelle, ni dans le cadre des procédures de saisie immobilière, de partage et de licitation, ni au titre de l'aide juridictionnelle, ni dans les instances dans lesquelles ils ne seraient pas maîtres de l'affaire chargés également d'assurer la plaidoirie. »*

**Article 641 du Code de Procédure Civile**

*Lorsqu'un délai est exprimé en jours, celui de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas.*

*Lorsqu'un délai est exprimé en mois ou en années, ce délai expire le jour du dernier mois ou de la dernière année qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai. A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.*

*Lorsqu'un délai est exprimé en mois et en jours, les mois sont d'abord décomptés, puis les jours.*

**Article 642 du Code de Procédure Civile**

*Tout délai expire le dernier jour à vingt-quatre heures.*

*Le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.*

**Article 642-1 du Code de Procédure Civile**

*Les dispositions des articles 640 à 642 sont également applicables aux délais dans lesquels les inscriptions et autres formalités de publicité doivent être opérées*

**Article 643 du Code de Procédure Civile :**

*Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en France métropolitaine, les délais de comparution, d'appel, d'opposition, de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, de recours en révision et de pourvoi en cassation sont augmentés de :*

*1. Un mois pour les personnes qui demeurent en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises ;*

*2. Deux mois pour celles qui demeurent à l'étranger.*

En application de l'Article 752 du Code de Procédure Civile, le demande précise qu'il n'est pas d'accord pour que la procédure se déroule sans audience en application de l'article L 212-5-1 du Code de l'organisation judiciaire.

## **PLAISE AU TRIBUNAL**

### **I – RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE**

**ATTENDU** que la Résidence PORT TAMARIS est située sur la Commune de la SEYNE SUR MER, Corniche Michel Pacha, cadastrée Section AR 1475 pour 3ha 55a 41ca et AR 1475 pour 01a 8ca.

**ATTENDU** qu'il s'agit d'une vaste Copropriété comportant 10 Bâtiments, implantée dans un Parc historique de plus de 3 hectares.

**ATTENDU** que la Copropriété PORT DE TAMARIS est composée de 4 syndicats secondaires et d'un syndicat principal gérant les espaces communs du parc.

**ATTENDU** que les syndicats secondaires se décomposent ainsi :

#### **Syndicat secondaire des bâtiments 1 et 2**

Bâtiment 1 formant 17 lots

Bâtiment 2 formant 13 lots

#### **Syndicat secondaire des bâtiments 3, 4 et 5**

Bâtiment 3 formant 15 lots

Bâtiment 4 formant 12 lots

Bâtiment 5 formant 13 Lots

#### **Syndicat secondaire des bâtiments 6 et 7**

Bâtiment 6 formant 19 lots

Bâtiment 7 formant 11 lots

#### **Syndicat secondaire des bâtiments 8, 9 et 10**

Bâtiment 8 formant 42 lots

Bâtiment 9 formant 34 lots

Bâtiment 10 formant 42 lots

**ATTENDU** que la Société FONCIA TOULON est à ce jour syndic du syndicat principal ainsi que des syndicats secondaires des bâtiments 6,7 et 8, 9 et 10

**ATTENDU** que le Cabinet OMNIUM SERVICES IMMOBILIERS est syndic du syndicat secondaire des bâtiments 1 et 2 et le Cabinet PANTEL IMMOBILIER est Syndic du Syndicat Secondaire des bâtiments 3, 4 et 5.

**ATTENDU** que la Société FONCIA TOULON a convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception les copropriétaires de la Résidence PORT TAMARIS à l'Assemblée Générale du Syndicat principal prévue pour être tenue le 30 Avril 2022.

**ATTENDU** que par Ordonnance sur requête en date du 27 Avril 2022 Maître HYBLER Huissier de Justice à SANARY SUR MER a été désignée par Madame la Présidente du Tribunal Judiciaire de TOULON afin d'assister à l'Assemblée Générale du 30 Avril 2022 et de relater les conditions de vote des différentes résolutions adoptées.

**ATTENDU** qu'à cette occasion, Maître HYBLER a été destinataire des votes par correspondance et a pu constater que sur les 54 bulletins, 27 étaient irréguliers soit parce qu'ils n'étaient pas signés soit parce qu'ils n'étaient pas paraphés.

**OR ATTENDU** que ces bulletins représentant 56223 millièmes sur les 292 192 millièmes présents et représentés ont été pris en compte dans le vote de chacune des résolutions.

**ATTENDU** qu'il s'agit à titre principal d'une cause d'annulation de l'Assemblée Générale du 30 Avril 2022.

**ATTENDU** que par ailleurs l'ordre du jour de l'Assemblée Générale du syndicat principal du 30 Avril 2022 prévoyait aux résolutions 12 à 12.16 l'élection des membres du conseil syndical du syndicat principal de la résidence PORT TAMARIS.

**OR ATTENDU** que comme il le sera démontré, les membres du conseil syndical du syndicat principal sont désignés non pas à l'occasion de l'Assemblée Générale du syndicat principal, mais sont choisis parmi les membres du conseil syndical de chaque syndicat secondaire.

**ATTENDU** que ces résolutions devront être en tout état de cause annulées.

**ATTENDU** que de la même manière les résolutions N° 17 et 18 de l'Assemblée Générale prévoyaient la mise au vote des copropriétaires d'une résolution spéciale pour le départ à la retraite du gardien de la Résidence.

**ATTENDU** que cette résolution prévoit d'allouer au gardien une indemnité de 40 000 € alors que la convention collective des gardiens d'immeuble ne permet que lui soit attribué qu'une indemnité de départ à la retraite de 17 500 €.

**ATTENDU** que les copropriétaires ont été abusés en raison d'un défaut d'information du syndic le Cabinet FONCIA qui a laissé entendre que l'indemnité de 40 000 € était légalement celle qui devait être attribuée au gardien au moment de son départ à la retraite.

**OR ATTENDU** que l'accord transactionnel sur l'indemnité de départ à la retraite du gardien aurait dû être soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires (article 39 D 17 Mars 1967) et la convocation adressée aux copropriétaires aurait dû contenir le projet d'accord transactionnel afin d'éclairer le vote des copropriétaires. (Article 11 D 17 Mars 1967).

**ATTENDU** que cette résolution devra donc être annulée.

**ATTENDU** que par ailleurs il sera démontré que la responsabilité du Cabinet FONCIA est pleinement engagée puisque :

-d'une part celui-ci n'ignore pas les termes du règlement de Copropriété qui prévoient expressément que les membres du conseil syndical du syndicat principal doivent être désignés par les différents conseils syndicaux secondaires

-d'autre part que l'indemnité due au gardien à l'occasion de son départ à la retraite est de 17 500 € et non de 40 000 €.

**ATTENDU** qu'il s'agit de fautes qui engagent la responsabilité du cabinet FONCIA tant à l'égard du Syndicat des Copropriétaires que vis-à-vis des requérants.

**ATTENDU** que le comportement de FONCIA devra conduire à annuler la résolution N° 7 ayant voté un quitus à l'action du syndic afin de permettre toute procédure en responsabilité ultérieure qui pourra être engagée à l'encontre de ce dernier.

## **II – DISCUSSION**

### **1° La prise en compte des bulletins de vote par correspondance non signés doit entraîner l'annulation de l'Assemblée Générale du 30 Avril 2022**

**ATTENDU** depuis le 4 juillet 2020, toutes les convocations aux Assemblées Générales adressées aux copropriétaires doivent contenir un formulaire de vote par correspondance afin de permettre à ceux qui le souhaitent de voter par correspondance.

**ATTENDU** que le décret d'application du 2 Juillet 2020 a précisé la forme et le contenu du formulaire de vote par correspondance qui doit être établi en reprenant la liste des résolutions avec un emplacement prévu sous chacune d'elles avec les intentions de vote à compléter : pour, contre ou abstention.

**ATTENDU** que pour être valable le formulaire de vote par correspondance complété doit être adressé au syndic au moins trois jours francs avant la date prévue pour l'assemblée générale.

**ATTENDU** que **le copropriétaire** après avoir indiqué son vote pour chaque résolution en cochant la case requise **doit impérativement parapher chaque page et signer la dernière.**

**ATTENDU** qu'en l'absence de paraphe ou de signature, le vote par correspondance est nul et ne peut donc être pris en compte lors de la mise aux voix des résolutions.

**OR ATTENDU** que l'analyse des différents bulletins de vote par correspondance a permis de déterminer que 27 copropriétaires représentant 56 623 millièmes avaient adressé un formulaire de vote ne respectant pas les obligations de paraphe de chacune des pages ou de signature du document.

**ATTENDU** ainsi ont omis de parapher leur bulletin de vote par correspondance :

- Monsieur BERNARDINI-BAJAT pour 3856 millièmes,
- Monsieur Michel PERRETIER pour 2401 millièmes,
- Madame Brigitte BORDET pour 831 millièmes,
- Monsieur Patrick HUGUES pour 979 millièmes,
- Madame Chantal BOUDART pour 575 millièmes,
- Monsieur Philippe HEDDE D'ENTREMONT pour 5381 millièmes,
- Monsieur Michel LLEU pour 5032 millièmes,
- Madame Véronique LAUTIER pour 923 millièmes,
- SCI DEAUVILLE-PARIS-TOULON pour 782 millièmes,
- Monsieur COHEN pour 1373 millièmes,
- Monsieur Alain DELCROIX pour 1057 millièmes,
- Monsieur Jean-Marie CARON pour 4033 millièmes,
- Madame Charlotte TISSOT pour 1120 millièmes,

**ATTENDU** que de la même manière, n'ont ni signé ni paraphé leur bulletin de vote par correspondance :

- Madame Hélène GERMANI pour 4452 millièmes,
- Monsieur Guy DUNANT pour 3513 millièmes,
- Monsieur Maurice DUVERT pour 3734 millièmes,
- Monsieur Jean-Pierre CONFORTINI pour 3014 millièmes,
- Monsieur Hubert CHATIN pour 2609 millièmes,
- Monsieur Raoul NICOLAS pour 4665 millièmes,
- Monsieur Jean-Pierre GUIDET pour 1780 millièmes,
- SCI PACHAMANA pour 990 millièmes,
- Madame Anne-Marie ROBIN pour 2550 millièmes,
- Monsieur Didier ROBIN pour 1214 millièmes,
- Madame Marion CAPELAN pour 890 millièmes,
- Madame Françoise ROUVRAY pour 4702 millièmes,
- Madame Valentine DUBUISSON pour 1050 millièmes,
- Hoirie SIMARD pour 2542 millièmes.

**ATTENDU** que le Tribunal de céans se reportera aux différentes résolutions adoptées qui mentionnent les noms des copropriétaires votant POUR ou CONTRE et constatera que les bulletins de vote par correspondance nuls ont été pris en compte dans l'adoption ou le rejet des décisions.

**ATTENDU** donc que 56 623 millièmes soit 12 % de la totalité des millièmes de la Copropriété et 20 % environ des copropriétaires présents ou représentés ont participé aux votes alors qu'ils auraient dû être écartés par le syndic et le Président de séance lors de l'ouverture de l'Assemblée Générale du 30 avril 2022.

**ATTENDU** que l'importance de ces bulletins nuls est de nature à affecter la sincérité de l'adoption de toutes les résolutions de l'Assemblée Générale du 30 Avril 2022 qui devra donc être annulée en toutes ses dispositions.

**2° Les membres du Conseil Syndical du syndicat principal doivent être désignés non pas à l'occasion de l'Assemblée Générale du syndicat principal, mais lors des Assemblées Générales de chaque syndicat secondaire.**

**ATTENDU** qu'il convient de préciser que :

- d'une part chaque syndicat secondaire de la Résidence PORT TAMARIS dispose de son propre Conseil Syndical dont les membres sont élus à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire de ce Syndicat Secondaire et qui ont pour fonction d'assister le Syndic Secondaire et de contrôler sa gestion.

- d'autre part le syndicat principal de PORT TAMARIS dispose également d'un Conseil Syndical dont les membres sont composés selon les termes du règlement de Copropriété pages 127 et 128 « **de représentant de chacun des syndicats secondaires proportionnellement à l'importance de leur droit respectif dans la Copropriété générale.** »

**ATTENDU** que ce faisant pour la désignation des membres du Conseil Syndical du Syndicat Principal le règlement de Copropriété de la Résidence PORT TAMARIS renvoie aux dispositions de l'article 24 du décret du 17 mars 1967 qui énonce en présence de syndicat secondaire que :

*« **Lorsqu'il existe un ou plusieurs syndicats secondaires, la représentation au conseil syndical du syndicat principal attribuée à un syndicat secondaire est proportionnelle à l'importance du ou des lots qui constituent ce syndicat secondaire par rapport à celle de l'ensemble des lots qui composent le syndicat principal.***

*Le ou les copropriétaires du ou des lots qui ne se sont pas constitués en syndicat secondaire disposent ensemble, s'il y a lieu, des autres sièges au conseil syndical du syndicat principal.*



*En l'absence de stipulation particulière du règlement de copropriété du syndicat principal, les copropriétaires désignent leurs représentants au conseil syndical de ce syndicat au cours d'une assemblée générale soit du syndicat secondaire, dans le cas prévu à l'alinéa 1er du présent article, soit du syndicat principal dans le cas prévu à l'alinéa précédent. »*

**ATTENDU** qu'il résulte clairement de l'article 24 que lorsqu'il existe des Syndicats Secondaires (Article 24 alinéa 1) alors les membres du Conseil Syndical du Syndicat Principal sont désignés par les Syndicats Secondaires à l'occasion de leur Assemblée Générale.

**ATTENDU** que l'Alinéa 2 de l'article 24 vise le cas de copropriétaires qui ne sont pas constitués en Syndicat Secondaire et dans cette hypothèse les membres du Conseil Syndical du Syndicat Principal sont désignés à l'occasion de l'Assemblée Générale du Syndicat Principal.

**ATTENDU** que la Copropriété PORT TAMARIS relève donc de l'hypothèse de l'Alinéa 1 et dès lors les membres du Conseil Syndical du Syndicat Principal doivent être désignés par les Syndicats Secondaires à l'occasion de leur Assemblée Générale.

**ATTENDU** d'ailleurs que le règlement intérieur voté lors de l'Assemblée Générale du 4 Juillet 1998 vient confirmer le décret du 17 Mars 1967 ainsi que le règlement de Copropriété dans les termes suivants :

*« Le Conseil Syndical principal sera constitué de membres titulaires désignés par chaque syndicat secondaire proportionnellement à l'importance de leurs droits respectifs dans la Copropriété générale avec un maximum de deux membres par immeuble, dont l'un des deux sera le représentant auprès du syndic »*

**ATTENDU** qu'ainsi, le nombre de postes attribués aux différents syndicats secondaires est proportionnel au nombre de tantièmes de copropriété que chacun d'eux possède par rapport à la totalité des millièmes de l'immeuble et par application du règlement intérieur à raison de deux par bâtiment soit au total 20 membres issus des syndicats secondaires.

**ATTENDU** que conformément au décret et au règlement de Copropriété, l'Assemblée Générale du Syndicat Secondaire des bâtiments 1 et 2 de la Résidence PORT TAMARIS s'est réuni le 9 Mars 2021 désignant 6 membres du Conseil Syndical Secondaire à savoir :

- Madame LADES Colette pour 63245/81416 tantièmes,*
- Monsieur BOURGEOIS Christian pour 43288/81416 tantièmes,*
- Monsieur LE JUEZ Xavier pour 42493/81416 tantièmes,*
- Monsieur ZIMMERMANN Richard pour 38295/81416 tantièmes*
- Monsieur IVARRA Denis pour 37985/81416 tantièmes,*
- Madame PARREIRAL Frédéric pour 34510/81416 tantièmes*

**ATTENDU** que lors de la réunion du Conseil Syndical des bâtiments 1 et 2 sous l'égide de son syndic qui s'est tenue le 8 Juin 2021, le Cabinet OMNIUM SERVICES IMMOBILIER, il était précisé au point 5 du compte rendu de cette réunion :

*« La constitution du Conseil Syndical ainsi définie sera donc adressée au Syndic du principal, afin que sa Présidente et les 3 membres titulaires puissent assister aux réunions du Conseil Syndical de PORT TAMARIS PRINCIPAL, ainsi que le prévoit le règlement de la Copropriété, qui est rappelé dans le règlement intérieur. »*

**ATTENDU** que par lettre recommandée en date du 5 Juillet 2021 le Cabinet OMNIUM SERVICES IMMOBILIER adressait à FONCIA TOULON, Syndic du Syndicat Principal un exemplaire du compte rendu de la réunion du 9 Mars 2021 ainsi que l'identité des membres du Conseil Syndical des Bâtiments 1 et 2 devant participer au Conseil Syndical du Syndicat Principal.

**ATTENDU** qu'il n'est pas inutile de rappeler les termes de cette lettre recommandée :

*« En votre qualité de syndic de la Copropriété « PORT TAMARIS - Bâtiments 1 et 2 » nous venons vers vous afin de vous transmettre la constitution du Conseil Syndical de ces bâtiments.*

*A cet effet, vous trouverez, joint à la présente, la copie de notre dernier Conseil Syndical qui stipule de manière détaillée la liste des 4 membres titulaires et les deux membres suppléants, qui ont été nommés à l'Assemblée Générale du 9 Mars 2021 et qui sont donc membres de droit du Conseil Syndical du principal, conformément au règlement de Copropriété du 4 Juillet 1998- paragraphe alinéa 1 et 2.*

**Nous vous prions donc de bien vouloir convoquer Madame LADES et Monsieur BOURGEOIS aux prochaines réunions du Conseil Syndical du principal. En cas d'indisponibilité de l'un deux, il sera remplacé par l'un des autres membres titulaires ou suppléants.** »

**ATTENDU** que Monsieur JOUFFRET ayant été désigné Président du Conseil Syndical du syndicat principal, le Cabinet OMNIUM SERVICES IMMOBILIER syndic du syndicat secondaire des bâtiments 1 et 2 a suivant lettre recommandée en date du 5 Juillet 2021 adressé à Monsieur Maurice JOUFFRET copie de la lettre informant le Cabinet FONCIA de la désignation de Madame LADES et de Monsieur BOURGEOIS en qualité de membres délégués au Conseil Syndical Principal en représentation des bâtiments 1 et 2.

**ATTENDU dans ces conditions que l'Assemblée Générale du Syndicat Principal qui s'est tenue le 30 Avril 2022 n'avait pas pouvoir pour désigner les membres du Conseil Syndical du Syndicat Principal puisque ceux-ci sont désignés par chaque Syndicat Secondaire.**

**ATTENDU** donc que devront être annulées les résolutions 12 à 12.16 de l'Assemblée Générale du 30 Avril 2022.

**3° L'accord transactionnel sur l'indemnité de départ à la retraite du gardien aurait dû être soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires (article 39 D 17 Mars 1967) et la convocation adressée aux copropriétaires aurait dû contenir le projet de convention, le projet d'accord transactionnel (article 11 D 17 Mars 1967).**

**ATTENDU** que comme il l'a été dit la résidence « PORT TAMARIS » s'étend sur plus de 3 hectares et bénéficie des services d'un gardien Monsieur GALLARDO.

**ATTENDU** que celui-ci né en septembre 1959 devait prendre sa retraite en septembre 2022 à l'âge de 63 ans conformément à la loi.

**ATTENDU** que selon les termes mêmes d'un courriel adressé par FONCIA aux copropriétaires le 11 Avril 2022, la convention collective des gardiens d'immeuble prévoit que compte tenu de l'ancienneté de Monsieur GALLARDO, celui-ci est en droit de percevoir la somme de 17 500 € à titre d'indemnité de départ à la retraite.

**OR ATTENDU** que toujours selon les termes du mail du 11 Avril 2022, le cabinet FONCIA a régularisé avec Monsieur GALLARDO, assisté de son avocat, un protocole d'accord prévoyant que le gardien continuerait à occuper son poste jusqu'en septembre 2023 et qu'il bénéficiera à cette date du versement d'une indemnité transactionnelle de 40 000 €.

**ATTENDU** que non seulement cette transaction régularisée par FONCIA et profondément contraire aux intérêts de la Copropriété « PORT TAMARIS » mais encore elle viole les dispositions de l'article 31 du décret du 17 Mars 1967.

**ATTENDU** en effet que celui-ci énonce :  
« *Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.* »

*L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.*

**ATTENDU** que s'il résulte bien des dispositions de l'article 31 que le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail, **ce n'est que sous réserve de respecter les usages locaux et les textes en vigueur.**

**OR ATTENDU** que FONCIA n'a pas respecté la convention collective des gardiens d'immeuble qui prévoyait une indemnité de départ à la retraite de 17 500 € au bénéfice de Monsieur GALLARDO.

**ATTENDU** que FONCIA était alors dans l'obligation de soumettre à l'Assemblée Générale des copropriétaires l'approbation de la transaction négociée avec l'avocat du gardien de la résidence « PORT TAMARIS » puisque l'indemnité dépassait celle de la convention collective et donc de l'autonomie de décision du syndic.

**ATTENDU** en effet que l'article 39 du décret du 17 Mars 1967 al 1 impose que « doit être spécialement autorisée par une décision de l'Assemblée Générale toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, son conjoint... »

**ATTENDU** qu'en effet FONCIA n'a pas le pouvoir d'être généreux avec le gardien à l'aide des deniers de la Copropriété !

**ATTENDU** que seule l'Assemblée Générale peut après avoir été parfaitement informée des droits de Monsieur GALLARDO de décider volontairement et en toute connaissance de cause de lui allouer une indemnité de départ à la retraite égale au double de celle qu'il aurait pu légitimement percevoir.

**OR ATTENDU** que dans les pièces notifiées en même temps que la convocation à l'Assemblée Générale, il n'est pas joint à celle-ci le protocole transactionnel régularisé avec Monsieur GALLARDO ni aucune explication sur le fait qu'il est alloué à ce dernier le double des droits qu'il aurait dû percevoir.

**ATTENDU** qu'il s'agit également d'une violation de l'article 11-5° du décret du 17 Mars 1967 qui impose au syndic que soit notifié au plus tard en même temps que l'ordre du jour « le projet de convention ou la convention mentionnée à l'article 39 » c'est-à-dire en l'espèce l'accord négocié avec Monsieur GALLARDO.

**ATTENDU** que le Tribunal de céans se reportera aux résolutions 17 et 18 de l'Assemblée Générale du 30 Avril 2022 qui ne mentionnent aucune référence à l'accord très avantageux consenti par FONCIA à Monsieur GALLARDO.

**ATTENDU** en effet que ces résolutions énoncent :

Résolution 17 :

*Le gardien est en droit de partir à la retraite à compter de septembre 2022.*

*Il a été convenu d'un départ volontaire à la fin septembre 2023 (si la résolution 18 est adoptée). Il est nécessaire d'anticiper une provision spéciale.*

Résolution 18 :

*L'Assemblée Générale décide de la mise en place d'une provision spéciale en vue du départ du gardien pour le 30 septembre 2023 :*

*-charges communes : 40 000 €*

**ATTENDU** qu'il convient donc d'annuler la résolution N° 18 en ce qu'elle permet le financement d'un accord transactionnel qui n'a pas été soumis à l'Assemblée Générale des copropriétaires conformément à l'article 39 du décret et qui n'a fait l'objet de surcroît d'aucune communication en même temps que la convocation à l'Assemblée du 30 Avril 2022 et cela en violation de l'article 11-5° du même décret.

**ATTENDU** de surcroît que la STE FONCIA a volontairement abusé le Syndicat des Copropriétaires en lui soumettant une résolution de financement de l'indemnité de départ à la retraite du gardien en laissant à penser qu'elle s'élevait légalement à 40 000 € alors qu'elle n'était que de 17 500 €.

### **3 – Sur la responsabilité pour fautes du cabinet FONCIA**

**ATTENDU** que le syndic de Copropriété engage sa responsabilité contractuelle à l'égard du Syndicat des Copropriétaires et sa responsabilité civile pour faute à l'égard des tiers et des copropriétaires.

**ATTENDU** qu'en l'espèce, le Cabinet FONCIA a commis de multiples fautes de nature à engager sa responsabilité professionnelle vis-à-vis des requérants.

#### **a) Absence de contrôle des bulletins de vote par correspondance**

**ATTENDU** que les bulletins de vote par correspondance doivent être retournés par le copropriétaire trois jours francs avant l'Assemblée Générale au syndic.

**ATTENDU** que ce dernier doit s'assurer de leur validité et dès lors contrôler que chacune des pages a été bien paraphée et que le copropriétaire a ensuite signé le document attestant ainsi de sa volonté de participer au vote conformément à ses choix.

**ATTENDU** qu'il a été démontré que 27 bulletins de vote par correspondance sur 54 c'est-à-dire la moitié, étaient irréguliers et n'auraient pas dû être pris en compte dans l'adoption des résolutions de l'Assemblée Générale attaquée.

**ATTENDU** que le Cabinet FONCIA aurait dû attirer l'attention du Président de séance sur ces irrégularités ce qui n'a pas été fait.

**ATTENDU** que ce faisant, le Cabinet FONCIA est directement à l'origine de l'annulation de l'intégralité de l'Assemblée Générale du 30 Avril 2022 et devra être condamné à ses frais à reconvoquer celle-ci et en assurer la notification.

**ATTENDU** par ailleurs, que compte tenu de ces erreurs il y a lieu à minima également de prononcer l'annulation de la résolution N° 7 donnant quitus au syndic pour sa gestion.

b) Mise à l'ordre du jour du vote des membres du Conseil Syndical du Syndicat Principal

**ATTENDU** que le cabinet FONCIA a par ailleurs volontairement bafoué la loi et le règlement intérieur en mettant à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale du syndicat principal du 30 Avril 2022, l'élection des membres du Conseil Syndical du syndicat principal.

**ATTENDU** que le Cabinet FONCIA n'ignore pas que les membres du Conseil Syndical du Syndicat Principal sont désignés par chaque Syndicat Secondaire à raison de deux par bâtiment.

**ATTENDU** que lors de la précédente Assemblée Générale qui s'est tenue le 15 Avril 2021, le Cabinet FONCIA avait également mis à l'ordre du jour l'élection des membres du Conseil Syndical du Syndicat Principal.

**ATTENDU** que cette Assemblée Générale a fait l'objet d'une contestation par les requérants qui se trouve enrôlée devant la 4<sup>ème</sup> chambre du Tribunal de céans sous le N° RG 21/03258.

**ATTENDU** que de la même manière les requérants ont également engagé une procédure de référé à l'égard du Cabinet FONCIA es qualité de syndic du Syndicat Principal afin que soient convoqués aux réunions du Conseil Syndical Principal les membres désignés par les Syndicats Secondaires.

**ATTENDU** que cette violation de la loi manifeste est tout à fait volontaire afin de permettre que le Conseil Syndical soit composé des mêmes personnes depuis parfois des dizaines d'années qui soutiennent sans réserve l'action du Syndic au détriment des intérêts de la Copropriété.

c) La reconnaissance par le Cabinet FONCIA de l'illégalité des résolutions 12 et suivantes

**ATTENDU** que le Tribunal de céans se reportera à la résolution N° 33 **mise à l'ordre du jour à la demande des requérants.**

**ATTENDU** que cette résolution **qui a été adoptée à la majorité** de l'Assemblée Générale est ainsi libellée :

*« Vote pour le rétablissement du Conseil Syndical du Principal conformément au règlement de Copropriété sur la base des Syndicats Secondaires à la demande de Messieurs ZIMMERMANN, LE JUEZ, BOURGEOIS, Mesdames LADES et PAREIRA du Bâtiment 1-2 »*

**ATTENDU** que le Cabinet FONCIA avait complété le projet de résolution comme cela apparaît dans le Procès-Verbal d'Assemblée Générale par l'indication suivante reconnaissant expressément la nullité des résolutions 12 et suivantes votées précédemment :

*« Le Syndic rappelle que le règlement intérieur précise que le Conseil Syndical sera constitué de membres titulaires désignés par chaque Syndicat Secondaire proportionnellement à l'importance de leurs droits respectifs dans la CP générale avec un maximum de deux membres par immeuble, dont l'un des deux sera représentant auprès du Syndic (Article 2 du règlement intérieur).*

*20 membres représentent le maximum autorisé à partir du moment où deux personnes par montée sont membres du secondaire et désirent se présenter au Principal. Le Règlement est respecté »*

**ATTENDU** que le Cabinet FONCIA reconnaît bien par cette mention que seuls les Syndicats Secondaires peuvent désigner les membres du Conseil Syndical du Syndicat Principal et pourtant tant en 2021 qu'en 2022, le syndic a prévu à l'ordre du jour l'élection par l'Assemblée Générale du Syndicat Principal des membres du Conseil Syndical du Syndicat Principal.

**ATTENDU** qu'il s'agit d'une violation impardonnable et volontaire des textes engageant la responsabilité professionnelle du syndic auteur de l'ordre du jour des Assemblées Générales.

d) Sur le protocole d'accord de départ à la retraite du Gardien prévoyant des conditions contraires aux intérêts de la Copropriété

**ATTENDU** que le protocole d'accord régularisé par FONCIA sans en avoir référé à l'Assemblée Générale des Copropriétaires est profondément contraire aux intérêts de la Copropriété puisque non seulement il entraîne un doublement de l'indemnité de départ à la retraite du gardien, mais encore il maintient celui-ci pendant 1 an supplémentaire à son poste sachant que compte tenu de son ancienneté et des primes versées il bénéficie d'un salaire mensuel net de 2951,00 € pour 26 heures 50 par semaine outre un avantage en nature constitué par le logement du gardien formant une villa en bord de mer.

**ATTENDU** que l'intérêt de la Copropriété était bien évidemment de mettre à la retraite Monsieur GALLARDO en septembre 2022 et de se limiter à verser à celui-ci les indemnités légales prévues soit la somme de 17 500 € tout en embauchant un nouveau gardien selon la grille salariale de la convention collective.

**ATTENDU** que le Cabinet FONCIA devra être condamné à titre de dommages et intérêts en réparation des fautes commises au paiement de la somme de 10 000 € outre au paiement de la somme de 2 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

## **PAR CES MOTIFS**

**VU** les dispositions de l'article 17-1 A de la loi du 10 Juillet 1965

**CONSTATER DIRE ET JUGER** que 27 bulletins de vote par correspondance représentant 56223 millièmes sont nuls pour ne pas avoir été paraphés ou signés par leurs auteurs.

**CONSTATER DIRE ET JUGER** que ces bulletins ont été pris en compte dans l'adoption de l'Assemblée Générale du 30 Avril 2022.

### **EN CONSEQUENCE**

**PRONONCER** l'annulation de l'Assemblée Générale du 30 Avril 2022 en toutes ses résolutions et dispositions.

### **A TITRE SUBSIDIAIRE**

**VU** les dispositions des articles 22 et 24 du décret du 17 Mars 1967.

**VU** l'article 2 du chapitre 6 du règlement intérieur de la Copropriété PORT TAMARIS adopté par la résolution N° 21 de l'Assemblée Générale du 4 Juillet 1998

**CONSTATER DIRE ET JUGER** que l'Assemblée Générale du syndicat principal de la Résidence PORT TAMARIS n'avait pas qualité ni pouvoir pour élire les membres du Conseil Syndical du syndicat principal

**DIRE ET JUGER** que seul chaque conseil syndical secondaire pouvait en Assemblée Générale désigner les membres les représentants au Conseil Syndical du syndicat principal.

### **EN CONSEQUENCE**

**PRONONCER** l'annulation des résolutions N° :

12.1,12.2,12.3,12.4,12.5,12.6,12.7,12.8,12.9,12.10,12.11,12.12,12.13,12.14, 12.15,12.16 de l'Assemblée Générale du 30 Avril 2022.

**VU** les dispositions des articles 11 et 39 du Décret du 17 Mars 1967,

**PRONONCER** l'annulation de la résolution N° 18 de l'Assemblée Générale du 30 Avril 2022

**PRONONCER** l'annulation de la résolution N° 7 de l'Assemblée Générale du 30 Avril 2022 ayant donné quitus au syndic pour sa gestion.

**CONDAMNER** la Société par Action Simplifiée FONCIA TOULON au paiement de la somme de 10 000 € à titre de dommages et intérêts ainsi que 2 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.



## **PIECES A L'APPUI DE L'ASSIGNATION**

- 1° Procès-Verbal Assemblée Générale du 30/04/2022
- 2° Procès-Verbal de constat Maître HYBLER contenant les bulletins de vote par correspondances
- 3° Règlement intérieur
- 4° Règlement de Copropriété
- 5° LRAR du 5 juillet 2021 adressée par le CABINET OMNIUM au CABINET FONCIA TOULON,
- 6° LRAR du 5 Juillet 2021 adressée à Monsieur Maurice JOUFFRET,
- 7° Réunion du Conseil Syndical Secondaire des bâtiments 1 et 2 du 8 Juin 2021
- 8° Procès-Verbal de réunion du Conseil Syndical du Syndicat Principal en date du 16 Septembre 2021