

Rémy PELLETIER
Expert près la Cour d'Appel de Montpellier
3 Av. des Martyrs de la Résistance
34500 BEZIERS

☎ 04.67.76.68.40

☎ 04.67.77.10.31

✉ pelletier.expert@laposte.net

RAPPORT D'EXPERTISE
DU SYNDICAT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
« LES TAMARIS »
et
« LES PORTES DU SOLEIL »

PLAN

- I. RAPPEL DES FAITS
- II. RAPPEL DE LA MISSION
- III. LES DILIGENCES
- IV. CONCLUSION ET REPONSES AUX QUESTION DU TRIBUNAL



PLAN

- I. RAPPEL DES FAITS
- II. RAPPEL DE LA MISSION
- III. LES DILIGENCES
- IV. CONCLUSION ET REPONSES AUX QUESTION DU TRIBUNAL



I. RAPPEL DES FAITS

Les faits sont contenus dans l'ordonnance de référé du 1^{er} Février 2005 (annexe 0), rendue par le Tribunal de Grande Instance de BEZIERS et dans l'ordonnance de référé du 7 Octobre 2008 (annexe 1).

- Le 20 Octobre 2004, l'Association Syndicale Libre dénommée « Syndicat de l'Ensemble Immobilier LES TAMARIS et LES PORTES DU SOLEIL » a assigné en référé, la Sarl LAMY et la Sarl LES TAMARIS demandant l'organisation d'une mesure judiciaire. Il est rappelé, qu'en octobre 2002, j'avais déjà été nommé avec mission de préparer les statuts d'une association syndicale des deux ensembles immobiliers, ce qui a été effectué et voté en Assemblée générale, le 1^{er} Novembre 2003.
- L'acte de cession des voiries « appartenant en propre » à la Sarl Les Tamaris, à l'exclusion des équipements privés qu'elle exploitait commercialement, n'a pu être réalisé. Il s'en est suivi une situation de blocage, ce qui a entraîné une nouvelle action, en 2004.
- Le 7 Octobre 2008, une ordonnance de référé (annexe 1) constatait, après assignation du 10 Juin 2008, l'intervention de Maître GALY, en tant que liquidateur de la Société Les Tamaris.

II. RAPPEL DE LA MISSION

Dans l'ordonnance du 1^{er} Février 2005 (annexe 0), j'ai reçu mission de :

- Prendre connaissance des pièces de la procédure, me faire remettre tous documents utiles à l'accomplissement de ma mission, recevoir les explications des parties, entendre, s'il y a lieu, tout sachant,
- Me rendre sur les lieux à PORTIRAGNES PLAGE et fournir tous éléments techniques et de fait permettant de déterminer l'intégralité des « parcelles devant faire l'objet d'une rétrocession à l'association syndicale libre dans les termes mentionnés au dispositif de l'ordonnance de référé du 8 Octobre 2002, à savoir les voiries appartenant en propre à la SARL LES TAMARIS, à l'exclusion des équipements privés, qu'elle exploite commercialement,
- Faire toute observation utile à la solution du litige, dans le cadre de la présente mission et répondre aux dires des parties, après avoir provoqué leurs observations, en leur adressant un pré-rapport ou une note de synthèse de mes opérations.

III. LES DILIGENCES

Il n'est tenu compte, dans le détail ci-après, que des réunions qui ont été organisées, soit sur le site, soit à l'extérieur.

L'Etude de tous les documents et les diverses correspondances n'ont pas été repris afin de ne pas allonger inutilement et démesurément, la présente liste.

- **Juin 2006** : Première réunion des parties et de leur Conseil
- **Mai 2007** : Visite complète du site en présence des parties et des Conseils.
- **Novembre 2007** : Réunion avec Monsieur CADILHAC, Géomètre Expert, et reprise de tous les documents.
- **Mai 2008** : Nouvelle réunion chez Monsieur CADILHAC.
- **Juin 2008** : Visite du site avec les membres du Conseil syndical.
- **Juin 2008** : Entretien avec Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de BEZIERS, sur la situation du dossier.
- **Janvier 2009** : Visite du site suite à l'extension de la mission.
- **Mai 2009** : Réunion sur place, en présence des parties et des Conseils.
- **Octobre 2009** : Réunion sur le site de toutes les parties et des Conseils.
- **Novembre 2009** : Nouvelle visite et inspection des VRD avec les membres du Conseil syndical et une société spécialisée.
- **Février 2010** : Réunion du Conseil syndical.
- **Février 2010** : Point général avec les Conseils des parties.
- **Juin 2010** : Réunion sur le site des parties et de leur Conseil.
- **Août 2010** : Réunion sur le site des parties et de leur Conseil.
- **Mars 2011** : Point général avec les divers Conseils.
- **Avril 2011** : Réunion finale avec tous les intéressés aboutissant au travail de synthèse.

IV. CONCLUSION ET REPOSES AUX QUESTION DU TRIBUNAL

Après :

- ⇒ Avoir mené toutes les investigations qui me paraissaient nécessaires,
- ⇒ Avoir étudié tous documents utiles à l'accomplissement de ma mission,
- ⇒ Avoir organisé toute réunion,

J'ai proposé à la réunion du 7 Avril 2011, un travail général de synthèse.

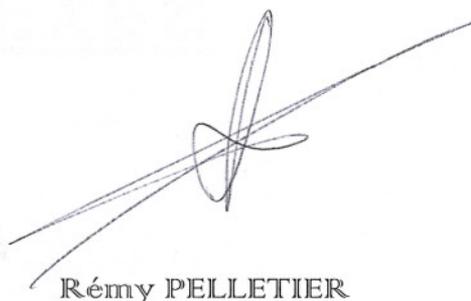
L'ensemble de mes conclusions a été repris par les parties et leur Conseil et a été accepté par elles, sous forme d'un protocole d'accord transactionnel qui a été établi le jour de même, 7 Avril 2011 et qui a été signé par toutes les parties, à l'exception de Maître Michel GALY, pour le compte de la Société LES TAMARIS, en liquidation judiciaire (Annexes 2 et 2').

Ce protocole a été transmis à Maître GALY et Monsieur le Juge Commissaire en est actuellement en possession. Dès que ce dernier y aura apposé sa signature, le protocole pourra être considéré comme définitivement adopté et il sera, ainsi, mis un terme définitif à cette affaire.

Quoiqu'il en soit, ma mission peut être, à ce jour, considérée comme terminée, puisque l'ensemble des conclusions a été repris dans le protocole.

Je certifie avoir réalisé le présent rapport, personnellement et sincèrement, et propose les chiffres, ci-dessus, à l'appréciation du Tribunal, après avoir adressé à chacune des parties et à leur conseil le présent rapport.

Fait à BEZIERS, LE 23 Juin 2010



Rémy PELLETIER

Rémy PELLETIER

Expert près la Cour d'Appel de Montpellier

3 Av. des Martyrs de la Résistance

34500 BEZIERS

☎ 04.67.76.68.40

☎ 04.67.77.10.31

✉ pelletier.expert@laposte.net

RAPPORT D'EXPERTISE
DU SYNDICAT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
« LES TAMARIS »
et
« LES PORTES DU SOLEIL »

ANNEXES

Ex 102
A0

**TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE
DE BEZIERS**

N° R.G.04/00771

Ordonnance du : 01 Février 2005

EXTRAIT DE L'ORDONNANCE DU TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE DE BEZIERS

ORDONNANCE DE REFERE

COPIE DÉLIVRÉE le à :
COPIE DÉLIVRÉE le à :

25

ENTRE

**SYNDICAT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LES TAMARIS ET LES
PORTES DU SOLEIL**

Pavillon M1

34420 PORTIRAGNES

représentée par SCP PINET, avocats au barreau de NARBONNE

DEMANDEUR

D'UNE PART

ET

SARL LAMY

Domaine des Tamaris

RN 37

34420 PORTIRAGNES

représentée par SCP FERRARI-TOURRAL, avocats au barreau de BEZIERS

S.A.R.L. LES TAMARIS

Domaine des Tamaris

34420 PORTIRAGNES

représentée par SCP FERRARI-TOURRAL, avocats au barreau de BEZIERS

DEFENDEURS

D'AUTRE PART

COMPOSITION:

Lors des débats en audience publique:

M. Pierre D'HERVE, Président

Madame Michèle ALONSO, greffier

Magistrat ayant délibéré

M. Pierre D'HERVE, Président

Après que les parties ou leurs conseils aient été entendus en leurs explications et plaidoirie à l'audience Publique du 11 Janvier 2005 et qu'il en ait été délibéré, l'ordonnance suivante a été rendue ce jour.

Par acte du 20 octobre 2004, l'association syndicale libre dénommée syndicat de l'ensemble immobilier LES TAMARIS et les PORTES DU SOLEIL a assigné en référé la S.A.R.L. LAMY et la S.A.R.L. LES TAMARIS pour obtenir l'organisation d'une mesure judiciaire sur le fondement de l'article 145 du nouveau code de procédure civile ;

Il est exposé en demande qu'au cours des années 1990 et 1991, le promoteur constructeur LAMY a créé le domaine LES TAMARIS à PORTIRAGNES et a mis en place pour se faire diverses sociétés avec des sièges sociaux situés soit au LUXEMBOURG soit en SUISSE, à savoir une société de construction, une société de location, une société de vente, une société d'animation, le tout pour l'exploitation du domaine destiné essentiellement à des ressortissants belges ; initialement le domaine devait être un centre de vacances qui s'est transformé en domaine d'habitations avec la particularité que LAMY ou certaines de ses sociétés, sont restées propriétaires des voiries ; cette modification de la destination rendait obligatoire la création d'une association syndicale régie par la loi du 21 juin 1865 ; en 1997 le dirigeant social de la S.A.R.L. LAMY a été pénalement condamné pour avoir omis de créer une association syndicale des acquéreurs des lots ; cependant la mise en conformité n'a pas été effectuée ; c'est ainsi que s'est créée au sein du domaine une association propriétaire régie par la loi 1901 prénommée PORTAM afin de devenir l'interlocutrice unique de LAMY ; cette association a introduit une requête pour que soit mise en place la décision de 1997 à savoir la création d'une association syndicale ; c'est dans ces conditions qu'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance de BEZIERS est intervenue le 08 octobre 2002 désignant Monsieur PELLETIER en qualité d'administrateur des ensembles immobiliers LES TAMARIS et LES PORTES DU SOLEIL avec pour mission de préparer un projet de statut de l'association syndicale des ensembles immobiliers dont s'agit, de convoquer l'intégralité des copropriétaires des deux ensembles immobiliers aux fins de tenir une assemblée générale constitutive de l'association syndicale, d'effectuer toutes les formalités subséquentes si nécessaire avec le concours des auxiliaires de justice et notaires compétents, de se faire remettre par la S.A.R.L. LES TAMARIS l'ensemble des documents et archives des deux ensembles immobiliers utiles à l'accomplissement de sa mission, et de faire procéder à tout appel de fonds nécessaire à l'exécution de sa mission ; par ailleurs il a été décerné acte à la S.A.R.L. LES TAMARIS de ce qu'elle déclare qu'elle remettra à l'association syndicale qui sera constituée pour 1 euro symbolique la propriété des voiries lui appartenant en propre à l'exclusion des équipements privés qu'elle exploite commercialement ; la S.A.R.L. LES TAMARIS anciennement S.C.I. LES TAMARIS est propriétaire des voiries accédant aux parties privatives ; l'administrateur judiciaire a établi un procès verbal d'assemblée générale le 1er novembre 2003 approuvant la constitution de l'association syndicale libre et procédant à l'élection du conseil syndical et du syndic professionnel ; la société LIMOUSY a été désignée en qualité de syndic ; par acte notarié de Maître FALANDRY notaire à GINESTAS, les statuts de l'association syndicale libre LES TAMARIS et les PORTES DU SOLEIL ont été établis ; restait alors à établir l'acte de cession des "voiries appartenant en propre" à la S.A.R.L. LES

TAMARIS "à l'exclusion des équipements privés qu'elle exploite commercialement" conformément à l'ordonnance précitée du 08 octobre 2002 ; Maître POUDOU notaire associé à BEZIERS a établi un projet d'acte de cession ; cependant ce projet fait apparaître curieusement un éclatement parcellaire cadastral très récent (21 janvier 2004) éclatement aboutissant à une restriction des cessions en contradiction avec l'ordonnance du 08 octobre 2002 ; en l'état de cette difficulté, l'association syndicale libre et son syndic ont sollicité la réintégration des parcelles exclues qui n'étaient pas exploitées personnellement par la S.A.R.L. LAMY et LES TAMARIS ; cette demande est restée sans réponse entraînant une situation de blocage génératrice de contentieux ; c'est pourquoi sur le fondement de l'article 145 du nouveau code de procédure civile il est sollicité l'organisation d'une mesure d'expertise l'expert recevant mission après s'être fait remettre tous documents utiles et s'être rendu sur les lieux, de déterminer l'intégralité des parcelles devant faire l'objet d'une rétrocession en conformité avec l'ordonnance du 08 octobre 2002, à savoir les parcelles ne faisant pas l'objet d'une exploitation commerciale par la S.A.R.L. LAMY et la S.A.R.L. LES TAMARIS ;

Les sociétés défenderesses concluent au rejet de la demande et réclame paiement d'une somme de 1.000 euros en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ; elles soutiennent que la demande d'expertise ne peut aboutir en application de l'article 146 du nouveau code de procédure civile dans la mesure où l'association syndicale ne justifie en rien le problème dont elle fait état ; par ailleurs le syndic n'a pas été mandaté pour engager une quelconque action au fond ; l'assemblée générale du 24 septembre 2004 a refusé au syndic l'habilitation à agir contre elle, alors que ce point figurait à l'ordre du jour ; enfin les statuts ne permettent pas au syndic d'engager seul une telle action, et le fondement juridique de la demande au fond n'est même pas envisagé ;

SUR QUOI :

Attendu qu'il y a lieu de rappeler que les dispositions de l'article 146 du nouveau code de procédure civile sont inapplicables lorsque la demande est formée sur la base des dispositions de l'article 145 du même code ;

Attendu que les sociétés défenderesses font état d'une assemblée générale du 24 septembre 2004 qui aurait refusé au syndic l'habilitation à agir à leur encontre ; que toutefois le procès verbal de cette assemblée générale n'est pas produit aux débats ;

Attendu que le fait que le syndic n'aurait pas été habilité pour engager une action au fond est sans influence quant à la recevabilité de la demande engagée devant le juge des référés ;

Attendu que l'article 145 du nouveau code de procédure civile n'exige pas que le demandeur à la mesure d'instruction précise le fondement juridique d'une éventuelle procédure au fond ; qu'il suffit que le demandeur à la mesure justifie d'un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige ; qu'en l'espèce il existe bien un litige entre les parties portant sur le point de savoir ce que recouvre exactement les voiries appartenant en propre à la S.A.R.L. LES TAMARIS à l'exclusion des "équipements privés qu'elle exploite commercialement" ; que l'association syndicale libre ayant

vocation précisément à gérer et entretenir les terrains et équipements communs dépendant des ensembles immobiliers dont s'agit, elle a manifestement intérêt à connaître précisément ce que la S.A.R.L. LES TAMARIS s'est engagée à remettre à la dite association pour 1 euro symbolique ;

Attendu enfin qu'il résulte des statuts de l'association syndicale libre établis par devant notaire le 19 avril 2004, que l'association est administrée par un syndicat composé de 7 membres ou syndics, le dit syndicat représentant l'association syndicale en justice tant en demande qu'en défense ; que par suite l'association syndicale libre en la personne de son syndic en exercice peut parfaitement engager seule la présente procédure ;

PAR CES MOTIFS :

STATUANT publiquement à l'audience du 01 Février 2005, par ordonnance Contradictoire, en matière de référé et en premier ressort ;

Au principal, RENVOYONS les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent, par provision;

ORDONNONS une expertise;

COMMETTONS pour y procéder M. PELLETIER, 17 - 19 rue de l'Olivette 34500 BEZIERS

Lequel aura pour mission de :

1° prendre connaissance des pièces de la procédure, se faire remettre tous documents utiles à l'accomplissement de sa mission, recevoir les explications des parties, entendre s'il y a lieu tout sachant ;

2° se rendre sur les lieux à PORTIRAGNES PLAGE, et fournir tous éléments techniques et de fait permettant de déterminer l'intégralité des "parcelles" devant faire l'objet d'une rétrocession à l'association syndicale libre dans les termes mentionnés au dispositif de l'ordonnance de référé du 08 octobre 2002, à savoir les voiries appartenant en propre à la S.A.R.L. LES TAMARIS à l'exclusion des équipements privés qu'elle exploite commercialement ;

3° faire toute observation utile à la solution du litige dans le cadre de la présente mission et répondre aux dires des parties après avoir provoqué leurs observations en leur adressant un pré-rapport ou une note de synthèse de ses opérations ;

DISONS que l'expert se conformera, pour l'exécution de sa mission aux dispositions des articles 232 à 248 et 263 à 284 du nouveau code de procédure civile, communiquera rapport de ses opérations à chacune des parties et déposera l'original au greffe du tribunal de grande instance de Béziers dans le délai de quatre mois à compter du jour où lui aura été notifié l'avis de consignation;

RAPPELONS que l'expert pourra, s'il l'estime utile, recueillir l'avis d'un sapiteur de son choix dans une spécialité distincte de la sienne;

DISONS qu'au cas où les parties viennent à se concilier, l'expert devra constater que sa mission est devenue sans objet et en faire rapport ;

DESIGNONS monsieur D'HERVE pour surveiller les opérations d'expertise

DISONS que **SYNDICAT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LES TAMARIS ET LES PORTES DU SOLEIL** devra consigner au greffe du tribunal de grande instance de Béziers, dans les deux mois de la demande de consignation faite par le greffe, la somme de **MILLE EUROS (1000 EUROS)** à valoir sur la rémunération de l'expert ; DISONS qu'à défaut de consignation dans le délai imparti, la désignation de l'expert sera caduque et privée de tout effet ;

DISONS que, s'il estime insuffisante la provision ainsi fixée, l'expert devra, lors de la première ou au plus tard de la deuxième réunion, dresser un programme de ses investigations et évaluer d'une manière aussi précise que possible le montant prévisible de ses honoraires et de ses débours ;

DISONS qu'à l'issue de cette réunion, l'expert fera connaître aux parties et au magistrat chargé du contrôle de l'expertise la somme globale qui lui paraît nécessaire pour garantir en totalité le recouvrement de ses honoraires et de ses débours et sollicitera, le cas échéant, le versement d'une consignation complémentaire ;

DISONS n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

RESERVONS les dépens .

AINSI jugé et prononcé en audience publique par M. Pierre D'HERVE, Président assisté de Madame Michèle ALONSO, greffier.

LE GREFFIER,



LE PRÉSIDENT,

