

# TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PAU

ORDONNANCE

21/2022

Nous, Jean-Pierre BOUCHER, Président du Tribunal Judiciaire de PAU,

Vu les articles 493 et suivants du code de procédure civile,

Vu les articles 21 et 29-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

Vu les articles 48, 62-7 et suivants du décret n°67-223 du 17 mars 1967,

Vu la requête du 28 mars 2022 qui précède et les pièces annexées,

Il résulte de la requête et des pièces annexées que la SELARL FHB a été désignée en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété du Valentin par ordonnances rendues les 7 juin, 5 décembre 2019, 31 janvier et 25 mars 2020.

Par ordonnance rendue le 31 janvier 2020, le président du tribunal judiciaire a ordonné l'extension des pouvoirs de l'administrateur provisoire à ceux prévus par l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui prévoit :

« (...)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.(...) ».

Cet article prévoit en conséquence que les pouvoirs du conseil syndical sont conférés à l'administrateur provisoire de la copropriété au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et qu'il n'y a pas lieu de procéder en l'état à la nomination du conseil syndical sollicitée.

La requête sera en conséquence rejetée.

**PAR CES MOTIFS,**

**REJETONS la requête qui précède.**

Fait en notre Cabinet,  
Au Palais de Justice à PAU, le 2 mai 2022

Le Président du Tribunal,



**REQUETE AU PRESIDENT DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PAU**

**A LA REQUETE DE :**

**1°) Monsieur François DARRIGRAND**, né le 7 avril 1951 à MONT (64), retraité, de nationalité française

**Madame Marie Christine GAULIN, épouse DARRIGRAND**, née le 11 mai 1953 à MONT DE MARSAN (40), retraitée, de nationalité française

Demeurant ensemble 378 avenue Eloi Ducom, 40000 MONT DE MARSAN.

**2°) La SCI TRISTANGS**, société civile immobilière inscrite au RCS de LA ROCHE-SUR-YON sous le n° 411 513 351, dont le siège est sis Les Etangs, 143 Route de Nantes, 85190 AIZENAY, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège

**3°) Monsieur Denis LESUEUR**, né le 27 décembre 1955 à NOYON (60), retraité, de nationalité française, et demeurant 25 avenue d'Anjou, 85100 LES SABLES D'OLONNE

**4°) Madame Michèle ANGIBAUD épouse PELTAN**, née le 18 décembre 1948 à MANSLE (16), retraitée, de nationalité française, et demeurant 14 Les Moulinets, 85190 VENANSAULT

**5°) Monsieur Eric MOISAN**, né le 06 mai 1959 à PARIS (75), enseignant, de nationalité française

**Madame Joelle OBJUBIN, épouse MOISAN**, née le 5 aout 1963 à PARIS (75), de nationalité française

Demeurant ensemble 120 C rue Jules Verne, 35340 LIFFRE

**6°) Monsieur Eric ESTECORENA**, né le 16 mai 1973 à SAINT-JEAN-DE-LUZ (64), gérant de société, de nationalité française et demeurant 148 Chemin d'Izaia Maison Izarra, 64310 ASCAIN

**7°) Monsieur Christian TISNÉ**, né le 25 mai 1947, à PARIS (75), retraité, de nationalité française, et demeurant Villa Urtxintxa - 19 chemin de Capera, 64210 BIDART

**8°) Monsieur Philippe VIGIÉ**, né le 1<sup>er</sup> mai 1956, à BARBEZIEUX (16), gérant de société, de nationalité française

**Madame Sabine ARNAULD, épouse VIGIÉ**, née le 27 novembre 1956 à SAINTES (17), retraitée, de nationalité française

Demeurant ensemble 4 chemin du Bois des Rogers, 17810 NIEUL LES SAINTES

**9°) Monsieur Benoît PELLIZZARI**, né le 20 avril 1967 à BORDEAUX (33), Cadre commercial et demeurant 3 rue Descartes, 33140 VILLENAVE D'ORNON

10°) **Monsieur Daniel LETOILE**, né le 02 septembre 1958 à MOUMOUR (64), commerçant, de nationalité française

**Madame Anne MAYADOUX, épouse LETOILE**, née le 04 octobre 1960 à NANTES (44), commerçante, de nationalité française

Demeurant ensemble Chalet Léoile Quartier Chapelle Gourette, 64440 EAUX-BONNES

11°) **La SCI LES FONTAINES**, société civile immobilière inscrite au RCS de MONT-DE-MARSAN sous le n° 349 241 679, dont le siège est sis rue Brémontier, 40160 YCHOUX, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège

12°) **Monsieur Frédéric DUBERNET**, né le 30 janvier 1946 à SAINT-SEVER (40), retraité, de nationalité française, et demeurant 11 rue Alfred de Vigny, 40280 SAINT-PIERRE-DU-MONT

Ayant pour avocat constitué : Maître Lore MARGUIRAUT, avocat au Barreau de PAU, demeurant 18 rue d'Orléans, 64 000 PAU

Et pour avocat plaidant : Maître Quentin VIGIÉ, avocat au Barreau de SAINTES, demeurant Hôtel Domond, 8 Square du Maréchal Foch, 17100 SAINTES ; Tél. : 05 46 74 31 00

## A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

### 1. LA COPROPRIETE

#### 1.1 Description

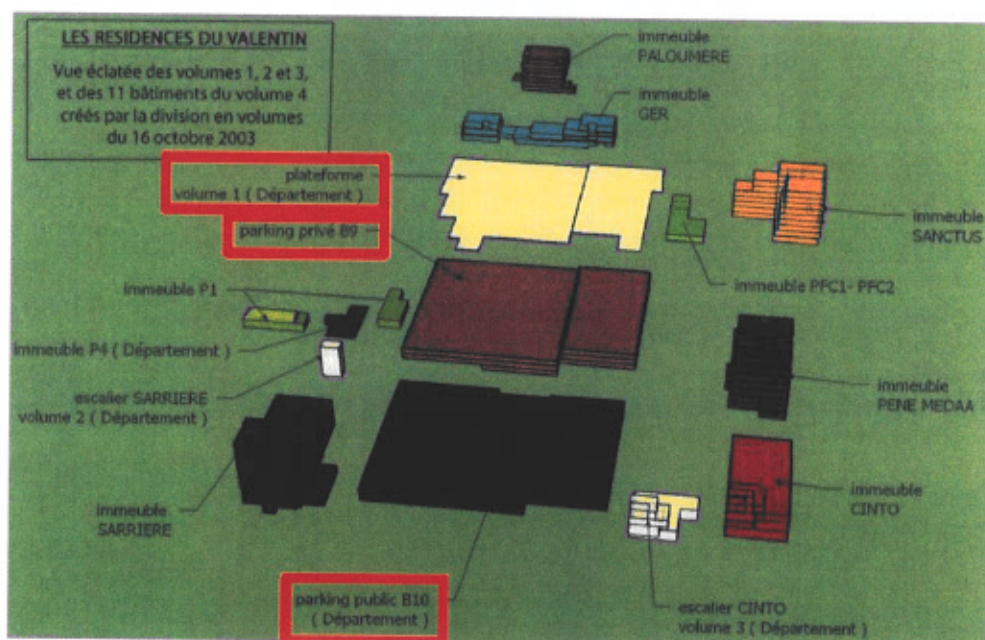
L'ensemble immobilier dénommé « Les Résidences du Valentin » est soumis au statut de la copropriété, et divisée en 4 volumes :

- le volume 1 est constitué de la dalle intermédiaire dite « Plateforme » ;
- le volume 2 est constitué de l'escalier Nord Place Sarrières ;
- le volume 3 est constitué de l'escalier intérieur à l'immeuble Cinto ainsi que du volume compris entre le rez-de-chaussée et la hauteur sous dalle.

Le volume 4 se décompose en 1 978 lots qui se répartissent en 11 bâtiments, à savoir :

- Bâtiment A dénommé « **La Paloumère** » comprenant 157 lots et des 10.981/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier « Les Résidences du Valentin » ;

- Bâtiment B1 dénommé « Ger » comprenant 65 lots et des 5.786/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier « Les Résidences du Valentin » ;
- Bâtiment B2 dénommé « Le Sanctus » comprenant 215 lots et les 21.415/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier « Les Résidences du Valentin » ;
- Bâtiment B3 dénommé « Pène Médaa » comprenant 85 lots et les 11.493/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier « Les Résidences du Valentin » ;
- Bâtiment B4 dénommé « Sarrières » comprenant 227 lots et les 18.385/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier « Les Résidences du Valentin » ;
- Bâtiment B5 dénommé « Immeuble – P1 » comprenant 4 lots et les 1.193/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier « Les Résidences du Valentin » ;
- Bâtiment B6 dénommé « Immeuble – P4 » comprenant 3 lots et les 556/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier « Les Résidences du Valentin » ;
- Bâtiment B7 dénommé « Cinto » comprenant 61 lots et les 5.485/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier « Les Résidences du Valentin » ;
- Bâtiment B8 dénommé « PFC1-PFC2 » comprenant 6 lots et les 1.434/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier « Les Résidences du Valentin » ;
- Bâtiment B9 dénommé « Parking privé P3 » comprenant 809 lots et les 16.088/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier « Les Résidences du Valentin » ;
- Bâtiment B10 dénommé « Parking public P2 » comprenant 346 lots et les 7.184/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier « Les Résidences du Valentin » .



## Pièce n°1 : Etat descriptif de division modificatif du 16 octobre 2003

Concrètement, depuis près de 50 ans, chacun des onze bâtiments qui composent l'ensemble immobilier des « Résidences du Valentin » se gère et s'administre isolément des autres.

Il y a aujourd'hui 810 copropriétaires pour la totalité des lots composant l'ensemble immobilier.

### *1.2 Les copropriétaires requérants*

Monsieur François DARRIGRAND et Madame Marie-Christine GAULIN, épouse DARRIGRAND, sont propriétaires d'un lot de copropriété à usage d'appartement portant le numéro **1 089** et d'un lot de copropriété à usage de cave à skis portant le numéro **1 073** dépendant du bâtiment LA PALOUMERE, ainsi que de deux lots de copropriété à usage de parkings portant les numéros **6 818** et **7 139** dépendant du bâtiment PARKING PRIVÉ B9.

La SCI TRISTANGS est propriétaire d'un lot à usage de parking portant le numéro **6 461** dépendant du bâtiment PARKING PRIVÉ B9.

Monsieur Denis LESUEUR est propriétaire d'un lot à usage de parking portant le numéro **6 487** dépendant du bâtiment PARKING PRIVÉ B9.

Madame Michèle ANGIBAUD, épouse PELTAN, est propriétaire d'un lot à usage de parking portant le numéro **6 591** dépendant du bâtiment PARKING PRIVÉ B9.

Monsieur MOISAN et Madame OBJUBIN, épouse MOISAN, sont propriétaires d'un lot à usage d'appartement portant le numéro **3 144** dépendant du bâtiment SANCTUS et d'un lot à usage de parking portant le numéro **6 449** dépendant du bâtiment PARKING PRIVÉ B9.

Monsieur Eric ESTECORENA, est propriétaire de deux lots de copropriété à usage de parkings portant les numéros **7 053** et **7 054** dépendant du bâtiment PARKING PRIVÉ B9.

Monsieur Christian TISNÉ, est propriétaire d'un lot à usage de parking portant le numéro **6 827** dépendant du bâtiment PARKING PRIVÉ B9.

Monsieur Benoît PELLIZZARI est propriétaire d'un lot à usage d'appartement portant le numéro **4 004** dépendant du bâtiment PENE MEDAA et d'un lot à usage de parking portant le numéro **7 065** dépendant du bâtiment PARKING PRIVÉ B9.

Monsieur et Madame VIGIÉ sont propriétaires d'un lot de copropriété à usage de parking portant le numéro **6 901** dépendant du bâtiment PARKING PRIVÉ B9.

Monsieur et Madame LETOILE sont propriétaires d'un lot à usage d'appartement portant le numéro 5 144, d'un lot à usage de cave à skis portant le numéro 5 102 et d'un lot à usage de réserve portant le numéro 5 003 dépendant du bâtiment SARRIERES, ainsi que d'un lot à usage de parking portant le numéro 6 375 dépendant du bâtiment PARKING PRIVÉ B9.

La SCI LES FONTAINES est propriétaire d'un lot à usage d'appartement portant le numéro 2 021 dépendant du bâtiment GER et d'un lot à usage de parking portant le numéro 6 924 dépendant du bâtiment PARKING PRIVÉ B9.

Monsieur Frédéric DUBERNET est propriétaire de deux lots à usage d'appartement portant les numéros 8 018 et 8 068 dépendant du bâtiment CINTO.

## **Pièces n°2 : Titres de propriété**

### ***1.3 L'administration provisoire***

Par ordonnance en date du 7 juin 2019, le Président du Tribunal de Grande Instance de PAU a, dans le cadre de l'article 47 du décret du 17 mars 1967 :

- mis un terme au mandat d'administrateur provisoire de la SAS ALTER IMMO,
- désigné en qualité d'administrateur provisoire Maître Sylvain HUSTAIX avec pour mission de :
  - convoquer l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat des copropriétaires de l'immeuble dit les Résidences du Valentin sis à Gourette, sur la commune des EAUX-BONNES (64440), en vue de la désignation d'un nouveau syndic dans un délai de trois mois à compter de la réception des coordonnées des copropriétaires,
  - réaliser toute étude et tous travaux de confortement nécessaires à la conservation de la copropriété,
- dit que la mission de l'Administrateur provisoire s'achèverait le jour de la désignation d'un syndic et, dans tous les cas, dans un délai de trois mois à compter de la communication des coordonnées des copropriétaires,
- désigné pour réaliser une étude de solidité de la plate-forme du Valentin, Monsieur Nicolas LAFFERRAIRE, expert judiciaire.

## **Pièce n°3 : Ordonnance du 7 juin 2019**

Par ordonnance en date du 5 décembre 2019, à la requête du Département, le Président modifiait la mission confiée à l'Expert LAFFERRAIRE le 7 juin 2019 afin qu'il réalise une étude globale portant sur :

- les constats des désordres affectant l'infrastructure, le cas échéant au moyen d'investigations destructives ou de prélèvements,

- la réalisation d'une étude de dimensionnement et de solidité/stabilité.

#### **Pièce n°4 : Ordonnance du 5 décembre 2019**

Par ordonnance du 31 janvier 2020, rendue sur requête de Madame la Procureure de la République, elle-même saisie par le Département des PYRENEES-ATLANTIQUES, le Président du Tribunal Judiciaire de PAU a :

- ordonné l'extension des prérogatives de l'administrateur provisoire, la Société FHB, prise en la personne de Maître Sylvain HUSTAIX, à celles prévues par l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1975 avec pour mission de :
  - prendre les actes nécessaires à la réalisation des travaux préconisés par l'expert judiciaire,
  - une fois ces travaux réalisés, convoquer une assemblée générale aux fins de désignation d'un conseil syndical et d'un syndic,
  - établir un rapport semestriel de son activité.
- dit que, sauf décision contraire, la mission de l'administrateur provisoire s'achèverait le 31 mars 2021.

#### **Pièce n°5 : Ordonnance du 31 janvier 2020**

Par ordonnance du 25 mars 2020, sur requête de l'Administrateur provisoire, la mission de ce dernier a été précisée et complétée en indiquant conférer à l'Administrateur provisoire tous les pouvoirs du syndic et de l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé « Les Résidences du Valentin » situé aux EAUX-BONNES (64400), à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, aux fins de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de cette copropriété.

#### **Pièce n°6 : Ordonnance du 25 mars 2020**

Par ordonnance du 30 mars 2021, sur requête de l'Administrateur provisoire, la mission confiée à l'Administrateur provisoire a été prolongée d'un an dans les termes des précédentes ordonnances.

#### **Pièce n°7 : Ordonnance du 30 mars 2021**

Cette ordonnance était donc prise en considération de la requête présentée par l'Administrateur provisoire et de ses annexes faisant état de difficultés pour assurer un état des lieux juridique, un diagnostic technique, un prévisionnel de travaux, une mise à jour juridique, un plan de financement des travaux indispensables à la conservation de l'ensemble immobilier des « Résidences du Valentin ».

Face à l'inaction et à l'inertie de l'Administrateur provisoire, tant pour faire réaliser les travaux de sécurisation provisoire que pour faire avancer la solution réparatoire définitive et déterminer les

responsabilités, plusieurs copropriétaires ont saisi le Juge des référés du Tribunal Judiciaire de PAU, aux fins de voir ordonner une expertise judiciaire portant notamment sur les responsabilités et les travaux à réaliser, et ce au contradictoire :

- du Département des PYRENEES-ATLANTIQUES, mis en cause en raison des conclusions du rapport d'expertise de M. LAFFERRAIRE qui met en exergue des défauts dans l'entretien du Parking public B10 appartenant au Département et impute une part des désordres structurels du complexe Parking privé B9 + Parking public B10 + plateforme aux opérations de déneigement opérées par les engins appartenant au Département et réalisées sur l'esplanade au-dessus des parcs de stationnement ;
- des MMA, assureur Dommages-Ouvrage lors des travaux de 2009 ;
- du Syndicat des copropriétaires pris en la personne de FHB, administrateur provisoire.

Ces copropriétaires sont propriétaires de parties privatives, qui sont atteintes dans leur jouissance en raison des désordres qui affectent les parties communes et qui ont conduit à la fermeture des parcs de stationnement et notamment du parc de stationnement privé B9 dont ils sont copropriétaires.

Par ordonnance en date du 2 mars 2022, le Juge des référés du Tribunal de Céans a fait droit à leur requête et ordonné une expertise judiciaire et commis M. COHÉRE pour y procéder.

#### **Pièce n°8 : Ordonnance du 2 mars 2022**

C'est dans ce contexte qu'intervient la présente requête.

## **2. LA NECESSITE D'UN CONSEIL SYNDICAL**

### **2.1 *En droit***

Pour l'heure, la copropriété des « Résidences du Valentin » est dépourvue de tout conseil syndical.

Aux côtés de l'assemblée générale et du syndic, le conseil syndical est pourtant l'un des organes essentiels du syndicat des copropriétaires, censé assister le syndic et contrôler sa gestion.

Dans l'hypothèse d'une administration provisoire suivant l'article 29-1 de la loi de 1965, l'administrateur désigné par le Président du Tribunal Judiciaire doit consulter le conseil syndical avant toute prise de décision.

Au cas présent, dans son ordonnance rendue le 25 mars 2020, le Président du Tribunal de Céans a précisé en ces termes la mission confiée à l'administrateur provisoire FHB suivant ordonnances des 7 juin 2019 et 31 janvier 2020 :

*« Conférons à l'administrateur provisoire, la SELARL FHB prise en la personne de Maître Sylvain HUSTAIX, tous les pouvoirs du syndic et de l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé « Les Résidences du Valentin » situé aux EAUX-BONNES ( 64440 ), à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, aux fins de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de cette copropriété ».*

#### **Pièce n°6 : Ordonnance du 25 mars 2020**

Concrètement la copropriété de l'ensemble immobilier des Résidences du Valentin a été mise sous tutelle d'un administrateur provisoire aux pouvoirs étendus, mais ne comprenant pas ceux du conseil syndical.

Dans une telle hypothèse, le pouvoir réglementaire a prévu, à l'article 62-7 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, un contrôle *a minima* des décisions de l'administrateur par le conseil syndical, à savoir un droit de ce dernier à être consulté avant toute décision de l'administrateur lui paraissant nécessaire à l'accomplissement de sa mission.

Les textes résultant de la loi de 1965 et du décret d'application de 1967 sont d'ordre public. Les dispositions de l'article 62-7 du décret du 17 mars 1967 fixent des normes impératives, ce qui a pour conséquence la nullité des actes pris en infraction à celles-ci.

Un arrêt de la cour d'appel de Rennes a également pu préciser que le recueil de l'avis du conseil syndical par l'administrateur provisoire était un préalable à l'engagement de travaux et que son absence constituait « *un manque de prudence fautif dans l'exercice de sa mission* » (**CA Rennes, 4<sup>ème</sup> ch., 23 avril 2009, n° 07/01071**).

De même, dans un arrêt rendu le 20 mars 2017, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a pu rappeler l'obligation pour un administrateur provisoire de consulter le conseil syndical, ce qui implique de convoquer une assemblée générale en vue de procéder à la désignation des membres dudit conseil s'il n'y en a pas (**CA Aix-en-Provence, 20 mars 2017, n°15/17425 ; V. également CA Aix-en-Provence, 4 juillet 2017, n° 16/00121**).

Par ailleurs, les dispositions de l'article 62-11 du décret de 1967 rappellent l'importance de la présence d'un conseil syndical et de son président puisque les rapports de l'administrateur provisoire doivent lui être remis, et ce en vue de son contrôle par les copropriétaires.

La présence d'un conseil syndical aux côtés de l'administrateur provisoire est donc nécessaire à l'accomplissement de la mission de ce dernier.

Le risque, dans la situation actuelle des « Résidences du Valentin », est donc que les décisions de l'Administrateur provisoire désigné le 7 juin 2019 soient annulées pour défaut de consultation du conseil syndical.

L'administrateur FHB a pourtant été mis en demeure, à deux reprises, de convoquer une assemblée générale aux fins d'élire un conseil syndical.

**Pièce n°9 : Mise en demeure RAR du 6 août 2020**  
**Pièce n°10 : Copie RAR au Tribunal du 6 août 2020**  
**Pièce n°11 : Mise en demeure RAR du 25 août 2020**  
**Pièce n°12 : Copie RAR au Tribunal du 25 août 2020**

Ces mises en demeure ont été totalement ignorées par l'administrateur.

En l'espèce, sans conseil syndical, la copropriété des « Résidences du Valentin » souffre d'être administrée par une entité qui est privée du bénéfice de la mémoire des copropriétaires et pour le moins de leurs représentants, qui n'est là que temporairement, et prend pourtant des orientations engageant durablement les copropriétaires, sans que les copropriétaires et leurs représentant légaux ne soient consultés.

Ainsi, les « Résidences du Valentin » sont-elles gérées « hors-sol », sans aucune consultation des copropriétaires depuis le 7 juin 2019.

Il est évident que si un conseil syndical avait existé, et qu'il avait été consulté par l'administrateur provisoire dans le cadre des décisions qu'il a été amené à prendre relativement aux désordres structurels affectant l'ensemble immobilier, cela aurait permis d'engager plus rapidement les actions nécessaires à la sécurisation des lieux et à la recherche des responsabilités, puisque les membres du conseil syndical souffrent de la perte de jouissance de leurs lots de copropriété et qu'ils ont la mémoire de l'ensemble des expertises techniques et travaux déjà intervenus.

Il est tout aussi évident que, si un conseil syndical avait existé, et qu'il avait été consulté par l'administrateur provisoire, avant de décider de l'attitude à adopter dans le cadre de l'instance diligentée par un copropriétaire aux « Résidences du Valentin » à l'encontre du Département des PYRENEES-ATLANTIQUES aux fins de publication des ventes des volumes 1, 2 et 3 intervenues en 1994 et en 1999, le conseil syndical aurait demandé à l'administrateur provisoire de venir au soutien de la demande dudit copropriétaire au lieu de travailler à l'établissement de la preuve que le consentement de la copropriété à ces deux ventes en 1994 et 1999 aurait été vicié alors que c'est faux.

Il est encore évident que, si un conseil syndical avait existé, et qu'il avait été consulté par l'administrateur provisoire à réception du rapport LAFFERRAIRE du 13 novembre 2020, il n'aurait pas échappé au conseil syndical, présent à toutes les réunions de la sous-commission de sécurité depuis septembre 2016, que ledit rapport ne correspondait en rien à ce qu'attendait la sous-commission, et que ne rien faire à partir du 13 novembre 2020, qu'il s'agisse d'obtenir la garantie

de solidité des existants attendue par la sous-commission départementale, ou de transmettre ledit rapport à la sous-commission de sécurité afin qu'elle s'aperçoive que le rapport de contenait pas de garantie de solidité des existants à une date permettant de se retourner avant le début de la saison 2021/2022, condamnait les parcs de stationnement à une fermeture administrative certaine.

Il est enfin évident que, si un conseil syndical avait existé, et qu'il avait été consulté par l'administrateur provisoire postérieurement à l'avis négatif de la sous-commission de sécurité du 12 octobre 2021, le conseil syndical n'aurait eu de cesse d'obtenir des bureaux BEC et APAVE leurs conditions pour garantir la solidité des existants de sorte qu'elles soient envoyées à la sous-commission de sécurité afin qu'elle les érige en prescriptions, puis de pousser à la mise en place de ces quelques prescriptions afin que l'avis négatif de les parcs de stationnement soit levé et que les parcs de stationnement soient ouverts pour la saison 2021/2022 et non fermés, comme ils le sont toujours pour défaut de réalisation de ces diligences très simples.

En outre, au regard de la jurisprudence précitée, le défaut de consultation du conseil syndical par l'administrateur provisoire, sauf cas d'urgence, entache d'irrégularité ses décisions.

Il est donc nécessaire qu'un conseil syndical soit désigné.

Selon l'article 48 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, le président du Tribunal Judiciaire peut être valablement saisi sur requête par plusieurs copropriétaires en vue de désigner les membres du conseil syndical qui l'acceptent, quand aucun conseil syndical n'a été institué.

Dans les conditions ci-dessus exposées, les copropriétaires requérants n'ont d'autre choix que de solliciter du Président du Tribunal de Céans qu'il ordonne la désignation des membres du Conseil syndical, et ce afin de rétablir un fonctionnement et un contrôle démocratique de l'administrateur au sein de la copropriété.

Les requérants étaient, pour dix d'entre eux, membres du Conseil syndical du Parking privé B9 et ont recueilli, lors de leur dernière élection à ces fonctions intervenue pour 3 ans le 28 septembre 2019, les voix de 452 copropriétaires représentant 9 557 tantièmes, sur les 538 copropriétaires présents et représentés représentant 11 989 tantièmes, sur les 735 copropriétaires de ce syndicat secondaire regroupant 16 088 tantièmes, et sur les 810 copropriétaires des « Résidences du Valentin » portant ensemble les 100 000/100 000ièmes du syndicat principal.

#### **Pièce n°13 : PV d'AG du syndicat secondaire Parking privé B9 du 28 septembre 2019**

Ils se sont adjoints la SCI LES FONTAINES (bâtiment GER) et Monsieur Frédéric DUBERNET (bâtiment CINTO) afin que les bâtiments majeurs des « Résidences du Valentin », pour le moins tous les bâtiments d'habitation, aient un représentant au conseil syndical de la copropriété, et que TOUS les copropriétaires des « Résidences du Valentin » soient propriétaires de lots représentés au conseil syndical.

Les requérants sont donc légitimes en leur demande et bénéficient de la confiance majoritaire des copropriétaires des Résidences du Valentin.

Ces copropriétaires ont obtenu l'organisation d'une mesure d'expertise judiciaire au contradictoire du Syndicat des copropriétaires pris en la personne de son administrateur provisoire FHB, de l'assureur Dommages-Ouvrage les MMA et du Département des PYRENEES ATLANTIQUES, autre copropriétaire.

#### **Pièce n°13 : Ordonnance de référé du 2 mars 2022**

L'objectif est notamment de déterminer les responsabilités de chacun dans la survenance des désordres affectant les immeubles de la copropriété.

Ces recherches de responsabilité n'ont pas été diligentées à la requête de l'administrateur, alors surtout qu'elles sont susceptibles d'aboutir à faire prendre en charge les travaux de remise en état des structures.

Cela démontre la capacité des requérants et leur détermination à exercer les fonctions de membres du conseil syndical.

Cela démontre également que l'administrateur provisoire FHB ne peut être laissé seul en contrôle de la copropriété.

\* \* \*

**C'est pourquoi les exposants requièrent qu'il vous plaise de désigner membres du Conseil syndical du Syndicat des copropriétaires « Les Résidences du Valentin » :**

- Monsieur François DARRIGRAND, né le 7 avril 1951 à MONT (64), retraité, de nationalité française, copropriétaire
- Monsieur Eric ESTECORENA, né le 16 mai 1973 à SAINT-JEAN-DE-LUZ (64), gérant de sociétés, de nationalité française, copropriétaire
- Monsieur Denis LESUEUR, né le 27 décembre 1955 à NOYON (60), retraité, de nationalité française, copropriétaire
- Monsieur Benoît PELLIZZARI, né le 20 avril 1967 à BORDEAUX, Cadre commercial, copropriétaire
- Monsieur Daniel LETOILE, né le 02 septembre 1958 à MOUMOUR, commerçant, de nationalité française, copropriétaire
- Monsieur Eric MOISAN, né le 06 mai 1959 à PARIS, enseignant, de nationalité française, copropriétaire
- Monsieur Christian TISNÉ, né le 25 mai 1947, à PARIS (14ème), retraité, de nationalité française, copropriétaire

- Monsieur André PELTAN, né le 28 février 1941 à RENNES (35), retraité, de nationalité française, en sa qualité d'époux de Madame Michèle ANGIBAUD, née le 18 décembre 1948 à MANSLE (16), retraitée, de nationalité française, copropriétaire
- Monsieur Philippe VIGIÉ, né le 1er mai 1956, à Barbezieux, gérant de société, de nationalité française, copropriétaire
- La SCI TRISTANGS, société civile immobilière inscrite au RCS de LA ROCHE-SUR-YON sous le n° 411 513 351, dont le siège est sis Les Etangs, 143 Route de Nantes, 85190 AIZENAY, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège, copropriétaire
- La SCI LES FONTAINES, société civile immobilière inscrite au RCS de MONT-DE-MARSAN sous le n° 349 241 679, dont le siège est sis rue Brémontier 40160 YCHOUX, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège, copropriétaire
- Monsieur Frédéric DUBERNET, né le 30 janvier 1946 à SAINT-SEVER (40), retraité, de nationalité française, copropriétaire

Les membres du Conseil syndical ainsi désignés exerceront leurs fonctions pour une période de trois ans à compter de l'ordonnance à intervenir.

Il sera rappelé qu'en application de l'article 48 du décret du 17 mars 1967, leurs fonctions cesseront de plein droit à compter de l'acceptation de leur mandat par les membres du Conseil syndical désignés par l'assemblée générale.

De même il sera rappelé qu'en vertu des dispositions de l'article 27 du décret précité, les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du Conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration, supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

\* \* \*

A titre très subsidiaire, dans l'hypothèse où le Président considérerait qu'il reviendrait à l'Assemblée générale du Syndicat des copropriétaires des « Résidences du Valentin de procéder à la désignation des membres du Conseil syndical, il ordonnerait à l'Administrateur provisoire la SELARL FHB, prise en la personne de Maître Sylvain HUSTAIX, de convoquer à cette fin ladite Assemblée générale dans un délai d'un mois à compter de l'ordonnance à intervenir.

Fait à PAU, le 22 mars 2022

**Lore MARGUIRAUT**

## BORDEREAU DES PIECES COMMUNIQUEES

1. Etat descriptif de division modificatif du 16 octobre 2003
2. Titres de propriété
3. Ordonnance du 7 juin 2019
4. Ordonnance du 5 décembre 2019
5. Ordonnance du 31 janvier 2020
6. Ordonnance du 25 mars 2020
7. Ordonnance du 30 mars 2021
8. Ordonnance du 2 mars 2022
9. Mise en demeure RAR du 6 août 2020
10. Copie RAR au Tribunal du 6 août 2020
11. Mise en demeure RAR du 25 août 2020
12. Copie RAR au Tribunal du 25 août 2020
13. PV d'AG du syndicat secondaire Parking privé B9 du 28 septembre 2019

## ORDONNANCE

*Vu les articles 493 et suivants du code de procédure civile,*

*Vu les dispositions des articles 21 et 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,*

*Vu l'article 48 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965,*

*Vu la requête qui précède et les pièces jointes,*

Nous,

Président du Tribunal judiciaire de PAU,

Désignons membres du Conseil syndical du Syndicat des copropriétaires « Les Résidences du Valentin » :

- Monsieur François DARRIGRAND, né le 7 avril 1951 à MONT (64), retraité, de nationalité française, copropriétaire
- Monsieur Eric ESTECORENA, né le 16 mai 1973 à SAINT-JEAN-DE-LUZ (64), de nationalité française, copropriétaire
- Monsieur Denis LESUEUR, né le 27 décembre 1955 à NOYON (60), retraité, de nationalité française, copropriétaire
- Monsieur Benoît PELLIZZARI, né le 20 avril 1967 à BORDEAUX, Cadre commercial, copropriétaire
- Monsieur Daniel LETOILE, né le 02 septembre 1958 à MOUMOUR, commerçant, de nationalité française, copropriétaire
- Monsieur Eric MOISAN, né le 06 mai 1959 à PARIS, enseignant, de nationalité française, copropriétaire
- Monsieur Christian TISNÉ, né le 25 mai 1947, à PARIS (14ème), retraité, de nationalité française, copropriétaire
- Monsieur André PELTAN, né le 28 février 1941 à RENNES (35), retraité, de nationalité française, en sa qualité d'époux de Madame Michèle ANGIBAUD, née le 18 décembre 1948 à MANSLE (16), retraitée, de nationalité française, copropriétaire
- Monsieur Philippe VIGIÉ, né le 1er mai 1956, à Barbezieux, gérant, de nationalité française, copropriétaire
- La SCI TRISTANGS, société civile immobilière inscrite au RCS de LA ROCHE-SUR-YON sous le n° 411 513 351, dont le siège est sis Les Etangs, 143 Route de Nantes, 85190 AIZENAY, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège, copropriétaire
- La SCI LES FONTAINES, société civile immobilière inscrite au RCS de MONT-DE-MARSAN sous le n° 349 241 679, dont le siège est sis rue Brémontier 40160 YCHOUX, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège, copropriétaire
- Monsieur Frédéric DUBERNET, né le 30 janvier 1946 à SAINT-SEVER (40), retraité, de nationalité française, copropriétaire

Disons que les membres du Conseil syndical ainsi désignés exerceront leurs fonctions pour une période de trois ans à compter de la présente ordonnance ;

Rappelons cependant que leurs fonctions cesseront de plein droit à compter de l'acceptation de leur mandat par les membres du Conseil syndical désignés par l'assemblée générale.

Rappelons que les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du Conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration, supportées par le Syndicat des copropriétaires des « Résidences du Valentin » représenté par la SELARL FHB prise en la personne de Maître Sylvain HUSTAIX, agissant en qualité d'administrateur provisoire ;

Disons que le Syndicat des copropriétaires des « Résidences du Valentin » représenté par la SELARL FHB prise en la personne de Maître Sylvain HUSTAIX, agissant en qualité d'administrateur provisoire, notifiera la présente ordonnance dans le délai d'un mois à compter de ce jour à tous les copropriétaires qui pourront nous en référer dans les quinze jours de cette notification ;

Réserveons la compétence de la juridiction de Céans pour réexaminer la situation des membres du Conseil syndical ainsi désignés et renouveler, le cas échéant, leurs fonctions ;

Rappelons que la présente est exécutoire sur minute.

Fait en notre cabinet à PAU

Le

## Me Lore MARGUIRAUT

**Barreau de PAU**  
Master 2 - Droit du Dommage Corporel  
DU - Droit et Handicap  
Master 2 - Droit Pénal et Sciences criminelles

## Contact du CABINET

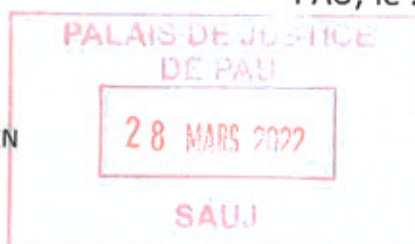
**Courriel** : contact@marguiraut-avocat.fr  
☎ : 07 81 01 62 39  
18 Rue d'Orléans 64 000 PAU  
Case 7

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PAU

Palais De Justice  
5 place de la Libération  
64000 PAU

PAU, le 28 mars 2022

**N/Réf.** : 2021-004 LM / LM  
**V/Réf.** : Requête GOURETTE - RES. DU VALENTIN



**Objet** : Dépôt de requête adressée au Président du Tribunal Judiciaire

Monsieur le Président,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint une requête rédigée en trois exemplaires dans l'intérêt de plusieurs copropriétaires d'un même ensemble immobilier.

Ces copropriétaires sont représentés par le cabinet E.Litis, en la personne de Me Quentin VIGIÉ, du barreau de SAINTES, que je substitue.

Vous en souhaitant bonne réception ;

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes respectueuses salutations.

**Lore MARGUIRAUT**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Lore Marguiraut".