

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PONTOISE**  
3, rue Victor Hugo - 95300 PONTOISE  
**JUGEMENT**

Des minutes du greffe  
du Tribunal judiciaire de PONTOISE  
a été extrait le jugement dont la teneur suit :

RG N° 11-19-001136

Minute N°: 532/2020

Au greffe du Tribunal judiciaire de Pontoise, le 26 juin 2020 ;

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Sous la Présidence de Martine COSTE, magistrat à titre temporaire statuant en qualité de Juge du tribunal judiciaire, assistée lors des débats de Carinne PIET, Greffière, et lors du délibéré de Diane LECERF, Greffière placée ;

DU : 26 JUIN 2020

Après débats à l'audience publique du 5 mars 2020, le jugement suivant a été rendu;

Ass. Syndicale libre LES  
EPINETTES , représenté par  
Monsieur GRELLIER Bruno  
Président  
C/  
Monsieur POTACSEK Patrick  
Madame POTACSEK Sylvie  
né(e) LEBRETON

**ENTRE LE(S) DEMANDEUR(S) :**

Association Syndicale libre LES EPINETTES,  
représentée par Monsieur GRELLIER Bruno Président, MAIRIE  
DE NOINTEL, Rue de l'Orangerie, 95590, NOINTEL,  
non comparant

**ET LE(S) DEFENDEUR(S) :**

Monsieur POTACSEK Patrick,  
Madame POTACSEK Sylvie née LEBRETON,  
demeurant 3 Rue de l'Orangerie, 95590, NOINTEL,  
représenté(e) par Me PITREY, avocat du barreau de  
PONTOISE

Copies délivrées le 26/6/2020

à Me PITREY

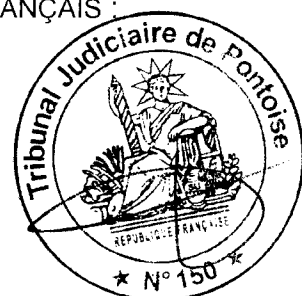
-----  
Le tribunal a été saisi le 9 mai 2019, par Déclaration écrite au greffe du 8 mai 2019 ; l'affaire a été plaidée le 5 mars 2020, mise en délibéré au 28 avril 2020 et prorogé au 26 juin 2020.

Exécutoire délivré le 26/6/2020

à Association Syndicale libre  
LES EPINETTES

Après que les formalités des articles 430 et suivants du code de procédure civile eurent été respectées, le Tribunal a rendu le jugement suivant :

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS :



## EXPOSE DU LITIGE

Selon acte notarié en date du 30 septembre 1992 Monsieur Patrick POTACSEK et Madame Sylvie LEBRETON épouse POTACSEK ont acquis de Monsieur et Madame PLUQUET un bien immobilier cadastré AE 237 sis 3, rue de l'Orangerie à NOINTEL (95).

Par déclaration reçue au greffe le 9 mai 2019, l'ASL LES EPINETTES représentée par son Président, Monsieur GRELLIER Bruno, a sollicité la comparution de Monsieur POTACSEK Patrick et Madame LEBRETON Sylvie épouse POTACSEK devant le Tribunal d'Instance de Pontoise aux fins de les voir condamnés à lui payer les sommes suivantes:

- 300 euros au principal
- 513 euros à titre de dommages et intérêts dont 313€ au titre des pénalités de retard et 200 € au titre des frais engagés

Après 3 renvois à la demande du conseil des défendeurs et à l'audience du 5 mars 2020 de la Chambre de proximité du Tribunal Judiciaire de Pontoise l'ASL LES EPINETTES maintient ses demandes dans les termes de l'assignation.

Elle expose que les époux POTACSEK ont acheté en 1992 un bien situé dans le périmètre de l'ASL, de fait ils en sont membres et sont donc redevables des arriérés de cotisation et des intérêts de retard.

- La somme demandée ne porte que sur les 10 dernières années à hauteur de 30 euros par an.

En réplique les époux POTACSEK en la personne de leur conseil, soulèvent in limine litis le défaut de qualité à agir de l'ASL et d'ester en justice aux motifs que:

- l'ASL DES SCCC LES BOHEMIES, LES FORTES TERRES ET L'ORANGERIE de 1988 n'ont jamais fait l'objet d'une déclaration en Préfecture
- les modalités de modification des statuts décidés en assemblée générale ordinaire ne sont pas respectés dans la mesure où les époux POTACSEK n'ont jamais été convoqués à cette assemblée qui est autant irrégulière dans la forme que dans le fond puisque le quorum des votants n'a pas été non plus respecté
- en tout état de cause, le dossier déposé à la préfecture pour une ASL dénommée « LES EPINETTES » était incomplet causant une irrégularité de sa déclaration

Au fond à titre principal les époux POTACSEK concluent à l'irrecevabilité des demandes de l'ASL en raison de l'absence d'adhésion.

A titre subsidiaire ils demandent que soit constatée l'absence d'une créance liquide, certaine et exigible à leur encontre.

A titre reconventionnel ils sollicitent la condamnation de la demanderesse à leurs payer la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

La décision est mise en délibéré au 28 avril 2020 prorogée au 26 juin 2020.

## MOTIFS :

Les articles 1103 et 1104 du code civil dans sa nouvelle rédaction disposent que les contrats légalement formés tiennent lieu de loi entre les parties et qu'ils doivent être exécutés de bonne foi.

En application de l'article 1353 du Code civil dans sa nouvelle rédaction, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et réciproquement celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.



### Sur la capacité d'ester en justice de l'ASL LES EPINETTES:

- du fait de l'absence de déclaration de l'ASL SCCC, les BOHEMIES, les FORTES TERRES et l'ORANGERIE

L'ASL est légalement constituée dès le consentement unanime des propriétaires membres et l'établissement de statuts. Ces décisions sont dès sa création, opposables à ses membres.

L'absence de déclaration n'empêche pas l'existence de l'ASL;

Les statuts de l'ASL SCCC, les BOHEMIES, les FORTES TERRES et l'ORANGERIE ont été déposés au bureau des hypothèques le 29 janvier 1988;

Cette ASL a donc pu valablement convoquer une assemblée générale aux fins de modification des statuts.

- sur la validité de l'assemblée générale du 30 janvier 2004

Les textes légaux n'organisent pas les assemblées générales de l'ASL ce sont donc les membres qui déterminent librement, dans leurs statuts, les règles de fonctionnement de leur ASL et entre autres les règles de convocation et de tenue des assemblées générales.

Aucune pièce versée aux débats ne permet d'établir les conditions de convocation aux assemblées générales prévues par les statuts du 29 janvier 1988; aucune irrégularité ne peut donc être prouvée.

Il résulte de l'article 11 de ces statuts que les délibérations ayant pour objet une modification des statuts de l'ASL sont prise à la majorité des trois quart des voix des membres de l'ASL présents ou représentés.

Le compte rendu de l'assemblée du 30 janvier 2004 établit que la modification des statuts a été votée avec le quorum requis.

L'assemblée générale et les décisions prises sont donc valables.

- Sur la régularité de la déclaration en Préfecture de l'ASL LES EPINETTES

L'ordonnance du 1er juillet 2004 dans ses articles 7 et 8 dispose que les ASL doivent se déclarer en Préfecture en transmettant deux exemplaires des statuts qui comportent la liste des immeubles compris dans son périmètre.

L'article 3 du décret du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance susvisée exonère les associations syndicales libres constituées en application de l'article R315-6 du Code de l'urbanisme de la déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage.

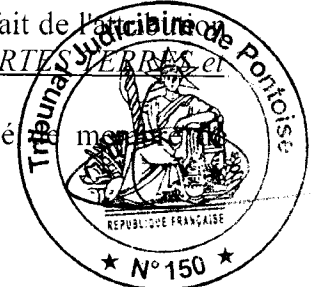
En l'espèce la demanderesse produit le récépissé de la déclaration en Préfecture du 23 septembre 2004 ainsi que la copie de la parution au journal officiel.

Il résulte de l'ensemble des points développés ci-dessus que l'ASL LES EPINETTES a le pouvoir d'ester en justice et sa demande est donc déclarée recevable.

### Sur l'adhésion des époux Potacsek à l'ASL

Il résulte de l'acte notarié du 30 septembre 1992 que les époux PLUQUET se sont vu attribués une maison et un terrain situés à NOINTEL, section AE numéro 237, lot 44; du seul fait de l'adhésion ils sont devenus membres de plein droit de l'ASL SCCC, les BOHEMIES, les FORTES TERRES et l'ORANGERIE.

Aux termes des articles 3 et 4 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, la qualité



l'association se transmet de plein droit avec celle de propriétaire de l'immeuble.  
L'acheteur est donc automatiquement membre sans que l'association doivent recueillir ni même l'informer de son existence, cette responsabilité relève du vendeur.

En l'espèce il résulte de l'acte notarié que le jour même de l'attribution les époux PLUQUET ont vendu leur bien aux époux POTACSEK. Ceux ci en achetant la propriété cadastrée AE n° 237 ont accepté le bien et tous droits y attachés et s'obligent à s'acquitter de taxes et charges.

Il appartenait aux vendeurs de les informer de l'adhésion à l'ASL ainsi qu'au notaire, qui a reçu le même jour les signatures pour l'attribution et pour la vente, de faire mention de cette adhésion dans l'acte.

Il y a donc lieu de constater que les époux POTACSEK sont membres de droit de l'ASL peu importe qu'ils utilisent ou pas l'antenne collective, objet de l'ASL ou que par maladresse les membres du comité syndical aient pu utiliser les termes d'adhésion ou de réintégration.

### **Sur la demande principale au titre de l'arriéré de charges:**

Aux termes des articles 24 et 25 des statuts de l'ASL les charges font l'objet d'appels de fonds adressés par le comité syndical à chaque propriétaire.

Ces appels de fonds sont faits aux époques déterminées par le comité syndical, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectués, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le comité syndical.

Le comité syndical est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association, il assure le paiement des dépenses.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée le propriétaire qui 'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'ASL. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux de un pour cent par mois.

En l'espèce les statuts ne mentionnent aucune fréquence d'appels de fonds.

Il y a donc lieu de retenir le montant de 30 euros de cotisation annuelle telle que fixée par l'assemblée générale du 30 janvier 2004.

La créance s'élève à 300 euros pour les dix années passées de 2009 à 2019.

Faute de mise en demeure antérieure à la déclaration au greffe, cette somme portera intérêts au taux de 1% par mois à compter de la première convocation devant le tribunal à savoir le 24 septembre 2019.

### **Sur la demande au titre des dommages et intérêts:**

Pour faire valoir ses droits en justice l'ASL a dû produire un certain nombre de documents administratifs ce qui a engagé des frais et un préjudice financier qu'il convient de réparer à hauteur de 100 euros.

### **Sur les dépens:**

La partie succombante doit supporter les dépens.

### **PAR CES MOTIFS:**

Le Tribunal statuant par jugement contradictoire et en dernier ressort par mise à disposition au greffe,

**RECOIT** l'ASL les EPINETTES en ses demandes

**CONDAMNE** Monsieur POTACSEK Patrick et Madame LEBRETON Sylvie épouse POTACSEK



à payer à l'ASL LES EPINETTES la somme de 300 euros au titre des charges échues de 2009 à 2019 avec intérêts au taux de 1% par mois à compter du 24 septembre 2019;

**CONDAMNE** Monsieur POTACSEK Patrick et Madame LEBRETON Sylvie épouse POTACSEK à payer à l'ASL LES EPINETTES la somme de 100 euros à titre de dommages et intérêts;

**DEBOUTE** les parties de leurs demandes plus amples ou contraires;

**CONDAMNE** Monsieur POTACSEK Patrick et Madame LEBRETON Sylvie épouse POTACSEK aux dépens;

**Ainsi jugé à Pontoise le 26 juin 2020**

**LE GREFFIER**



**LE JUGE**



En conséquence la République mande et ordonne  
à tous Huissiers de justice sur ce requis de  
mettre la présente copie exécutoire à exécution,  
aux Procureurs généraux et aux Procureurs de la  
République d'y tenir la main, à tous commandants  
et Officiers de la force publique de prêter main  
forte s'ils en sont légalement requis.

Le Greffier,

