1 CCC DOSSIER + 1 fe et 1 CCC Me TOULZE + 1 CCC Me CAIRE
Délivrance des copies le :

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE

SERVICE DES RÉFÉRÉS

ORDONNANCE DU 24 SEPTEMBRE 2026

A.S.L. ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE MUSIC HOUSE
c/
S.A.S. FONCIA AD IMMOBILIER, S.A.S. FONCIA ESPRIT D'AZUR

DÉCISION N° : 2026/
N° RG 26/00212 + 26/975 - N° Portalis DBWQ-W-B7K-QTKE

Après débats à l'audience publique des référés tenue le 02 Septembre 2026

Nous, Madame Stéphanie LE GALL, Vice-Présidente du tribunal judiciaire de GRASSE, assistée de Madame Florine JOBIN, Greffière avons rendu la décision dont la teneur suit :

ENTRE :

A.S.L. MUSIC HOUSE
C/o M. [D] [J]
[Adresse 1]
[Localité 1]
représentée par Me Laurent TOULZE, avocat au barreau de GRASSE, avocat plaidant

ET :

S.A.S. FONCIA AD IMMOBILIER
[Adresse 2]
[Localité 2]

S.A.S. FONCIA ESPRIT D'AZUR
[Adresse 2]
[Localité 2]

tous deux représentés par Me Bastien CAIRE, avocat au barreau de NICE, avocat plaidant

***

Avis a été donné aux parties à l'audience publique du 02 Septembre 2026 que l'ordonnance serait prononcée par mise à disposition au greffe à la date du 24 Septembre 2026.

***

FAITS, PRÉTENTIONS DES PARTIES ET PROCÉDURE

Suivant acte de commissaire de justice en date du 4 février 2026, l'association syndicale livre MUSIC HOUSE a fait assigner la SAS FONCIA AD IMMOBILIER en référé devant le président du tribunal judiciaire de Grasse à l'effet de voir, au visa des articles 834 et 835 du code de procédure civile et 1103 et 1984 à 2010 du code civil, de :

- la recevoir en sa demande et l'y déclarer bien fondée;
- condamner la SAS FONCIA AD IMMOBILIER à lui remettre, sous astreinte journalière de 2.000€ à compter de l'ordonnance à intervenir, par remise à son nouveau mandataire la société ARTEMUS dont le siège est sis [Adresse 3]), l'ensemble des documents et archives afférentes à l'ASL MUSIC HOUSE et notamment :
  - les statuts, plans et règlements de l'ASL;
  - les archives comptables et administratives;
  - les contrats en cours;
  - les relevés bancaires et moyens de paiement;
  - les listes des membres/colotis;
  - tous les autres documents afférents à l'ASL.
- débouter la société FONCIA AD IMMOBILIER de tous ses éventuels moyens, demandes, fins et prétentions ;
- rappeler que l'exécution provisoire est de droit.
- condamner la société FONCIA AD IMMOBILIER à lui verser la somme de 7.000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- les condamner solidairement aux entiers dépens;

L'affaire a été enrôlée sous le numéro de RG26-212.

Suivant acte de commissaire de justice en date du 25 juin 2026, l'association syndicale livre MUSIC HOUSE a fait assigner la SAS FONCIA ESPRIT D'AZUR en référé devant le président du tribunal judiciaire de Grasse à l'effet de voir, au visa des articles 834 et 835 du code de procédure civile et 1103 et 1984 à 2010 du code civil, de :
- juger recevable et bien fondée l'intervention forcée de la SAS FONCIA ESPRIT D'AZUR dans la procédure pendante devant le numéro de RG 26-212;
- la recevoir en sa demande et l'y déclarer bien fondée;
- débouter la société FONCIA ESPRIT D'AZUR de tous ses éventuels moyens, demandes, fins et prétentions ;
- condamner solidairement la SAS FONCIA AD IMMOBILIER et la SAS FONCIA ESPRIT D'AZUR à lui verser la somme de 3.744€ au titre des frais de conseil et des frais irrépetibles de l'article 700 du code de procédure civile;
- condamner solidairement la SAS FONCIA AD IMMOBILIER et la SAS FONCIA ESPRIT D'AZUR aux entiers dépens.

L'affaire a été enrôlée sous le numéro de RG26-975.

A l'audience du 2 septembre 2026, les deux affaires ont fait l'objet d'une jonction par simple mention au dossier.

Aux termes de ses conclusions notifiées par RPVA le 29 juillet 2026, reprises oralement à l'audience, l'association syndicale libre MUSIC HOUSE demande au juge des référés, au visa des articles 834 et 835 du code de procédure civile et 1103 et 1984 à 2010 du code civil de :
- la recevoir en sa demande et l'y déclarer bien fondée;
- lui donner acte qu'elle abandonne sa demande de condamnation à restituer les documents de l'ASL sous astreinte compte tenu de la restitution opérée par la société FONCIA AD IMMOBILIER en cours de procédure;
- débouter la société FONCIA AD IMMOBILIER de tous ses éventuels moyens, demandes, fins et prétentions ;

- débouter la société FONCIA ESPRIT D'AZUR de tous ses éventuels moyens, demandes, fins et prétentions ;
- les condamner solidairement à lui verser la somme de 384€ au titre des honoraires d'avocat pour la mise en demeure du 15 décembre 2025 (facture du 15 décembre 2025) et la somme de 3.360€ TTC au titre des frais irrépétibles (forfait d'honoraires d'avocat selon facture du 15 juin 2026);
- les condamner solidairement aux entiers dépens;
- rappeler que l'exécution provisoire est de droit.

La demanderesse soutient que par assemblée générale en date du 11 octobre 2025, la société ARTEMUS, désignée comme mandataire en lieu et place de la SAS FONCIA AD IMMOBILIER, a enjoint cette dernière de lui remettre l'ensemble des documents et archives afférents à l'ASL MUSIC HOUSE et que par courriel en date du 16 octobre 2025, la SAS FONCIA AD IMMOBILIER lui a annoncé préparer les documents. Elle fait valoir que la SAS ARTEMUS a été contrainte de relancer la SAS FONCIA AD IMMOBILIER par courriers en date des 14 novembre 2025 puis 15 décembre 2025. Elle précise que les documents lui ont été remis postérieurement à la délivrance de l'assignation de sorte que sa demande est devenue sans objet. Elle fait néanmoins valoir qu'elle a été contrainte d'exposer des frais. En réponse aux conclusions adverses, elle indique que les demandes dirigées contre la SAS FONCIA AD IMMOBILIER sont recevables dans la mesure où la SAS ESPRIT D'AZUR, avec lequel elle a régularisé le mandat en date du 22 avril 2022, a fait l'objet d'un rachat par le groupe FONCIA.

Aux termes de leurs conclusions notifiées par RPVA le 29 juillet 2026, reprises oralement à l'audience, les SAS FONCIA AD IMMOBILIER et FONCIA ESPRIT D'AZUR demandent au juge des référés, au visa de l'article 122 du code de procédure civile, de :

- juger que la SAS FONCIA AD IMMOBILIER n'a jamais été syndic de l'ASL MUSIC HOUSE,
- juger que l'ASL MUSIC HOUSE ne justifie pas d'un intérêt à agir à l'encontre de la SAS FONCIA AD IMMOBILIER;
En conséquence:
- déclarer irrecevable l'ASL MUSIC HOUSE en ses demandes dirigées à l'encontre de la SAS FONCIA AD IMMOBILIER;
En tout état de cause:
- débouter l'ASL MUSIC HOUSE de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions dirigées à leur encontre ;
- condamner l'ASL MUSIC HOUSE à payer à la SAS FONCIA AD IMMOBILIER la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile;
- condamner l'ASL MUSIC HOUSE à payer à la SAS FONCIA ESPRIT D'AZUR la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile;
- condamner l'ASL MUSIC HOUSE aux entiers dépens.

Les défenderesses soutiennent que la SAS FONCIA AD IMMOBILIER n'a jamais été le syndic de l'ASL MUSIC HOUSE et que les demandes formées à l'encontre de cette dernière sont irrecevables. Ils indiquent que la demanderesse n'a régularisé de mandat qu'avec la SAS ESPRIT D'AZUR, raison pour laquelle elle l'a assignée en intervention forcée. Elles font valoir que les documents ont été remis plusieurs mois avant l'assignation délivrée à la SAS ESPRIT D'AZUR et que l'ASL MUSIC HOUSE ne justifie d'aucun préjudice.

Pour un plus ample exposé du litige, des prétentions et des moyens des parties, il convient de se référer à leurs écritures, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

Les débats clos, l'affaire a été mise en délibéré au 24 septembre 2026.

MOTIFS DE LA DÉCISION

A titre liminaire, il convient de relever que l'ASL MUSIC HOUSE a renoncé à sa demande tendant à voir condamner la SA FONCIA AD IMMOBILIER à lui restituer divers documents compte tenu de la remise intervenue avant l'audience. En effet, la demanderesse produit aux débats (pièce n°10 en demande) une impression écran dont il ressort que Madame [T] [V] ([Courriel 1]) lui a adressé, le 8 février 2026, un lien WeTransfer contenant les archives demandées.

1/ Sur la fin de non recevoir tiré du défaut d'intérêt à agir contre la SA FONCIA AD

La SA FONCIA AD IMMOBILIER soutient que l'ASL MUSIC HOUSE doit être déclarée irrecevable en ses demandes dirigées à son encontre pour défaut d'intérêt à agir dès lors qu'aucun mandat de gestion n'a été régularisé à son profit.

L'ASL MUSIC HOUSE fait valoir, en réponse, que la SAS ESPRIT D'AZUR a été rachetée par le groupe FONCIA de sorte que les demandes dirigées à son encontre sont recevables.

En l'espèce, la SA FONCIA AD IMMOBILIER produit aux débats le "contrat de mandat du gestionnaire professionnel d'une ASL" en date du 22 avril 2022 aux termes duquel l'ASL MUSIC HOUSE a confié à la SARL ESPRIT D'AZUR une mission d'administration générale de ladite ASL pour une durée de 3 ans prenant fin le 30 juin 2025.

Il est néanmoins établi aux débats que la SAS ARTEMUS, nouveau gestionnaire de l'ASL, a adressé à Madame [H] [X], de FONCIA AD IMMOBILIER, le 16 octobre 2025, un courriel visant à obtenir les archives sollicitées.

Par courriel en réponse du même jour, Madame [H] [X], "Responsable Clientèle Copropriété FONCIA AD IMMOBILIER - [Adresse 4]" a indiqué que son mandat "n'avait pas été renouvelé lors de l'assemblée relative à l'ASL Musique House (...). Par ailleurs, je transmets votre demande à notre service comptable ainsi qu'à mon assistante".

Bien que le mandat de gestion ait été régularisé avec la SAS ESPRIT D'AZUR et que la preuve que cette dernière ait été rachetée par le groupe FONCIA ne soit pas rapportée aux débats, bien que ledit rachat ne soit pas contesté, il n'en demeure pas moins que le courriel de Madame [H] [X] démontre l'intérêt à agir de l'ASL MUSIC HOUSE à l'encontre de la SA FONCIA AD IMMOBILIER étant rappelé, de surcroît, que les archives ont finalement été transférées par Madame [T] [V], dont la qualité n'est pas précisée, à partir d'une adresse de courriel foncia.com.

La fin de non recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir à l'encontre de la SA FONCIA AD IMMOBILIER sera ainsi rejetée.

2/ Sur les dépens et sur l'application de l'article 700 du code de procédure civile

L'exploit introductif d'instance a été délivré à la SA FONCIA AD IMMOBILIER le 4 février 2026.

Il est établi aux débats que la remise des documents est intervenue le 8 février 2026 par son intermédiaire.

L'ASL MUSIC HOUSE a ainsi été contrainte d'engager la présente procédure pour obtenir la communication des documents et archives mentionnées aux termes de son assignation étant précisé que par LRAR en date du 15 décembre 2025 réceptionnée le 18 décembre 2025, la SA FONCIA AD IMMOBILIER a été mise en demeure de procéder à cette remise, en vain.

Les dépens seront ainsi laissés à la charge de la SA FONCIA AD IMMOBILIER.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de l'ASL MUSIC HOUSE la totalité des frais irrépétibles engagés dans le cadre de la présente instance. Il lui sera alloué une indemnité de 1.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, à la charge exclusive de la SA FONCIA AD IMMOBILIER pour les raisons précédemment exposées.

Le coût de la mise en demeure sera inclus dans les frais irrépétibles.

Dans la mesure où aucune mise en demeure n'a été adressée à la SARL ESPRIT D'AZUR, il n'y a pas lieu de dire que cette condamnation sera prononcée in solidum avec cette dernière.

La SAS ESPRIT D'AZUR sera déboutée de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le juge des référés, statuant après débats en audience publique, par ordonnance contradictoire et en premier ressort, mise à la disposition des parties au greffe,

Tous droits et moyens des parties demeurant réservés, au principal renvoie les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais d'ores et déjà, en application des articles 11 et 145 du code de procédure civile,

Rejette la fin de non recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir à l'encontre de la SA FONCIA AD ;

Condamne la SA FONCIA AD IMMOBILIER aux entiers dépens de l'instance, conformément aux dispositions de l'article 696 du code de procédure civile ;

Condamne la SA FONCIA AD IMMOBILIER à payer à la l'ASL MUSIC HOUSE une indemnité de 1.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Déboute la SA FONCIA AD IMMOBILIER de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Déboute la SAS ESPRIT D'AZUR de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Le greffier Le juge des référés