

Jean-Philippe de Lespinay
La Mouhée
85110 CHANTONNAY
Tél/fax : 02.51.42.50.11
Mob : 06.82.92.69.03
Email : jpl@tree-logic.com

**SCI du Château de la Mouée
chez Charles de Lespinay
6 rue du Moulin
95420 Magny en Vexin**

LETTRE EN RECOMMANDÉE AVEC AR

La Mouhée, 6 juin 2014

Les cogérants,

J'ai reçu votre proposition de consultation écrite pour l'AGO du 18 juin 2014. Avant de répondre à votre questionnaire, la loi me donne le droit en tant qu'associé de vous poser des questions écrites. Vous êtes tenus d'y répondre *sans en omettre aucune et avant l'AGO*. Sinon, elle sera nulle. Vous devez savoir qu'en cas d'annulation de l'AGO tous les contrats passés par la SCI avec les tiers durant l'exercice seront de même annulés, ce qui sera grave pour les cogérants.

Ci-dessous mes questions écrites. Elles sont nombreuses car c'est la 1ère AGO de l'histoire de la SCI. Si vous le souhaitez, j'accepte de la décaler d'un mois pour vous laisser le temps d'y répondre.

1. Consultation par correspondance - Veuillez noter que je tiens absolument que cette 1ère AGO de notre histoire se déroule physiquement, par exemple chez Me Lafouge. Juridiquement, une AGO annuelle peut-elle se tenir par correspondance ? Qui plus est une AGO servant à présenter les comptes annuels ? Surtout si un associé - en l'occurrence Jean-Philippe - veut que l'assemblée se tienne physiquement ? A priori non, mais ce n'est pas moi le juriste : "*cette confrontation directe des associés et de la gérance a été tout spécialement voulue par le législateur en ce qui concerne l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de chaque exercice puisque, dans ce cas, la consultation écrite n'est pas possible*" (<http://www.prolegomenes.com/doc/tenue-assemblee.pdf>). Les fautes de gestion et délits commis par le gérant depuis 4 ans n'ont jamais pu être abordés à cause de la résistance de la gérance, majoritaire en droits de vote, et exigent un débat.
2. La gérance considère-t-elle que le domaine de la Mouhée et le château peuvent rester sans surveillance constante étant donné que les gérants résident à 400 km de là et ignorent ce qu'il s'y passe ? J'ai déjà surpris un homme faisant des fouilles dans le parc. Il avait entendu dire qu'il n'y avait plus personne dans la propriété. Si je n'avais pas été là, combien de trous aurait-il fait partout et combien d'objets auraient été volés ? Et combien d'autres personnes seraient

- venues à sa suite constatant qu'on peut y pénétrer impunément ? Dans ce sens, le départ de Jean-Philippe, un membre de la famille résidant sur place avec sa fille, qui a un chien de garde, effectue le gardiennage et des travaux d'entretien, ne serait-il pas préjudiciable à notre intérêt commun ?
3. La loi stipule que "En cas de faute de gestion, les associés devront demander au gérant de la SCI que la question de sa révocation soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale" (<http://droit-finances.commentcamarche.net/forum/affich-5909621-sci-mesentente-entre-associés>). Je vous demande en conséquence de bien vouloir inscrire à l'ordre du jour la révocation de Charles et donc l'élection d'un nouveau gérant.
 4. Depuis 2010 la gérance a tout fait pour retirer à l'associé Jean-Philippe le moindre droit à gérer la Mouhée, droit que ses parents lui avaient confié, le payant même 200 €/mois pour le remercier de son travail. Ceci peut se comprendre s'il a commis des fautes de gestion, des abus de pouvoir ou de faiblesse envers ses parents. Quel(s) reproche (s) la gérance fait-elle donc à sa gestion entre 2005 et 2010 qui justifie cet acharnement ?
 5. Candidature de Jean-Philippe à la gérance - Jean-Philippe est atterré par les fautes de gestion de la gérance et son refus d'adopter les solutions évidentes pour l'entretien du patrimoine de la SCI. Il reproche à la gérance de détruire - volontairement ? - ce qu'il a construit de 2005 à 2010, dévalorisant systématiquement le patrimoine de la SCI sans pouvoir présenter une seule opération utile et achevée depuis 2010 qui donnerait de la valeur à la SCI. Il pense que les gérants se fichent de la Mouhée car ils disposent, grâce à nos parents, de leurs propres résidences à Magny en Vexin et à Paris, contrairement à Jean-Philippe. Il n'a pas reçu de logement et se trouve encore chez lui en indivision, donc en leur pouvoir. Cette attitude rend la gérance incompétente pour la gestion de notre SCI. Jean-Philippe est le seul à pouvoir sauver et même valoriser le patrimoine de la SCI pour des raisons évidentes de compétence et de résidence sur place, comme il l'a fait de 2005 à 2010. En conséquence, par la présente, il présente une fois de plus à l'AGO sa candidature à la gérance dans l'intérêt de l'ensemble des associés. Si les gérants, soit 2/3 des associés, n'ont pas confiance qu'ils disent pourquoi.
 6. Pour quelle raison la gérance a-t-elle permis à Stéphane Ouvrard de quitter son logement sans faire un état des lieux et sans le remettre en état ce qui interdisait la relocation de ce logement (et l'interdit toujours) ? Cette attitude occasionne une perte de revenus pour entretenir la Mouhée. Pour quelle raison Stéphane a-t-il refusé de payer les loyers pendant un an alors qu'il était en tort vu les dommages qu'il a causés à son logement ? Pourquoi lui offrir la grande maison du Vieux Château qu'il risque de transformer en taudis comme il l'a fait de son précédent logement, alors qu'elle aurait pu être louée plus cher à une famille ? Je demande que me soit transmis copie de son bail au Vieux Château et je veux la recevoir avant la date de l'assemblée. Me Lafouge ne nous l'a toujours pas transmise depuis la dernière AGE alors qu'il en était obligé par le procès-verbal. Était-ce sous votre directive ?
 7. La gérance confirme avoir tout fait pour s'opposer aux AGO au prétexte que la SCI était "sans activité". Dont acte. Sauf que : "*L'absence de convocation de l'Assemblée Générale peut être interprétée comme une déshérence de la gérance*

de la société. L'absence de gérant permet une dissolution anticipée de la société suivant l'article 1846-1. Par ailleurs le gérant ne réalisant pas ses obligations d'information des associés (art 1856), ceci constitue un juste motif (art 1851)". Par ailleurs : 1) comment peut-on s'opposer chaque année à une AGO annuelle obligatoire quand un associé, Jean-Philippe, la réclame ? 2) la SCI devant faire une déclaration fiscale annuelle, n'est-ce pas une faute de gestion que d'éviter de la faire 15 années de suite (toute société doit faire cette déclaration, qu'elle ait fait ou non des bénéfices) ? Et puisque l'associé Jean-Philippe est accusé par la gérance d'avoir "contrôlé les affaires familiales sans mandat et sans assemblée de la SCI ", pourquoi la gérance a-t-elle refusé l'AGO qui aurait permis à Jean-Philippe, qui la demandait, de s'expliquer, de présenter son bilan (+ 1 000 €/mois !) et de cesser ses agissements "illégaux" ?

8. La gérance prétend que des "AGE informelles" auraient eu lieu chaque année. A quelles dates ont-elles eu lieu depuis 2006 et comment se fait-il que l'associé Jean-Philippe n'y ait jamais été convoqué ? Si vous prétendez qu'il l'a été veuillez apporter une preuve svp. Nous avons assez échangé d'emails pour que vous y retrouviez trace de ces "AGE informelles".
9. Un cogérant peut-il s'opposer par la force à la tenue d'une AGO régulièrement convoquée, en verrouillant le lieu de la réunion et enlevant l'autre cogérant (notre mère) pour qu'il ne puisse ouvrir la porte aux associés ou leur répondre au téléphone ? Peut-il mener une telle action sans prévenir les associés ? Cette obstruction inattendue a causé le déplacement inutile du mandataire de Jean-Philippe depuis Castelnau-d'Oléron, déplacement au frais de Jean-Philippe. La SCI accepte-t-elle de rembourser ces frais ?
10. La gérance dit qu'une AGE se serait tenue en 2005 et que je m'y suis opposé. Jamais je n'en ai entendu parler. S'est-elle tenue sans moi ? Pourrais-je avoir la preuve de l'existence de cette AGE et que je m'y suis opposé ? Pourrais-je avoir une copie de la convocation ?
11. La gérance parle du "manque à gagner" dû à l'occupation de la Régie par Jean-Philippe, car ce logement pourrait être loué. Bien entendu, Jean-Philippe conteste cette version puisqu'il offre en échange des services précieux à la communauté. Mais la question n'est pas là : pourquoi la gérance n'a-t-elle jamais entrepris - plutôt que de tenter d'expulser un frère et associé de la Régie - de louer le château, ce qui rapporterait beaucoup plus, proposition faite plusieurs fois par Jean-Philippe et même par Charles ?
12. Occupation "*sans droit ni titre*", "*la gérance considère Jean-Philippe comme un squatter*" - L'occupation de la Régie par Jean-Philippe a été décidée par nos parents en 2005, acceptée par Charles (qui s'en est même déclaré ravi !) et Élisabeth, confirmée par notre mère en 2010, encore confirmée par une décision de justice en 2012 (référé sur expulsion) que la gérance a réclamée, qui y a ajouté une condamnation de Charles. La gérance, qui a osé porter brutalement l'affaire en référé grâce à l'argent de notre mère et sans qu'elle le sache, a refusé de contester sur le fond cette décision. Pourtant Jean-Philippe n'a cessé de le réclamer et même publiquement sur le web ! Enfin, la Régie lui appartient depuis la mort de son père (en indivision bien entendu). Comment, au vu de toutes ces raisons, la gérance peut-elle prétendre que cette occupation est "sans droit ni titre" et traiter Jean-Philippe de squatter ? Ces affirmations, qui montrent une fois

de plus un surprenant mépris du droit de la part de la gérance, en tout cas d'un "juriste" (Charles), sont une démonstration supplémentaire de l'incapacité de la gérance qui doit accepter d'être révoquée.

13. La gérance affirme sans preuve que Mme Irène de Lespinay "avait besoin de ressources supplémentaires". Je lui demande de le démontrer. Étant entendu qu'au lieu d'augmenter les ressources, la gérance s'est au contraire appliquée à les réduire en dévalorisant le patrimoine de la SCI depuis qu'elle a pris le pouvoir à la Mouhée en 2010 (réduction loyer Yannick, refus crédit 10 000 €, accident Gampélaère, non paiement loyers Ouvrard, ex-logement Stéphane Ouvrard transformé en taudis, pas d'entretien ni de réparation des toits percés et des murs écroulés, pas de gravier sur les allées d'accès au château et à la Régie, etc.)
14. La gérance accuse Jean-Philippe d'avoir causé le suicide du "jeune Gampélaère" - C'est bien entendu une accusation débile. Peut-elle donner la preuve que le jeune Gampélaère 1) s'est suicidé et 2) "suite aux menaces de Jean-Philippe", une accusation extrêmement grave qui relève de la diffamation ? Peut-elle expliquer pourquoi ni le frère de ce jeune Gampélaère ni personne n'a porté plainte contre Jean-Philippe s'il était la cause d'un tel drame ? Et enfin expliquer pourquoi il n'a pas été convoqué à la gendarmerie pour homicide ?
15. "Le mauvais travail de votre gendre" - Cette médisance revient souvent chez Charles et est assez insupportable de la part d'un gérant dont le travail a été si constamment mauvais ou inexistant depuis la naissance de la SCI en 1999. Pour Jean-Philippe, qui a commandé et contrôlé ces travaux, ils ont été de bonne qualité. Surtout tenant compte du fait que ce gendre les a effectués à des coûts sans concurrence pour être agréable à la famille Lespinay. Quelle preuve la gérance peut-elle présenter témoignant de ce "mauvais" travail ?
16. Concernant l'affaire Gampélaère, voici quelques questions auxquelles je vous prie de ne pas éviter de répondre :
 - le gérant reconnaît-il que les artisans Gampélaère ont été choisis par Irène de Lespinay sans en parler à Jean-Philippe qui pourtant gérait la Mouhée avec elle jusque là ? Qu'elle leur a versé 50 % de la facture à la commande toujours sans en référer à Jean-Philippe ?
 - Qu'Irène de Lespinay a agi ainsi parce que Charles et Élisabeth lui ont interdit de demander conseil à Jean-Philippe ni même de l'informer alors qu'il gérait la Mouhée jusque là ?
 - Que les gérants actuels ont donc pris le pouvoir et "destitué" Jean-Philippe sans l'en informer ?
 - Que cet artisan était totalement incompétent pour installer un chauffe-eau ?
 - Que son tarif était le double d'une installation normale de chauffe-eau (ils s'y sont pris à deux alors qu'une seule personne suffit) ?
 - Qu'après l'inondation causée par l'effondrement du chauffe-eau la nuit suivante, vu l'incompétence de notre mère due à son grand âge et la non intervention de Charles douillettement installé à 450 km de là dans sa propriété de Magny en Vexin, Jean-Philippe a du répondre à la demande urgente de Yannick et faire faire avec l'accord de sa mère une réparation de fortune de l'électricité de Yannick (par Stéphane Delcourt) ?

- Que Jean-Philippe a du recevoir les experts des deux assurances (propriétaire et locataire) venus chez Yannick pour constater les dégâts des eaux, faute de la présence des deux cogérants Charles et Irène de Lespinay ?
 - Qu'Irène de Lespinay a consenti par la suite à financer une réparation définitive de l'électricité de Yannick et payé par chèque un tiers du devis de Stéphane Delcourt avec mission d'intervenir rapidement ?
 - Que Charles est allé reprendre ce chèque, l'a déchiré et annulé les travaux sans jamais en parler à Jean-Philippe ?
 - Que Charles, Élisabeth et Irène de Lespinay ont tenu assemblée de la SCI au château sans en informer Jean-Philippe pour décider de ne pas réparer l'électricité de Yannick et de lui offrir en échange une réduction de 50 % de ses loyers ?
 - Que Charles a attendu deux ans avant d'entreprendre les travaux d'électricité permettant à Yannick de se chauffer ? Qu'en conséquence pendant tout le temps qu'il n'a pas fait les travaux la SCI a perdu 50 % de ses loyers ?
 - Que ces travaux ne sont pas terminés aujourd'hui en juin 2014 ?
17. "La fermeture des compteurs fera économiser 3 000 € par an" - Ces compteurs doivent rester ouverts, ne serait-ce que pour maintenir la Mouhée hors gel l'hiver mais aussi pour toutes les raisons que j'ai exprimées par mail (dont l'alimentation des clôtures électriques de Noël et Philippe). En tout état de cause Jean-Philippe prie la gérance de noter qu'il s'oppose absolument à priver la Mouhée d'eau et d'électricité. Étant donné qu'il profite également de l'eau de la Mouhée dans sa cour, il propose de payer la totalité des factures SAUR de la Mouhée à partir de la mi-2014. Puisque la gérance sait que Jean-Philippe prend à sa charge la consommation d'eau, où voit-elle une économie à couper l'eau de la Mouhée ?
- "Les questions abordées dans son mail par Jean-Philippe sont hors sujet"*. C'est bien commode pour éviter d'y répondre. Non, ces questions relèvent bien du rapport que la gérance m'a envoyé. Je les répète donc et exige une réponse pour chacune d'elle :
18. "devis toiture annexe" - Ce devis est beaucoup trop élevé, il n'est pas mis en concurrence. En quoi ces travaux sont-ils nécessaires ? Je parie que, comme d'habitude avec Charles, le devis n'est pas assorti d'une date de début des travaux. Coutant est connu pour n'intervenir que quand ça l'arrange, souvent après des années. Je ne peux que vous demander de ne pas vous en occuper et de me laisser faire. Êtes-vous d'accord ?
19. Si la gérance refuse à Jean-Philippe de s'occuper des travaux à faire à la Mouhée, alors que c'est la solution la plus commode puisqu'il habite sur place, peut-elle dire pourquoi ? Jean-Philippe rappelle que la gérance a eu tout le temps d'éplucher les comptes et de contrôler sa gestion de 2005 à 2010 et n'y a rien trouvé à redire.
20. "devis Néau électricité" - Là encore pas de mise en concurrence ! J'exige une mise en concurrence et plusieurs devis.
21. Pourquoi la gérance en est-elle encore en 2014 à réparer l'électricité de Yannick 4 ans après l'inondation due aux Gampélaère alors que j'avais tout réglé avec Stéphane Delcourt pour que ce soit fait en 2010 ?

22. "devis ESCIE" pour un chantier chez Charles ! Qu'est-ce que c'est que ce détournement de bien social ?! Veuillez justifier cette dépense.
23. qu'est-ce que c'est que ces factures Néau et Coutant qui concernent la Mouhée ?
24. comptes SCI du château de la Mouée : il me faut les copies des pièces d'où proviennent ces chiffres afin de vérifier qu'il n'y a pas eu falsification de la part de la gérance
25. compte-rendu d'activités 2013-2014 – C'est un tissu de mensonges et d'insultes envers moi. A lui seul il exige la tenue physique d'une réunion pour en discuter. "*La SCI sans activité avant le décès de Mamar*" ! Pourquoi alors Charles porte-t-il plainte contre moi, son associé, et contre le père de mon gendre "de la part de la SCI" pour vol de poupées ? Puis pour abus de faiblesse contre notre mère ? Pourquoi m'interdit-il l'accès au château de la part de la SCI ? Pourquoi m'expulse-t-il de la Régie "de la part de la SCI" ? "*L'absence d'entretien de la Mouhée par Jean-Philippe*" ! Sur quoi se base cette affirmation ? "*action judiciaire contre le gendre de Jean-Philippe*". Pourquoi cette menace n'est-elle jamais mise à exécution ? Je suis d'accord pour cette poursuite mais bien entendu dans la mesure où elle est financée par les cogérants et non par la SCI car ce procès est perdu d'avance vu l'excellence de son travail effectué à des tarifs très bas pour nous être agréable. "*Coutant ne peut entrer dans la cour de Jean-Philippe*" (affirmation déjà réfutée par le juge de référé lors de votre tentative d'expulsion) ! "*Noël ne peut trouver une date commune de RV entre Yannick et Jean-Philippe*" Habitant sur place je suis disponible tous les jours et ni Noël ni Yannick ne m'en parlent quand je les rencontre ! Ni Charles d'ailleurs ! Je veux un témoignage écrit ou oral de Noël. '*Nous avons appris que Jean-Philippe faisait des coupes de bois* !' : quelle nouveauté ! C'était déjà comme ça du vivant de Papa et les cogérants le savent depuis cette époque. Ils ont même abordé cette question chez Me Lafouge le jour de la lecture du testament de notre mère il y a un an. C'est dire à quel point la gérance n'a rien "appris" ! Je m'en suis déjà expliqué plusieurs fois : j'ai eu une bonne idée, je fais nettoyer gratuitement le parc du bois et des arbres tombés, récupérant le tiers de ce bois pour mon chauffage. Jusqu'à ce jour ce bois mort n'intéresse ni Charles ni Élisabeth bien qu'ils soient au courant depuis des années. En quoi s'estiment-ils gênés par ces coupes de bois à la Mouhée ?
26. Les vols à la Mouhée - Ils ont été commis par les deux cogérants, profitant de leur accès réservé au château dont ils étaient seuls à avoir la clé, fermé "de la part de la SCI" pour que le 3ème associé ne puisse y pénétrer et s'en rendre compte. Ces vols ont été constatés par l'employée de maison Jacqueline Bercy, qui a refusé de m'aider à les dénombrer avec moi quand j'ai pu enfin pénétrer dans le château. Puisque des biens ont disparu pendant la fermeture du château, qu'ils n'ont toujours pas été restitués, que les cogérants ne se sont jamais engagés à les restituer et surtout qu'ils n'ont pas voulu porter plainte pour ce vol, ils sont bien les auteurs de ce vol. Je me trompe ?
27. "Remarques JP agressives à M. Gaudin", "Assemblée du 29 août non régulière", "*confusion par JP entre les fautes du gérant et celles du tuteur*" (qui est la même personne !), "*La cour de la ferme de la Mouhée fait partie du bail de Yannick Ouvrard*", "*interdiction faite par JP à Stéphane Ouvrard d'ouvrir ses fenêtres et volets*" : Jean-Philippe considère ces accusations comme sans fondement. La gérance a-t-elle des preuves les étayant ? Si non, qu'elle les retire.

28. Jean-Philippe demande à la gérance de fournir aux associés copie de l'ensemble des relevés mensuels CMO de l'exercice.
29. Part Maéla - Quel point de droit et des statuts de la SCI (surtout l'article 10 qui est très clair) autorise la gérance à s'opposer à la reprise de cette part par l'associé Jean-Philippe pour la céder à un non-associé extérieur à la SCI ?
30. "Avis d'impôts Maman 2013" – La gérance peut-elle commenter cet avis et expliquer pourquoi il se trouve dans la comptabilité de la SCI ? Je demande à connaître les impôts – ou parties d'impôts - de Charles payés par Maman entre 2010 et 2013. Je n'en vois pas de trace dans le "rapport".
31. L'associé Jean-Philippe rappelle à la gérance ce point de droit : "*Les gérants sont responsables des infractions aux lois et aux règlements, de la violation des statuts et de leurs fautes de gestion.*" Or, diverses procédures sont en cours contre eux et contre leurs complices (Me Lafouge, Me Koerfer, Stéphane Ouvrard) pour ces motifs. Jean-Philippe les invite à abandonner la gérance avant qu'il ne soit trop tard.

Dans l'attente de vos réponses à ces questions, je vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J de S".