

Charles PETER
6, avenue Léon Blum
94700 MAISONS-ALFORT

Maisons-Alfort, le 11 mars 2009

JURIDICTION T.I. CHARENTON
PROCÉDURE N° RA 11-10-207
PRODUCTION N° 7

Syndicat des copropriétaires
du Clos Saint Rémi
(2-14, avenue Léon Blum)
À l'attention de CB 2i, syndic
6, rue Rondelet

75012 PARIS
(fax : 01.43.43.61.55.)

Objet : Copropriété Clos-Saint-Rémi. Feuille de présence. Télécommande parking.

Monsieur,

Je vous rappelle que mes précédents courriers, dont la liste suit, sont restés sans réponse de votre part :

- télécopie du 17 août 2006 à 12h41 ;
- télécopie du 13 septembre 2006 à 16h07 ;
- télécopie du 25 octobre 2006 à 12h31 ;
- télécopie du 31 octobre 2006 à 17h58 ;
- télécopie du 11 juin 2007 à 9h35 ;
- lettre recommandée n° RA 75 630 897 5 FR, dont vous avez accusé réception le 23 juillet 2007 ;
- télécopie du 13 mai 2008 à 13h38 ;
- lettre recommandée n° 1A 011 430 0336 1, dont vous avez accusé réception le 30 juin 2008 ;

Vous trouverez ci-joint copie des deux accusés de réception, et d'un extrait d'une lettre récente de l'assureur M.M.A., selon laquelle la télécommande de parking est retenue délibérément "depuis plus d'un an".

Vous voudrez bien me transmettre une copie :

- de la liste d'émargement ("feuille de présence") de l'assemblée générale extraordinaire du 3 mars 2009 ;
- de la liste d'émargement ("feuille de présence") de l'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2008.

Vous voudrez bien me faire parvenir la télécommande de parking par lettre recommandée, comme demandé déjà le 10 juin 2007.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Charles PETER

P.J. : 3

Charles PETER
6, avenue Léon Blum

94700 MAISONS-ALFORT

Maisons-Alfort, le 8 mars 2010.

JURIDICTION T. i. CHARENTON
PROCÉDURE N° <i>RG M-10-207</i>
PRODUCTION N° <i>8</i>

Syndicat des copropriétaires
du Clos Saint Rémi
(2-14, avenue Léon Blum)
À l'attention de CB 2i - SAS, syndic
6, rue Rondelet

75012 PARIS
(fax : 01.43.43.61.55.)

Objet : Copropriété Clos-Saint-Rémi. Rectification des appels de fonds.
Cambriolage du 20/12/2005. Feuille de présence. Télécommande parking.

Monsieur,

Je vous rappelle que mes précédents courriers, dont la liste suit, sont restés sans réponse de votre part :

- télécopie du 17 août 2006 à 12h41 ;
- télécopie du 13 septembre 2006 à 16h07 ;
- télécopie du 25 octobre 2006 à 12h31 ;
- télécopie du 31 octobre 2006 à 17h58 ;
- télécopie du 11 juin 2007 à 9h35 ;
- lettre recommandée n° RA 75 630 897 5 FR, dont vous avez accusé réception le 23 juillet 2007 ;
- télécopie du 13 mai 2008 à 13h38 ;
- lettre recommandée n° 1A 011 430 0336 1, dont vous avez accusé réception le 30 juin 2008.

Je vous rappelle :

- que le gardien de l'immeuble a commis des dégradations dans mon appartement le 20 décembre 2005, et que la copropriété ne m'a pas encore indemnisé ;
- que les appels de fonds trimestriels comportent des erreurs que vous refusez de rectifier, malgré plusieurs demandes de ma part.

Vous voudrez bien me faire parvenir la télécommande de parking par lettre recommandée, comme demandé déjà le 10 juin 2007.

Je vous demande encore une fois de me transmettre une copie :

- de la liste d'émargement ("feuille de présence") de l'assemblée générale extraordinaire du 3 mars 2009 ;
- de la liste d'émargement ("feuille de présence") de l'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2008.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Charles PETER

P.J. : - chèque n° 3515232
- copie de la lettre du 11/03/2009

Charles PETER
6, avenue Léon Blum

94700 MAISONS-ALFORT

Maisons-Alfort, le 17 août 2006.

JURIDICTION T.i. CHARENTON
PROCÉDURE N° RG M-10-207
PRODUCTION N° 10

Syndicat des copropriétaires
du Clos Saint Rémi
(2-14, avenue Léon Blum)
À l'attention de CB 21, syndic
6, rue Rondelet

75012 PARIS
(fax : 01.43.43.61.55.)

Objet : Procès-verbal d'assemblée générale.

Monsieur,

Dans votre lettre du 20 juillet 2006, vous annoncez aux copropriétaires que vous leur transmettez le procès-verbal de l'assemblée générale de copropriété du 28 juin 2006 "par un courrier séparé".

L'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 63 du décret du 17 mars 1967 prévoient effectivement que le procès-verbal doit être transmis par lettre recommandée aux propriétaires opposants, dans un délai de deux mois. Aucun autre mode de notification n'est prévu par la loi.

Je n'ai pas encore reçu le procès-verbal.

Comme j'ai voté contre la plupart des résolutions, je vous remercie de me transmettre le procès-verbal par courrier, au plus tard le 28 août 2006.

Je suppose que l'assemblée générale a délibéré sur les points que j'avais fait inscrire à l'ordre du jour (remboursement des sommes dues par le syndicat des copropriétaires, etc) ; vous trouverez ci-joint une copie de la lettre recommandée du 31 mai 2006, relative à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Charles PETER

P.J. : lettre recommandée du 31 mai 2006

Charles PETER
6, avenue Léon Blum

94700 MAISONS-ALFORT

Maisons-Alfort, le 22 septembre 2005.

JURIDICTION T.i. CHARENTON
PROCÉDURE N° RG M-10-207
PRODUCTION N° 12

J.J. CHARDON
33-35, rue Gabrielle
B.P. 91

94223 CHARENTON Cedex

Objet : Votre lettre recommandée du 14 septembre 2005.

Monsieur,

Vous avez adressé le 16 août 2005 aux copropriétaires un questionnaire relatif aux travaux de ravalement, de réfection des toitures et de réfection des balcons de rez-de-chaussée (lesquels balcons de rez-de-chaussée n'existent que dans l'imagination de votre architecte BEAUJEAN) effectués en 2003 par l'entreprise SOCATEB. J'ai le plaisir de vous faire savoir qu'à la date du 20 septembre 2005, je n'ai constaté aucun dégât concernant la peinture des portes-fenêtres de mon appartement.

Votre lettre recommandée, reçue le 19 septembre 2005, nécessite une mise au point détaillée.

1) Je vous rappelle tout d'abord que, dès mon arrivée dans la copropriété, vous avez eu à mon égard un comportement teinté d'animosité et de malveillance. Outre le fait qu'il a exigé à plusieurs reprises un double des clés de mon appartement, le sergent FLEURY, gardien de la copropriété, m'a accusé le 21 septembre 1999 d'être responsable d'une fuite d'eau dans un logement du rez-de-chaussée et dans les sous-sols. Au lieu de le calmer, vous avez appuyé cette accusation fantaisiste par une lettre recommandée à laquelle était annexée un certificat de complaisance établi par le plombier RAVEAU. Par la suite, vous vous êtes rétracté piteusement.

2) Le contrat de gestion que vous avez signé avec la copropriété prévoit que vous êtes tenu de remettre aux copropriétaires copie des documents dont ils font la demande. À plusieurs reprises, et notamment par lettre recommandée du 2 octobre 2000, je vous avais demandé de me faire parvenir les documents suivants :

- la note affichée en juin 1999, informant les copropriétaires du vol de courrier subi par le facteur le 15 juin 1999 ;
- la note affichée en novembre 1999 annonçant le nettoyage des grilles de ventilation du parking ;
- la note datée du 30 décembre 1999, référencée AG/PG/94790/781 et signée GORRON, par laquelle vous annonciez aux habitants la mise en fourrière "immédiate" des véhicules dont la couleur ne vous convient pas.

Aux termes de votre contrat, le coût des photocopies est de 0,45 euro. Comme j'ai toujours besoin de ces trois documents, je renouvelle, une fois encore, ma demande de photocopie par la présente lettre recommandée.

3) Je vous avais signalé à plusieurs reprises que des actes de vandalisme avaient été commis sur ma voiture, par des personnes résidant dans la copropriété. Malgré la présence d'un gardien chargé de surveiller les parties communes, vous n'avez pris aucune disposition pour faire cesser ces agissements. Je n'ai pas été indemnisé, alors que la réparation des dégâts m'a coûté 8 000.- euros.

4) Par lettre du 27 octobre 2004 (copie jointe), vous avez exigé le paiement de 3 479,54 euros censés représenter "la quote-part travaux sur 80 % du montant total du ravalement". Or, plusieurs mois auparavant, votre huissier de justice, la S.C.P. MEUNIER-GENDRON-DI PIERI avait encaissé un chèque de ce montant, en règlement des travaux réalisés par la société SOCATEB. Pour cette raison, je vous ai demandé à plusieurs reprises de ne plus mentionner cette créance fictive sur les appels de fonds. Vous n'avez pas donné suite à mes observations : une lettre de mon avocat, en date du 30 novembre 2004, a été nécessaire pour que vous acceptiez de renoncer à cette créance fictive.

Un tableau chiffré de quatre pages, récapitulant les mouvements de fonds relatif à mon lot de copropriété, est annexé à votre lettre recommandée du 14 septembre 2005. En page 2 de ce tableau apparaît clairement l'encaissement des fonds relatifs aux travaux effectués par l'entreprise SOCATEB.

C'est donc en parfaite connaissance de cause que vous avez exigé le paiement d'une somme importante que vous saviez ne pas être due. À toutes fins utiles, je vous signale que le fait, pour un syndic, d'exiger une somme qui n'est pas due constitue le délit d'extorsion de fonds prévu aux articles 312-1 et 312-9 du Code pénal.

5) Dans votre lettre du 27 octobre 2004, vous exigez par ailleurs le paiement d'une somme de 1925,56 euros censée correspondre "aux frais d'avocat nécessaires au recouvrement des charges".

Je vous ai donc demandé de produire les notes d'honoraires de votre avocat, la S.C.P. MODERE-BORE-TOURNILLON. Comme vous n'êtes pas en mesure de produire ces notes d'honoraires, puisque votre avocat vous a assisté à titre gracieux, vous renouvelez votre demande par votre lettre recommandée du 14 septembre 2005, après avoir révisé le montant à la hausse (1 951,49 euros dans votre lettre du 25 juillet 2005) puis à la baisse (1 857,14 euros dans votre courrier du 14 septembre 2005), en invoquant cette fois-ci les "dommages et intérêts, ainsi que le règlement des dépenses au titre de l'article 700 du NCPC".

Or, les dommages et intérêts et les dépenses au titre de l'article 700 NCPC (c'est-à-dire les frais d'avocat) représentent un montant global de 4 600.- euros, et le chèque n° 9717177, d'un montant de 4 600.- euros, a été encaissé par votre avoué, la S.C.P. DUBOSCQ & PELLERIN, à la date du 11 octobre 2004.

En page 3 du tableau chiffré annexé à votre lettre du 14 septembre 2005, figure clairement l'encaissement de ces fonds, juste au-dessus de la mention "annulation honoraires avocat". C'est donc en connaissance de cause que vous exigez le paiement d'une créance que vous savez ne pas être due.

Pour ma part, je constate que l'arrêt rendu le 17 juin 2004 par la cour d'appel de Paris a été exécuté en totalité. Je vous demande donc de ne plus mentionner la créance fictive de 1 857,14 euros sur les appels de fonds trimestriels.

6) Si je ne vous dois rien, vous, en revanche, vous me devez de l'argent. En effet, le 19 septembre 2002, l'assemblée générale de copropriété avait décidé de confier divers travaux à l'entreprise SOCATEB et à votre architecte BEAUJEAN, pour un montant de 691 483,13 euros (point n° 8 du procès-verbal).

Lors de l'assemblée générale de copropriété du mercredi 5 novembre 2003, vous avez déclaré, sans toutefois le mentionner au procès-verbal, que, "suite à une erreur de devis de la société SOCATEB non repérée par l'architecte BEAUJEAN", le coût définitif des travaux serait limité à 500 000.- euros, soit un rabais qui avoisine 200 000.- euros.

Il vous incombe dès lors de rembourser les copropriétaires du trop-perçu. Je renouvelle donc, une fois de plus, ma demande de remboursement relative à mon lot de copropriété pour le trop-perçu lié aux travaux de la société SOCATEB.

Je note au passage que les assemblées générales convoquées par vos soins se déroulent habituellement au deuxième semestre, alors que la loi du 10 juillet 1965 prévoit que les assemblées générales doivent se tenir au premier semestre.

7) L'assemblée générale du jeudi 30 septembre 2004 a voté un budget 2004 de 239 046 euros (point n° 5 du procès-verbal).

L'assemblée générale du mardi 26 avril 2005 a voté un budget 2005 (point n° 8 du procès-verbal) de 240 000.- euros, soit une augmentation très minime de 0,4 % par rapport à l'année précédente.

Je ne puis que vous confirmer que les charges trimestrielles des trois premiers trimestres 2004 s'élevaient à 318,58 euros, ainsi que l'atteste les mentions portées en pages 2 et 3 du tableau chiffré annexé à votre lettre du 14 septembre 2005. En ma qualité de copropriétaire, j'ai le droit de savoir pour quelle raison les charges trimestrielles sont subitement majorées à 390,28 euros, soit une augmentation de 22,5 %, alors que les budgets 2004 et 2005 sont quasiment identiques et que les millièmes de copropriété n'ont pas été modifiés.

Je renouvelle une fois encore ma demande d'explication, puisque vous n'avez pas répondu à ma question jusqu'à présent, en vous rappelant que les appels de fonds établis par un syndic de copropriété doivent être sincères et véritables..

8) En ce qui concerne la fuite d'eau qui a été constatée dans ma salle de bains le 7 mai 2003, je vous rappelle que vous êtes venu à deux reprises dans mon logement pour vérifier l'existence de la fuite d'eau :

- le mercredi 2 juillet 2003 à 9 heures ; vous étiez escorté par le plombier RAVEAU ;

- le vendredi 29 avril 2005 à 14 heures.

Vous avez donc pu constater PERSONNELLEMENT :

- que l'eau qui coulait dans ma salle de bains provenait de la gaine technique adjacente, et qu'il était nécessaire d'intervenir dans les plus brefs délais, vu l'ampleur des dégâts (apparition d'un orifice dans la cloison, descellement du carrelage) et la gêne occasionnée (nécessité d'éponger le ruissellement de l'eau tous les quarts d'heures) ;

- qu'en raison de votre inaction, les dégâts se sont aggravés ; le devis établi à l'automne 2003 (2 000.- euros) n'est plus valable, le montant des travaux de remise en état atteint désormais 4 500.- euros : les dégâts concernent désormais non seulement la salle de bains, mais encore le couloir et les toilettes.

Selon l'article 3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, constituent des parties communes :

- "le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipements communs, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent les locaux privés" ;

- "les coffres, gaines et têtes de cheminées".

D'où la compétence du syndicat des copropriétaires et du syndic.

Dans votre lettre du 14 septembre 2005, vous affirmez sans preuve (rapport de l'expert de la compagnie d'assurance, facture détaillée du plombier ayant effectué les réparations) que la fuite a une origine privative. Je me souviens d'avoir visité le logement occupé par Mme DE POOTER, locataire des consorts BATORSKI, au printemps 2004. Il n'y avait aucune trace d'humidité sur les joints de la cuvette des WC. En revanche, il existait un orifice de 60 centimètres de côté dans la cloison séparant les WC de la gaine technique adjacente : l'occupant du logement du deuxième étage dispose ainsi d'un accès direct à la gaine technique et aux canalisations qui s'y trouvent.

J'ajoute que le relevé général des dépenses que vous distribuez aux copriétaires en prévision des assemblées générales mentionne régulièrement : "intervention du plombier RAVEAU au n°2, tant d'euros" ; "intervention du plombier RAVEAU au n° 14, tant d'euros" ; etc. Par conséquent, lorsqu'il y a une fuite d'eau quelque part, le plombier intervient rapidement à votre demande pour neutraliser la fuite.

Il serait donc intéressant de connaître les raisons pour lesquelles vous avez mis quatorze mois pour vous décider à faire cesser l'écoulement de l'eau dans mon logement. Je ne vois pas d'autre explication que l'animosité et la malveillance.

Le préjudice résultant du trouble de jouissance reste à chiffrer.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Charles PETER

P. J. : votre lettre du 27 octobre 2004

LR + AR n° RA 3140 4818 2FR