

**ASSIGNATION A TOUTES FINS
DEVANT LE TRIBUNAL D'INSTANCE
de CHARENTON LE PONT**

L'an deux mille dix

et le ~~LE~~ **HUIT MARS**

A la demande du **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES** de l'immeuble sis à **MAISONS ALFORT (Val de Marne) 2 à 14 Avenue Léon Blum** représenté par son syndic, la société **CB 2I**, société par actions simplifiée dont le siège social est **6 rue Rondelet 75012 PARIS**, représentée par son président.

Ayant pour Avocat Maître **Jacques LOUVET**

Avocat au Barreau de Paris

Demeurant 176, boulevard Haussmann 75008 PARIS

☎ : 01.42.89.39.54 - Télécopie : 01.42.25.22.16

Vestiaire : R 1860

e-mail : cabinet@louv-et-avocats.fr

Elisant domicile en son cabinet

**Marc CHOURAQUI
Guy NACACHE
Laurent FOURRIER
Laurent AMORAVIETA**
Huissiers de Justice Associés
41, Allée de la Toison d'Or, 41
94000 CRÉTEIL (Val de Marne)
Tél. : 01 49 80 40 55 et 01 49 60 55 81

Maître
Huissier de Justice
demeurant

Nous, M. CHOURAQUI, G. NACACHE, L. FOURRIER et L. AMORAVIETA
Huissiers de Justice associés près le Tribunal
de Grande Instance de Créteil, y résidant
41, Allée de la Toison d'Or - 94000 CRÉTEIL (Val de Marne)
soussigné par l'un d'Eux

A L'HONNEUR D'INFORMER

Monsieur Charles PETER, demeurant 2 à 14 Avenue Léon Blum 94700 MAISONS
ALFORT

Qu'un procès lui est intenté pour les raisons ci-après exposées, devant le **TRIBUNAL
D'INSTANCE de CHARENTON LE PONT**, et qu'il est convoqué à comparaître à
l'audience du **1^{ER} JUIN 2010 à 9 Heures 30** – Salle ordinaire desdistes audiences, **48 rue de
Paris 94220 CHARENTON LE PONT**

Il est rappelé au(x) destinataire(s), conformément aux articles 56, 827 et 828 du Code de Procédure Civile :

Que les parties se défendent elles-mêmes ou qu'elles ont la faculté de se faire assister ou représenter par :

- Un avocat
- Leur conjoint
- Leur concubin ou la personne avec laquelle elles ont conclu un pacte civil de solidarité,
- Leurs parents ou alliés en ligne directe ou en ligne collatérale jusqu'au 3^{ème} degré,
- Les des personnes exclusivement attachées à leur service ou à leur entreprise ;

Que leur représentant, s'il n'est pas avocat, doit justifier d'un pouvoir spécial.

Que faute de comparaître ou de se faire représenter par les personnes ci-dessus indiquées, elle s'expose à ce qu'un jugement soit rendu contre elle sur les seuls éléments fournis par son adversaire.

Que les pièces sur lesquelles est fondée sont indiquées en fin d'acte.

OBJET DE LA DEMANDE

L'immeuble sis à **MAISONS ALFORT (Val de Marne) 2 à 14 Avenue Léon Blum** est soumis au régime juridique de la copropriété.

La société **CB 2I**, Administrateur de Biens, assume depuis 2006 les fonctions de syndic du Syndicat des copropriétaires en remplacement du Cabinet Chardon.

Dans le cadre de sa mission de syndic, la société **CB 2I** doit notamment veiller à ce que les copropriétaires acquittent régulièrement leurs charges de copropriété.

Or, **Monsieur Charles PETER**, propriétaire des lots n°150, 441 et 25, reste devoir un arriéré de charges qui met en péril l'équilibre financier et le fonctionnement harmonieux de cette copropriété (*cf pièce N°1*).

C'est ainsi que, pour la période allant du 1^{er} trimestre 2005 au 1^{er} trimestre 2010, il reste devoir la somme globale de **8.457,49 €** se décomposant de la façon suivante :

Détail des charges dues	Débit	Crédit	Pièces
Charges communes	14,38		4a
Appel 1 ^{er} trimestre 2005	375,90		4a
Travaux	207,49		4b
Remboursement par assurance		207,49	4b
Travaux	319,83		4c
Appels travaux AGO 5/11/03		342,70	4c
Travaux	103,31		4d
Virement du fonds de réserve travaux		103,31	
Charges exercice 2004	1.121,64		4e
Provisions appelées exercice		1.288,50	
Règlement CA Paris		390,28	
Charges communes	14,38		4f

Appel 2 ^{ème} trimestre 2005	375,90		4f
Règlement CA Paris		390,28	
Réfection paliers 1 ^{er} appel	233,11		4g
Appel 3 ^{ème} trimestre 2005	380,40		4h
Règlement CA Paris		318,58	
Règlement CA Paris		233,11	
Réfection paliers 2 ^{ème} appel	233,11		4i
Réfection paliers 3 ^{ème} appel	233,08		4j
Charges communes	28,76		4k
Appel 4 ^{ème} trimestre 2005	377,40		4k
Remplacement joint baignoire (Sté RAVEAU)	216,34		5
Charges communes	14,38		6a
Appel 1 ^{er} trimestre 2006	334,44		6a
Charges communes	14,38		6b
Appel 2 nd trimestre 2006	450,06		6b
Frais de relance	40,66		
Appel de fonds du 20/07/06	316,61		7
Appel de fonds du 11/10/06	436,43		8
Appel de fonds du 05/01/07	342,47		9
Charges exercice 2005	22,76		10
Appel de fonds du 04/05/07	282,42		11
Charges exercice 2006		236,14	12
Appel de fonds du 12/07/07	282,42		13
Appel de fonds du 05/10/07	282,43		14
Travaux étanchéité bât 10	89,01		14
Appel de fonds du 10/01/08	304,95		15
Appel de fonds du 07/04/08	304,95		16
Répartition exercice 2007	56,49		17
Appel de fonds du 07/07/08	300,34		18
Préfinancement procédure	94,35		18
Appel de fonds du 06/10/2008			19
Travaux étanchéité bât 6	162,23		19
Chèque M. PETER		150,00	

Appel de fonds du 02/01/09	304,10		20
Rénovation VMC	59,07		20
Appel de fonds du 06/04/09	302,64		21
Préfinancement procédure	113,22		21
Répartition exercice 2008	104,47		22
Appel de fonds du 04/07/09	300,06		23
Chèque M. PETER		150,00	
Appel de fonds du 02/10/09	300,06		24
Rénovation VMC	33,81		24
Appel de fonds du 04/01/10	301,36		25
TOTAL	8.457,49		

Il s'agit d'une dette incontestable tant dans son principe que dans son montant.

D'une part, l'obligation de régler les charges de copropriété résulte de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

D'autre part, les comptes établis par le Syndic ont toujours été approuvés par les copropriétaires réunis en assemblée générale.

C'est ainsi que les comptes de l'exercice :

- 2004 ont été approuvés lors de l'assemblée générale du 26 avril 2005 (*cf pièce n°26*),
- 2005 ont été approuvés lors de l'assemblée générale du 28 juin 2006 (*cf pièce n°27*),
- 2006 ont été approuvés lors de l'assemblée générale du 20 juin 2007 (*cf pièce n°28*),
- 2007 ont été approuvés lors de l'assemblée générale du 25 juin 2008 (*cf pièce n°29*),
- 2008 ont été approuvés lors de l'assemblée générale du 9 juin 2009 (*cf pièce n°30*).

De même, le budget provisionnel des exercices 2009 et 2010 ont été votés lors de l'assemblée générale du 9 juin 2009 (*pièce n°30*).

Enfin, en vertu de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 découlant de la loi dite SRU du 13 décembre 2000, « les frais nécessaires exposés par le Syndicat, à compter de la mise en

demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire sont imputables à ce dernier ».

Dans ces conditions, il convient de condamner Monsieur PETER au paiement de la somme de **8.457,49 €** avec **intérêts au taux légal** à compter du présent exploit.

De surcroît, la carence de la défenderesse cause à la copropriété un préjudice financier certain dont il est dû réparation et qui justifie pleinement l'allocation d'une somme de **1.000 €** à titre de **dommages-intérêts**.

En effet, le non-paiement par le copropriétaire de la quote-part des charges lui incombant est particulièrement préjudiciable à la copropriété dont la vie dépend des versements réguliers par les copropriétaires des fonds nécessaires au paiement des dépenses engagées pour les besoins communs (*CA PARIS 23è ch. B 13 janv. 2000 Loyers et copropriétés 2000 n°148, CA PARIS 23è ch. B 30 mars 2000 Loyers et copropriétés 2000 n°206*).

De même, le Syndicat des copropriétaires se voit dans l'obligation d'exposer des frais irrépétibles pour vaincre la résistance abusive d'un copropriétaire.

Ceci justifie l'allocation d'une somme de **1.500 €** sur le fondement de l'article 700 du CPC.

Enfin, Monsieur PETER sera condamné en tous les **dépens** de l'instance.

PAR CES MOTIFS

Il est demandé au Tribunal d'Instance de Charenton le Pont de :

Vu les articles 10 et 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,

Vu l'article 35 du décret du 17 mars 1967,

Procéder à la tentative de conciliation prévue par la loi et, à défaut, de conciliation,

Condamner Monsieur Charles PETER à verser au **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à MAISONS ALFORT (Val de Marne), 2 à 14 avenue Léon Blum** représenté par son syndic, la Société CB 2I :

- 1°/ la somme de **8.457,49 €** à titre d'arriéré de charges de copropriété et ce avec intérêts de droit à compter de la date de délivrance du présent exploit,
- 2°/ celle de **1.000 €** à titre de **dommages-intérêts** pour résistance abusive,
- 3°/ celle de **1.500 €** sur le fondement de **l'article 700 du CPC.**

Condamner enfin la défenderesse en tous les dépens de l'instance.

SOUS TOUTES RESERVES

DONT ACTE SUR PROJET

PIECES SUR LESQUELLES L'ASSIGNATION EST FONDÉE

1. Extrait de matrice cadastrale
2. Extrait de compte de M. PETER du 01/01/05 au 09/06/2006
3. Extrait de compte de M. PETER du 20/07/2006 au 16/02/10
4. a à k Comptes de charges exercice 2005
5. Facture n°3629 de la société RAVEAU
6. a à b Comptes de charges 2006
7. Appel de fonds 3^{ème} trimestre 2006
8. Appel de fonds 4^{ème} trimestre 2006
9. Appel de fonds 1^{er} trimestre 2007
10. Relevés individuel et général des charges de l'exercice 2005
11. Appel de fonds 2^{ème} trimestre 2007
12. Relevés individuel et général des charges de l'exercice 2006
13. Appel de fonds 3^{ème} trimestre 2007
14. Appel de fonds 4^{ème} trimestre 2007
15. Appel de fonds 1^{er} trimestre 2008
16. Appel de fonds 2^{ème} trimestre 2008
17. Relevés individuel et général des charges de l'exercice 2007
18. Appel de fonds 3^{ème} trimestre 2008
19. Appel de fonds 4^{ème} trimestre 2008
20. Appel de fonds 1^{er} trimestre 2009
21. Appel de fonds 2^{ème} trimestre 2009
22. Relevés individuel et général des charges de l'exercice 2008
23. Appel de fonds 3^{ème} trimestre 2009
24. Appel de fonds 4^{ème} trimestre 2009
25. Appel de fonds 1^{er} trimestre 2010
26. Procès-verbal de l'assemblée générale du 26 avril 2005
27. Procès-verbal de l'assemblée générale du 28 juin 2006
28. Procès-verbal de l'assemblée générale du 20 juin 2007
29. Procès-verbal de l'assemblée générale du 9 juin 2009