

Charles PETER
6, avenue Léon Blum

94700 MAISONS-ALFORT

Maisons-Alfort, le 18 mai 2010.

Maître Jacques LOUVET
Avocat
176, boulevard Haussmann

75008 PARIS
(fax : 01.42.25.22.16.)

Objet : Copropriété du Clos Saint-Rémi.
Tribunal d'instance de Charenton. Audience du 01/06/2010.
V. Réf. : Assignation du 08/03/2010.
N. Réf. : Lettres du 12/07/2008, du 13/03/2010 et du 29/04/2010.

Maître,

Vous trouverez ci-joint copie du mémoire, et des productions jointes, adressés cette semaine au Tribunal de Charenton, en prévision de l'audience fixée, à votre demande, au mardi 1er juin 2010.

Les productions n° 24 et n° 34 vous seront transmises la semaine prochaine.

Vous ne m'avez pas encore transmis la facture SOCATEB (travaux 2003) ni le relevé des compteurs d'eau de novembre 2006, pièces dont j'ai besoin afin de pouvoir présenter ma défense, conformément à l'article 6, § 1, C.E.D.H.

Je renouvelle ma demande de production de ces deux pièces.

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

Charles PETER

P. J. : - mémoire (21 pages)
- bordereau de pièces
- 34 productions (sur 36)

LR + AR n° 1A 042 188 1086 4

Charles PETER
6, avenue Léon Blum

94700 MAISONS-ALFORT

Maisons-Alfort, le 18 mai 2010.

Tribunal d'Instance de Charenton
48, rue de Paris

94227 CHARENTON-LE-PONT
(fax : 01.43.96.16.82.)

Objet : Copropriété du Clos Saint-Rémi.

Tribunal d'instance de Charenton-le-Pont. Audience du 01/06/2010.

V. Réf. : RG n° 11-10-207.

N. Réf. : Lettre recommandée du 29/04/2010.

Monsieur le Président,

Par lettre recommandée du 29 avril 2010, je vous ai transmis le mémoire qui présente les exceptions de nullité, au sens des articles 73, 74 et 112 NCPC.

Vous trouverez ci-joint copie du deuxième mémoire, et des productions jointes, qui présente la défense au fond. Par application du principe du contradictoire, ce deuxième mémoire, et les productions jointes, seront également communiqués à l'avocat du demandeur.

Les productions n° 24 et n° 34 vous seront transmises la semaine prochaine.

L'avocat du demandeur ne m'a pas encore transmis la facture SOCATEB (travaux 2003) ni le relevé des compteurs d'eau de novembre 2006, pièces dont j'ai besoin afin de pouvoir présenter ma défense, conformément à l'article 6, § 1, C.E.D.H.

Je renouvelle ma demande de production de ces deux pièces.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Charles PETER

P. J. : - mémoire (21 pages)
- bordereau de pièces
- 34 productions (sur 36)

LR + AR n° 1A 042 188 1084 0

TRIBUNAL D'INSTANCE DE CHARENTON-LE-PONT

Objet : Instance n° RG 11-10-207 (Charles PETER / SDC Le Clos Saint-Rémi).
Audience du 1er juin 2010 à 9h30.

POUR : M. Charles PETER, copropriétaire (domicilié 6, avenue Léon Blum - 94700 MAISONS-ALFORT), défendeur

CONTRE : Syndicat des copropriétaires du Clos Saint-Rémi (2-14 avenue Léon Blum - 94700 MAISONS-ALFORT), demandeur, représenté par son syndic, la société CB2i S.A.S., et par Me Jacques LOUVET, avocat.

RAPPEL

Par mémoire liminaire du 29 avril 2010, adressé au Tribunal de Charenton-le-Pont et à l'avocat du demandeur, le défendeur a exposé :

- les exceptions de nullité (art. 73, 74 et 112 N.C.P.C.) qui sont opposables à l'assignation du 8 mars 2010 ;
- les mesures d'instruction (art. 8 et 11 N.C.P.C.), fondées sur le respect des droits de la défense (art. 6, § 1, C.E.D.H.), relatives aux productions de pièces qui sont nécessaires à la solution du litige et à la formulation des demandes reconventionnelles.

Cette argumentation est rappelée ci-après.

Par assignation datée du 8 mars 2010, dont le deuxième original m'a été communiqué le 23 mars 2010 par la S.C.P. d'huissiers CHOURAQUI-NACACHE-FOURRIER-AMORAVIETA, le syndicat des copropriétaires m'a convoqué pour une audience publique qui se tiendra le 1er juin 2010 (9h30) au Tribunal d'instance de Charenton-le-Pont.

Conformément à l'article 74 NCPC, les exceptions de nullité "doivent (...) être soulevées (...) avant toute défense au fond (...)".

A) EXCEPTIONS DE NULLITÉ (ART. 73, 74 et 112 NCPC)

1. Incompétence territoriale de l'huissier de justice.

Le décret n° 56-222 du 29 février 1956 délimite avec précision la compétence territoriale des huissiers de justice.

L'article 5 du décret du 29 février 1956 prévoit que les huissiers de justice sont compétents dans le ressort du tribunal d'instance de leur résidence. Il s'agit-là d'une règle d'organisation judiciaire dont la méconnaissance entraîne la nullité de l'acte.

Il a en effet été jugé qu'est "entaché d'une nullité d'ordre public pour violation d'une règle d'organisation judiciaire qui enlève à l'acte son caractère authentique, et constitue une irrégularité de fond, la signification d'un acte par un huissier instrumentant hors de son ressort" (Cass. 2e civ., 20 mai 1976, D. 1976, 125, note Cornu). Cette nullité est absolue et non régularisable. S'agissant d'une nullité pour vice de fond, le défendeur, en application de l'article 119 du Nouveau Code de Procédure Civile, n'est pas tenu de démontrer l'existence d'un grief.

Lorsqu'un acte est un préalable à une procédure subséquente, cette dernière manque de base légale : toute la procédure est irrégulière et les actes accomplis postérieurement à l'acte introductif d'instance (notification du jugement et du commandement de payer, procès-verbal de saisie,...) sont eux-mêmes entachés d'une nullité absolue.

L'article 6 du décret du 29 février 1956 prévoit la possibilité d'instaurer, à titre exceptionnel, une extension territoriale de compétence en toutes matières, sauf en ce qui concerne :

- les affaires pénales ;
- les affaires portées devant le tribunal d'instance jusqu'à la signification incluse du jugement sur le fond.

La procédure de première instance engagée par le syndicat des copropriétaires relève de la compétence territoriale du Tribunal d'Instance de Charenton-le-Pont, la commune du lieu de situation de l'immeuble (Maisons-Alfort) étant située dans le ressort de ce même tribunal. L'huissier qui a signifié l'acte introductif d'instance (l'assignation du 8 avril 2010 communiquée le 23 avril 2010), la S.C.P. CHOURAQUI-NACACHE-FOURRIER-AMORAVIETA, a sa résidence 41 rue de la Toison d'Or à CRETEIL. La commune de Créteil n'est pas située dans le ressort du Tribunal d'Instance de Charenton-le-Pont. Par conséquent :

- l'huissier de Créteil n'est pas compétent territorialement pour instrumenter à Maisons-Alfort dans une procédure qui relève de la compétence du Tribunal d'Instance de Charenton-le-Pont ;
- l'assignation du 8 avril 2010 est entachée d'une nullité d'ordre public, qui ne peut être régularisée en cours d'instance.

2. Absence d'autorisation préalable du syndic

L'article 55 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dispose :

"Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance (...)"

Si les charges trimestrielles constituent des "créances" au sens de l'article 55 du décret, selon la jurisprudence des juridictions civiles, les autres dépenses énumérées dans l'assignation du 8 avril 2010 ne sont pas considérées comme des charges de copropriété, donc comme créances au sens de l'article 55 du décret du 17 mars 1967. Il en est ainsi :

- de la facture du plombier RAVEAU (216,34 euros - ligne 5 - page 4 de l'assignation du 8 mars 1010) ;
- des "frais de préfinancement procédure" (40,66 euros - page 4 // 94,35 euros - ligne 18 - page 4 // 113,22 euros - ligne 21 - page 5 de l'assignation du 8 mars 1010).

En conséquence, l'assignation concerne non seulement des charges trimestrielles, mais aussi des frais dont le recouvrement par voie judiciaire, à supposer que ces frais soient fondés, nécessite l'autorisation préalable de l'assemblée générale.

Or, les pièces produites par le syndicat des copropriétaires (n° 29 : procès-verbal de l'assemblée générale 2009) montrent que cette autorisation n'a pas été accordée : la demande du syndicat est irrecevable.

Il s'agit là d'une nullité d'ordre public, qui doit être relevée d'office par le juge, qui enlève à l'acte son caractère authentique, et qui constitue une irrégularité de fond. Cette nullité est absolue et non régularisable. S'agissant d'une nullité pour vice de fond, le défendeur, en application de l'article 119 du Nouveau Code de Procédure Civile, n'est pas tenu de démontrer l'existence d'un grief.

Jurisprudence :

- Cass., 3e civ., 1er avril 1992, Loyers et copropriété 1992, n° 316 ;
- Cass., 3e civ., 21 fév. 1995, D. 1998, obs. Capoulade ;
- Cass., 3e civ., 6 mai 2003, Dossier CSAB, n° 107, oct. 2003 ;
- Cass., 3e civ., 1er fév. 1983, JCP 1983, IV, 120 ;
- Cass., 3e civ., 17 avril 1984, D. 1984, p. 413 ;
- Cass., 3e civ., 16 janv. 1985, JCP G 1987, II, 20784, note Blaisse ;
- Cass., 3e civ., 22 janv. 1988, Bull. civ. III, n° 20 ;
- Cass., 3e civ., 12 oct. 1988, D. 1989, p. 53, obs. Givors et Giverdon ;
- Cass., 3e civ., 7 nov. 1990, Loyers et copr. 1991, n° 47 ;
- etc.

B) PRODUCTIONS DE PIÈCES

Les parties, et notamment le défendeur, dont droit à un procès équitable au sens de l'article 6, § 1, C.E.D.H. Le défendeur doit être en mesure de présenter de façon complète sa défense au fond, ce qui n'est pas possible à ce jour en raison des pièces détenues par la partie adverse et que cette partie adverse refuse de communiquer au défendeur.

L'article 8 NCPC dispose : "Le juge peut inviter les parties à fournir les explications de fait qu'il estime nécessaires à la solutions du litige."

L'article 11, alinéa 2, NCPC dispose : "Si une partie détient un élément de preuve, le juge, peut, à la requête de l'autre partie, lui enjoindre de la produire, au besoin à peine d'astreinte."

Le litige soumis au Tribunal d'Instance est un litige en recouvrement de charges de copropriétés. Or, des travaux, d'un montant estimatif initial de 691 389,13 euros ont été réalisés de janvier à octobre 2003 par l'entreprise SOCATEB. En fin de chantier, l'entreprise générale SOCATEB a consenti un important rabais en faveur du syndicat des copropriétaires.

Afin de pouvoir calculer le montant du remboursement du trop-perçu, auquel j'ai droit, j'ai demandé à plusieurs reprises aux syndic successifs de me faire une copie de la facture SOCATEB, comme l'atteste par exemple la lettre recommandée du 21 mars 2007 (production n° 1). Ce trop-perçu a vocation à s'imputer sur la créance revendiquée par le syndicat des copropriétaires dans son assignation du 8 mars 2010.

Pour se soustraire à ses obligations, le syndicat des copropriétaires ne peut invoquer indéfiniment l'argument selon lequel "la facture SOCATEB [aurait] été égarée par l'ancien syndic".

C'est pourquoi je demande au Tribunal de faire application des articles 8 et 11, alinéa 2, du Code de procédure civile et d'enjoindre à la partie adverse de produire la facture SOCATEB.

Le refus persistant opposé par la partie adverse depuis plus de trois ans justifie la demande d'astreinte.

C) MANDAT DE L'AVOCAT DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

En raison des multiples procédures engagées à mon encontre par la partie adverse, je suis dans l'obligation de consulter régulièrement des juristes et des associations de copropriétaires. J'ai notamment consulté à six reprises l'Association des Responsables de Copropriété (A.R.C. - 29 rue Joseph Python - 75020 PARIS) qui a vocation à conseiller les copropriétaires confrontés aux agissements de certains syndics. En fonction du barème 2007 de l'A.R.C. (production n° 2), j'ai versé des honoraires le 16 mars 2007 (production n° 3), puis à nouveau le 15 juin 2007 (production n° 4). Comme toutes les associations qui donnent des conseils juridiques, l'A.R.C. est mesurée de proposer des avocats aux copropriétaires lorsqu'une procédure est inévitable.

Il est de notoriété publique que Me Jacques LOUVET est l'un des avocats de l'association A.R.C.

Il existe donc un conflit d'intérêts et un problème déontologique : en raison des intérêts contradictoires des copropriétaires, d'une part, et des syndics, d'autre part, un avocat qui prétend défendre habituellement les copropriétaires ne peut simultanément devenir le mandataire d'un syndic tel que le syndic CB2i dont les pièces comptables sont peu fiables.

D) CONCLUSIONS RELATIVES AUX NULLITES DE PROCEDURES ET AUX PRODUCTIONS DE PIÈCES

Par ces motifs, je demande au Tribunal d'Instance de Charenton-le-Pont de bien vouloir, par jugement avant-dire droit :

1) par application de l'article 117 NCPC, déclarer irrecevable pour vice de fond, non régularisable en cours d'instance, l'assignation du 8 avril 2010 signifiée par la S.C.P. d'huissiers de justice CHOURAQUI-NACACHE-FOURRIER-AMORAVIETA;

2) par application de l'article 117 NCPC, déclarer irrecevable pour vice de fond, non régularisable en cours d'instance, l'assignation du 8 avril 2010 signifiée sans autorisation préalable de l'assemblée générale de copropriété ;

3) par application des articles 6, § 1, C.E.D.H., 8 NCPC et 11, alinéa 2 NCPC, enjoindre au syndicat des copropriétaires de produire la facture SOCATEB relative aux travaux effectués en 2003, avec versement d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard à compter de la présente demande ;

4) de constater que des obstacles de nature déontologique empêchent l'avocat du syndicat, Me Jacques LOUVET, de représenter valablement le syndicat des copropriétaires dans la présente instance.

PRODUCTIONS JOINTES (29/04/2010)

1. Lettre recommandée du 21/03/2007 (1 page)
2. Barème 2007 de l'association A.R.C. (1 page)
3. Facture de l'association A.R.C. datée du 16/03/2007 (1 page)
4. Facture de l'association A.R.C. datée du 15/06/2007 (1 page)

DÉFENSE AU FOND

A) RAPPEL DU CONTEXTE GÉNÉRAL

La copropriété du Clos Saint-Rémi (2-14, avenue Léon Blum à Maisons-Alfort) présente les particularités suivantes :

- plusieurs copropriétaires exercent la fonction de maire-adjoint au conseil municipal de Maisons-Alfort ; cette fonction permet un contact permanent avec le maire, qui est officier de police judiciaire, par application du Code général des collectivités territoriales ;

- le conseil syndical de cette copropriété est composé majoritairement de fonctionnaires de l'Etat en activité ou retraités (inspection générale de la police, inspection générale de la gendarmerie, etc.), donc de personnes dont on pourrait s'attendre à ce qu'elles respectent la légalité.

Néanmoins, la gestion de la copropriété du Clos Saint-Rémi (2-14, avenue Léon Blum à Maisons-Alfort) se caractérise par de nombreuses anomalies dont la responsabilité incombe au syndic et au conseil syndical.

1) Menaces verbales et physiques lors des assemblées générales de copropriété, ce qui m'oblige à me faire assister par des membres de ma famille. Dans l'attestation (production n° 5), qui est conforme aux règles de forme et de fond définies par les articles 200 et 202 du Code de procédure civile, mon père relate les agressions verbales dont j'ai été l'objet de la part du syndic et de plusieurs copropriétaires lors des assemblées générales des années 2000 et 2001.

2) Refus persistant des syndics successifs d'admettre l'encaissement de 31 chèques, énumérés sur la liste jointe (production n° 6), donc d'admettre le paiement régulier des charges entre le 12 avril 1999 et le 31 décembre 2005 ; en conséquence, refus persistant de rectifier les appels de fonds trimestriels, ce qui aurait permis de faire apparaître l'encaissement de ces 31 chèques.

3) Refus délibéré de respecter les règles définies par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

3.1. Refus de remettre des copies des listes d'émargement, malgré l'obligation résultant de l'article 33, alinéa 2, du décret du 17 mars 1967, de la jurisprudence, et des demandes renouvelées chaque année, par exemple dans mes lettres recommandées du 11 mars 2009 (production n° 7), dont le syndic a accusé réception le 12 mars 2009, et du 8 mars 2010 (production n° 8), dont le syndic a accusé réception le 9 mars 2010.

Jurisprudence :

- Cass., 3e civ., 18 déc. 2001 (revue "Administrer", mars 2002, p.43) ;
- Cass., 3e civ., 28 fév. 2006 (revue "Administrer", mai 2006, p.49) ;
- C.A. Paris, 23e ch.B, 2 nov. 2000 (dossier CSAB, n° 92, avril 2001)
- C.A. Paris, 23e ch.A, 23 janv. 2002 (AJDI 2002, p. 385).

Ce refus de communiquer les listes d'émargement contribue à démontrer la présence de fonctionnaires de police et de gendarmerie dans cette copropriété, comme l'atteste la lettre du 10 mars 2009 (production n° 9), sans quoi ces listes d'émargement ne seraient pas classées "secret défense".

3.2. Refus de communiquer les factures, contrairement à l'obligation imposée par l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965), notamment la facture SOCATEB, d'un montant prévisionnel de 691 483,13 euros, que les syndics successifs auraient "égarée" (!) afin que le défendeur ne puisse pas l'examiner.

Dans l'attestation (production n° 5), qui est conforme aux règles de forme et de fond définies par les articles 200 et 202 du Code de procédure civile, mon père, M. Pierre PETER, confirme avoir, comme moi, entendu le syndic déclarer, lors de l'assemblée générale du 5 novembre 2003, que l'entreprise SOCATEB avait consenti un rabais exceptionnel de 200 000.- (deux cent mille) euros au syndicat des copropriétaires. Le trop-perçu ne m'a pas encore été remboursé (cf§ D.1p.13).

3.3. Refus de rectifier les erreurs des procès-verbaux d'assemblée générale :

3.3.1. Lors de l'assemblée générale du mercredi 28 juin 2006, j'avais refusé d'approuver le budget ; or ce vote contre n'apparaît pas dans le procès verbal (pièce n° 27 du syndicat, page 2/13; 2e résolution) ; à plusieurs reprises, j'ai demandé au syndic de rectifier ces erreurs délibérées, comme l'attestent ma première demande par télécopie du 17 août 2006 (production n° 10), et ma lettre recommandée du 21 mars 2007 (production n° 11).

3.3.2. Lors de cette assemblée générale du 28 juin 2006, deux points distincts (demande de M. COGNE ; entretien courant), l'un ayant fait l'objet d'un vote et l'autre non, ont été regroupés dans le procès-verbal de l'assemblée générale (pièce n° 27 du syndicat, page 11/13 ; 7ème résolution, points n° 14 et n° 17) afin de rendre irrecevables un éventuel recours (cf. § 6 ci-après). Ma demande de rectification du procès-verbal, formulée par lettre recommandée du 21 mars 2007 (production n° 11) est restée sans réponse.

4) Abus de majorité systématique, la quasi totalité des décisions sont prises en assemblées générales par 127 voix contre 1 : un exemple, parmi beaucoup d'autres, le procès-verbal de l'assemblée générale du 20 juin 2007 (pièce n° 28 du syndicat, page 9/12, projets de résolution n° 1 - 2 - 3 et 4).

Il est impossible de vérifier le quorum, les listes d'émargement étant classées "secret défense".

5) Lors de l'assemblée générale du 20 juin 2007, refus de sanctionner le gardien (cf. § E.2) qui a commis une grave faute professionnelle le 20 décembre 2005 - dégradations délibérées dans un appartement après avoir invoqué un "dégât des eaux" imaginaire (pièce n° 28 du syndicat, page 9/12, projet de résolution n° 4).

6) Retard de plus de 3 ans du syndic CHARDON pour faire cesser un dégât des eaux dans mon appartement causé par le locataire du logement du dessus, propriété des conjoints BATORSKI, ce logement BATORSKI étant géré par le même syndic CHARDON : rejet de ma demande d'indemnité par l'assemblée générale du 20 juin 2007 (pièce n° 28 du syndicat, page 9/12, projets de résolution n° 3 et production n° 12), malgré plusieurs lettres de relance, telles que ma lettre recommandée du 22 septembre 2005 (production n° 12) adressée au cabinet CHARDON, à l'époque syndic de la copropriété.

7) Jugements obtenus par fraude.

7.1. Jugement n° 11-03-398 du 8 juillet 2003 (Tribunal d'Instance de Charenton) : jugement fondé sur un faux témoignage du gardien de la copropriété et sur la facture SOCATEB, d'un montant supposé de 691 483,13 euros, qui a été "égarée" par le conseil syndical et les syndics successifs (cf. §D.2 p.13 et §E.1.1 p.14).

7.2. Jugement n° 91-07-328 du 14 janvier 2008 (Juge de proximité de Charenton) : jugement fondé sur une prétendue criminalité dans le parking de l'immeuble (voir § 8 ci-après) et sur la prétendue "impossibilité technique" de transmettre le bip par courrier postal (cf. § E.1.2. p. 15 à 18).

Les frais de procédure occasionnés par ce trouble manifestement illicite s'élèvent à 4 923,31 euros (production n° 29).

8) Criminalité dans le parking (cf. § E.1.2, p. 15), qui sert de prétexte pour bloquer les bips : selon les affiches du syndic et du conseil syndical, les fonctionnaires de police et de gendarmerie qui résident dans l'immeuble (production n° 9) se volent entre eux leurs bips de parking !

Au lieu de faire cesser cette "criminalité" très spécifique, en faisant par exemple intervenir le maire-adjoint chargé de superviser la brigade anti-criminalité de la commune, ou leur ministre de tutelle, le syndicat des copropriétaires préfère invoquer ce prétexte pour extorquer 4 923,31 euros à Charles PETER, grâce à "trois décisions du justice ayant l'autorité de la force jugée".

B) ANALYSE DE L' ASSIGNATION DU 8 MARS 2010

L'argumentation du syndicat des copropriétaires repose essentiellement sur des données comptables exposées en pages 3, 4 et 5 de son assignation diffusée le 8 mars 2010.

Certaines données nécessaires au calcul des créances réciproques, non seulement du syndicat vis-à-vis du défendeur, mais surtout du défendeur vis-à-vis du syndicat, ont été délibérément dissimulées par le syndicat de copropriétaires ; elles ne sont pas mentionnées dans le texte de l'assignation :

a) entre le 12 avril 1999 et le 31 décembre 2005, encaissement de 31 chèques par le syndicat des copropriétaires (production n° 6), dont :

- un chèque de 4 600.- euros émis par M. Charles PETER, chèque qui a été encaissé le 11 octobre 2004 ;

- un chèque de 3 875, 83 euros (dont 3 663,80 euros auraient dû être reversés au syndicat par son huissier de justice) émis par M. Pierre PETER, qui n'est pas copropriétaire et qui n'est nullement tenu de participer aux charges de copropriété - ce chèque a été encaissé le 3 septembre 2003 (productions n° 13a et n° 13b) ;

b) travaux SOCATEB effectués en 2003, travaux qui, selon les termes de l'assemblée générale du 19 septembre 2002, avaient pour objet le ravalement des façades et le préfinancement du contentieux de la garantie décennale ; le trop-perçu doit être remboursé au défendeur, par la répétition de l'indu ;

c) dégradations de biens commises le 20 décembre 2005 par le gardien dans le logement du défendeur avec l'accord du conseil syndical ; ces agissements délictueux constituent une faute professionnelle grave et justifient le versement de dommages et intérêts par le syndicat des copropriétaires.

B.1) Erreur d'addition dans les éléments chiffrés de l'assignation

B.1.1. Le tableau qui regroupe les éléments comptables de la partie adverse, mentionnés dans l'assignation du 8 mars 2010 (pages 3, 4, et 5), se résume comme suit.

	débit	crédit
page 3 (total partiel)	2 156,93 euros	2 332,28 euros
à reporter	2 156,93 euros	2 332,28 euros
page 4 (total partiel)	6 209,88 euros	1 328,11 euros
à reporter	8 366,81 euros	3 660,39 euros
page 5 (total partiel)	1 818,79 euros	150.- euros
total général	10 185,60 euros	3 810,39 euros
soit au débit	6 375,21 euros	

Le syndicat des copropriétaires a porté, dans la colonne débit de ce tableau, en page 5 de l'assignation, un montant erroné de 8 457,49 euros. En réalité, le total de la colonne débit s'élève à 10 185,60 euros. Le syndicat n'a pas jugé utile de faire apparaître le total de la colonne crédit, soit 3 810,39 euros.

La différence entre le débit (10 185,60 euros) et le crédit (3 810,39 euros) est limitée à 6 375,21 euros, et non pas 8 457,49 euros comme allégué en page 5 de l'assignation, soit une première erreur très importante de 2 082,28 euros.

Cette grossière erreur d'addition représente 32,7 % de la somme de 6 375,21 euros que pourrait revendiquer le syndicat des copropriétaires, avant rectification des autres erreurs commises par le syndicat dans son assignation et avant déduction des créances du défendeur à l'encontre du syndicat qui seront exposées ci-après.

→ Une banale vérification d'addition a donc permis de déduire 2 082,28 euros de la "créance" du syndicat de copropriétaires. À elle seule, cette irrégularité démontre que les éléments comptables du syndicat ne sont pas exacts, sincères et véritables.

Quant à la "créance" résiduelle de 960,78 euros, elle comprend :

- deux appels de fonds pour les travaux ROSSI (page 4, lignes 4i et 4j, de l'assignation du syndicat), respectivement de 233,11 euros et 233,08 euros, qu'il n'y a pas lieu de payer ainsi que cela sera exposé ci-après (§ B3, page 10) ;
- une facture RAVEAU (page 4, ligne 5, de l'assignation du syndicat), d'un montant de 216,34 euros, qu'il n'y a pas lieu de payer ainsi que cela sera exposé ci-après (§ B4, page 10).

B.3) Travaux ROSSI

En page 4 de l'assignation (lignes 4i et 4j), la colonne débit comporte deux mentions "réfection paliers 2e appel" (233,11 euros) et "réfection paliers 3e appel" (233,08 euros) concernant les travaux ROSSI ; j'avais déjà contesté cette revendication injustifiée dans ma lettre du 21 mars 2007 (production n° 20), à laquelle le syndic CB2I, mandataire du syndicat, n'a jamais répondu.

L'ancien syndic CHARDON avait annexé à la lettre de convocation pour l'assemblée générale du mardi 26 avril 2005 les quatre devis de l'entreprise ROSSI ainsi que les quatre simulations de quote-part qui correspondent à chacun des quatre devis, afin que l'assemblée générale puisse approuver les travaux ainsi que les appels de fonds correspondants. Les quatre variantes proposées par l'entreprise ROSSI sont les suivantes :

- la solution n° 1, d'un montant de 105 935,68 euros, représente une quote-part totale de 341,33 euros (production n° 21a) ;
- la solution n° 2, d'un montant de 125 198,29 euros, représente une quote-part totale de 403,40 euros (production n° 21b) ;
- la solution n° 3, d'un montant de 120 009,38 euros, représente une quote-part totale de 386,68 euros (production n° 21c) ;
- la solution n° 4, d'un montant de 111 174,81 euros, représente une quote-part totale de 358,22 euros (production n° 21d) ;

La solution n° 4 qui a été retenue par l'assemblée générale du 26 avril 2005 (pièce n° 26 du syndicat, page 2, point n° 12), représente, pour mon lot de copropriété, une quote part de 358,22 euros (production n° 21d). Le syndicat ne peut m'opposer l'approbation du procès-verbal des assemblées générales (assignation, page 5) pour exiger une créance, et simultanément contester les décisions (production n° 22d) votées par cette même assemblée générale si celles-ci aboutissent à la minoration de la créance.

La quote-part votée de 358,22 euros ne peut être remise en cause. Selon la liste des 31 chèques encaissés (production n° 6), un acompte de 233,11 euros a été versé au syndicat le 11 août 2005, ce que le syndicat admet dans son assignation du 8 mars 2010 (page 4, ligne 4h à 4i). Le syndicat ne peut dès lors contester le versement de cet acompte de 233,11 euros.

→ Sous réserves des minorations et déductions à effectuer, ainsi qu'exposé ci-après (§ B.4 à B.8, pages 10 à 12), le solde à payer pour les travaux ROSSI ne peut excéder 125,11 euros (au lieu de 466,19 euros revendiqués par le syndicat des copropriétaires dans l'assignation du 8 mars 2010).

B.4) Facture RAVEAU du 23/12/2005

En page 4 de l'assignation (ligne 5), la colonne débit comporte une mention "Remplacement joint baignoire (Sté RAVEAU) 216,34 euros" qui est erronée : le plombier RAVEAU n'a jamais remplacé de joint de baignoire dans mon appartement.

La date de la facture coïncide avec les dégradations commises dans mon logement par le gardien de l'immeuble, ainsi qu'il sera exposé ci-après (§ E.2, pages 15 à 17). La mention "en présence de M. DAUZIER" portée sur la facture est surprenante, car elle contredit l'attestation signée le 13 septembre 2006 (production n° 22a) par Mme MORIN-PAYE, commissaire de police à Maisons-Alfort (à l'époque des faits), dans laquelle il est exposé que "l'officier de police ne s'est pas déplacé". Curieuse coïncidence, ce M. DAUZIER mentionné sur la facture RAVEAU possède un homonyme, affecté à ce commissariat, qui n'était pas présent sur les lieux, selon les déclarations du commissaire de police, son supérieur hiérarchique.

Cette fausse facture ne peut dès lors représenter une créance au bénéfice du syndicat : elle a pour seul objet de donner une apparence de légalité aux agissements délictueux du gardien.

→ Sous réserves des minorations et déductions à effectuer, ainsi qu'exposé ci-après (§ B.5. à B.8., pages 11 et 12), la somme de 216,34 euros est à déduire de la créance de 8 457,49 euros revendiquée par le syndicat des copropriétaires dans l'assignation du 8 mars 2010 (en page 4, ligne 5).

B.5. Imputations erronées

Selon la jurisprudence, l'article 10-1 de la loi de 1965 doit être interprété strictement : seuls les frais nécessaires au recouvrement d'une dette peuvent être imputés à un copropriétaire en particulier. Les autres frais de procédure sont à la charge du syndicat qui ne peut les répercuter.

Jurisprudence :

- Cass., 3e civ., 5 mars 2009, Carmagnolle c/ Cabinet Hautecourt et SDC 6-8 rue de l'Equerre à Paris ;
- Cass., 3e civ., 7 oct. 2009, Montesinos c/ SDC parc Kalliste à Marseille (production n° 23) ;
- etc.

→ Par application de cette jurisprudence constante, les "frais de procédure", "frais de relance" et autres "préfinancement procédure" mentionnés dans l'assignation du 8 mars 2010, en page 4, lignes 6b à 7 (40,66 euros) et ligne 18 (94,35 euros), et en page 5, ligne 21 (113,22 euros) sont à déduire de la créance revendiquée par le syndicat des copropriétaires.

Soit au total, une déduction de : 248,23 euros.

B.6. Décomptes annuels individuels de charges

Ces décomptes, communiqués aux copropriétaires après l'approbation des comptes par l'assemblée générale, ont pour objet de régulariser les quote-parts en fonction des dépenses réelles. Si les dépenses réelles sont inférieures au budget voté l'année précédente, une minoration doit apparaître sur la quote-part de chaque copropriétaire.

Selon les pièces produites par le syndicat, les dépenses réelles ont été inférieures au budget voté :

- en 2007 (comptes arrêtés au 31 décembre 2007) : 197 912,64 euros (pièce n° 29 du syndicat, page 2/8, 2ème résolution)
- en 2008 (comptes arrêtés au 31 décembre 2008) : montant non mentionné dans le procès-verbal de l'assemblée générale (pièce n° 30 du syndicat, page 2/6, 3ème résolution).

Les assemblées générales de copropriété ont approuvé les comptes présentés par le syndic, par 127 voix contre 1. Le syndic de copropriétaires ne peut dès lors contester ces comptes approuvés et majorer la quote-part d'un copropriétaire donné, qui a le tort de poser des questions gênantes au sujet des "factures égarées" : les décomptes individuels de charges font apparaître en effet, pour mon lot de copropriété, une curieuse "régularisation" à la hausse :

- majoration de 56,49 euros en 2007 (pièce n° 17 du syndic) ;
- majoration de 104,47 euros en 2008 (pièce n° 22 du syndic).

→ Soit un total de 160,96 euros qui est à déduire de la créance de 8 457,49 euros revendiquée par le syndic, puisque ces majorations de quote-part sont en contradiction avec les dépenses en baisse présentées dans les compte syndicaux approuvés par les assemblées générales de copropriété.

B.7. Charges de l'année 2006

Ma quote-part représente 629/100 000 tantièmes (pièces n° 1 et n° 2 du syndic), soit 0,6 % du budget annuel, qui est resté constant ces dernières années :

- 202 000.- euros en 2007 (pièce n° 28 du syndic, page 2/12, 6ème résolution) ;
- 202 000.- euros en 2008 (pièce n° 29 du syndic, page 3/8, 7ème résolution) ;
- 201 000.- euros en 2009 (pièce n° 30 du syndic, page 2/6, 5ème résolution).

Ce qui signifie que ma quote-part représente au maximum, en valeur approchée, 1 270.- euros chaque année ($202\ 000 \times 629 / 100\ 000 = 1\ 270,58$ euros). Selon les appels de fonds du syndic, elle fluctue entre 1 189,35 euros (budget 2007) et 1 206,86 euros (budget 2009).

En page 4 de l'assignation, lignes 6a, 6b, 7 et 8, la colonne débit comporte une erreur manifeste concernant les appels de fonds de l'année 2006 (344,44 + 450,06 + 316,61 + 436,43 euros), soit un montant total de 1 537,54 euros, qui ne correspond pas au budget voté en assemblée générale.

→ Une somme approximative de 279.- euros est à déduire de la créance de 8 457,49 euros revendiquée par le syndic de copropriétaires.

B.8. Récapitulation des déductions à imputer sur la créance

La créance de 8 457,49 euros revendiquée par le syndic de copropriétaires, en pages 3, 4 et 5 de l'assignation du 8 mars 2010, doit être minorée des sommes suivantes :

- erreur d'addition en page 5 de l'assignation	: 2 082,28 euros
- solde travaux ROSSI	: 341,08 euros
- fausse facture RAVEAU	: 216,34 euros
- imputation erronée des frais de procédure et de relance ...	: 248,23 euros
- majoration des relevés annuels de charge	: 160,96 euros
- erreur sur calcul des charges de l'année 2006	: 279.- euros
Soit au total	: 3 327,89 euros

→ **En se fondant sur des pièces comptables inexactes, non sincères et non véritables, le syndic des copropriétaires a majoré frauduleusement sa créance de 3 327,89 euros.**

L'article 1235, alinéa 1, du Code civil dispose :

"Tout paiement suppose une dette : ce qui a été payé sans être dû est sujet à répétition."

L'article 1376 du Code civil dispose :

"Celui qui reçoit par erreur ou sciemment ce qui ne lui est pas dû, s'oblige à le restituer à celui de qui il l'a indûment reçu."

→ Le syndicat doit me rembourser la somme de 400.- euros. Cette somme a vocation à s'imputer, elle aussi, sur la créance de 8 457,49 euros revendiquée par le syndicat des copropriétaires dans l'assignation du 8 mars 2010.

→ Au total, le trop-perçu des travaux SOCATEB et le trop-perçu entraîné par l'exécution provisoire du jugement n° 11-03-398 du 8 juillet 2003 représentent, en hypothèse basse, 1 099.- euros (699 + 400), soit quasiment l'équivalent d'une année de charges de copropriété.

E) DEMANDES RECONVENTIONNELLES (art. 63 et 64 NCPC)

E.1) Jugements acquis par fraude

E.1.1. instance n° 11-03-398 (Tribunal d'Instance de Charenton-le-Pont)

La cabine de l'ascenseur de la cage d'escalier n° 6 avenue Léon Blum comportait initialement un revêtement en tissu sur les parois verticales. En 2002, des dégradations ont été commises sur les parois verticales de la cabine de cet ascenseur, qui ont été lacérées par une personne non identifiée. Afin de se faire indemniser, le syndicat des copropriétaires a ordonné à son salarié, le gardien de l'immeuble, de produire un faux témoignage dans l'instance n° 11-03-398 (cette instance concernait également les travaux SOCATEB).

Cette prétendue "attestation" du gardien FLEURY (production n° 26) ne remplit ni les conditions de forme ni les conditions de fond imposées par l'article 202 du Code de procédure civile.

Les conditions de forme, qui n'ont pas été respectées, sont les suivantes :

- mention des liens d'alliance ou de subordination avec les parties, de collaboration ou de communauté d'intérêts avec elles (art. 202, al. 2, NCPC) ;
- attestation écrite de la main de son auteur (art. 202, al. 4, NCPC).

Or, l'attestation est dactylographiée, et le gardien est salarié du syndicat des copropriétaires. Son animosité à l'égard du défendeur s'est manifestée dès son arrivée en juillet 1999, après qu'il ait obtenu le licenciement de son prédécesseur, M. LARACHICHE, pour un motif non connu des copropriétaires. Le gardien FLEURY m'a accusé à plusieurs reprises d'avoir causé des "dégâts des eaux" dans le parking souterrain, alors qu'il s'agissait de simples flaques d'eau causées par l'infiltration des eaux de pluie, ou peut-être par un seau renversé par le gardien. Ces accusations fantaisistes constituent une faute professionnelle du gardien (production n° 33).

Les conditions de fond qui n'ont pas été respectées sont exposées à l'alinéa 1er de l'article 202 NCPC : "L'attestation contient la relation de faits auxquels sont auteur a assisté ou qu'il a personnellement constatés."

Or, le gardien FLEURY se contente d'alléguer qu'il "aurait entendu M. PETER passer aux aveux". Le gardien FLEURY n'a pas été témoin direct des lacérations commises dans l'ascenseur : il préfère inventer de prétendus "aveux", accuser un copropriétaire qui lui a reproché des fautes professionnelles, en mentionnant de surcroît des problèmes (traces de vomissures ???) sans aucun rapport avec les lacérations du tissu mural de l'ascenseur.

Comme le montre le tableau (production n° 27) qui récapitule le coût des procédures causées par le faux témoignage du gardien, le préjudice financier subi par le défendeur s'élève à 12 489,35 euros.

→ Les jugements prononcés par les juridictions saisies successivement dans ce litige ayant été obtenus par fraude, la somme de 4 600.- euros, versée par le défendeur à la copropriété le 11 octobre 2004 (production n° 6), doit être considérée comme une avance sur charges de copropriété.

Le défendeur a également droit à être indemnisé du préjudice financier subi par lui en raison de l'exécution de ces décisions judiciaires obtenues par fraude, et d'obtenir le versement de 7 889,35 euros (soit 12 489,35 - 4 600) de dommages et intérêts.

E.1.2. Instance n° 91-07-328 (Juge de Proximité de Charenton-le-Pont)

En octobre 1999, le syndicat a fait installer par la société PICARD une "unité centrale programmable permettant l'identification de plus de 128 utilisateurs" afin de contrôler les mouvements des véhicules qui entrent et sortent du parking souterrain de l'immeuble. Le devis de la société PICARD (production n° 28), daté du 11 octobre 2009, mentionne explicitement que "la programmation ou l'annulation d'un émetteur s'effectue très facilement sur un pupitre intégré au récepteur".

Le seul avantage de ce système électronique installé par le syndicat est le suivant : en cas de perte ou de vol d'un bip, il suffit de déprogrammer le bip perdu ou volé, ce qui évite de gêner les autres copropriétaires. Le devis de la société PICARD montre clairement qu'aucune "procédure spéciale" n'est nécessaire : il est inutile et injustifié de faire convoquer certains copropriétaires, et certains seulement, par le gardien FLEURY.

Du 7 juin 2007 au 29 mars 2010, le syndicat des copropriétaires a fait bloquer ma télécommande de parking grâce au pupitre intégré au récepteur, en invoquant un prétendu "problème de délinquance", ce qui constitue un trouble manifestement illicite et une atteinte au droit de propriété garanti par la Constitution du 4 octobre 1958.

Or, il a été exposé (pages 5 et 6 du présent mémoire) que ce "problème de criminalité" manque de pertinence, les résidents étant des fonctionnaires de police et de gendarmerie, comme indiqué dans le courrier du 10 mars 2009 (production n° 9). Et le motif technique ("impossibilité d'envoyer le bip par la poste") invoqué par le syndicat est contredit :

- par le devis PICARD du 11 octobre 1999 (production n° 28), ainsi que cela a été exposé ci-dessus ;
- par l'envoi de la télécommande par la poste le 29 mars 2010, ce qui prouve bien que cet envoi était possible dès le mois de juin 2007.

Ces agissements du syndicat (trouble manifestement illicite ; atteinte au droit de propriété) ont entraîné l'immobilisation de ma voiture dans le parking, ainsi que l'obligation d'acquiescer à l'achat d'un deuxième véhicule, de souscrire une deuxième police d'assurance, et d'engager des procédures juridictionnelles.

Outre la nécessité d'acquiescer à l'achat d'un deuxième véhicule (7 700.- euros) et d'acquiescer aux frais d'assurance afférents (3 600.- euros), le défendeur doit verser (!) à l'auteur du dommage une indemnité de 4 923,31 euros, ainsi que le montre le commandement de payer du 27 avril 2010 (production n° 29).

→ Le préjudice financier subi par le défendeur s'élève à 16 223,31 euros.

E.2) Destruction de biens du 20/12/2005

En invoquant un dégât des eaux imaginaire, le gardien, assisté de ses collègues du commissariat de Maisons-Alfort a pénétré dans mon domicile le 20 décembre 2005 et y a commis d'importantes dégradations de biens.

Les documents relatifs à cette infraction pénale sont :

- le constat (production n° 30) effectué le 21 décembre 2005 par la S.C.P. d'huissiers de justice BERNARD ;
- le rapport de police rédigé le 13 septembre 2006 par Mme MORIN-PAYE, commissaire en fonction à Maisons-Alfort à cette date (production n° 22a), ainsi que la main courante datée du 28 juin 2006 (production n° 22b) ;
- le relevé des compteurs d'eau du mois de novembre 2004 (production n° 31) ;
- le relevé des compteurs d'eau du mois d'octobre 2005 (production n° 32) ;
- la fausse facture du plombier RAVEAU (pièce n° 6 du syndicat).

L'analyse de ces documents permet de constater les faits suivants.

1. Les relevés des compteurs d'eau, qui sont effectués par le syndic, montrent qu'il n'y a aucune consommation anormale d'eau dans mon appartement :

- 38 m3 consommés entre novembre 2003 et novembre 2004, ce qui est très peu (cette faible consommation s'explique par une absence de plusieurs mois au courant de l'année 2004) ;
- 83 m3 consommés entre novembre 2004 et octobre 2005, consommation qui correspond aux ratios des gestionnaires d'immeubles (tels que : F.N.A.I.M,...), et qui est très inférieure à celle observée dans des logements de superficie équivalente (par exemple : conjoints BRAME : 189 m3 en 2004 ; conjoints BRUNET : 137 m3 en 2004).

Le relevé de novembre 2006 ne m'a pas été communiqué, car il aurait permis de démontrer que la consommation d'eau, en décembre 2005, n'avait rien d'anormal, contrairement aux allégations du gardien. Par déduction à partir du relevé effectué en mai 2010, soit 1160 m3, et de celui effectué par le syndic en octobre 2005 (production n° 30), soit 742 m3, la différence pour cette période de 4 ans½, est de 418 m3. Ce qui correspond à une consommation annuelle moyenne limitée à 92 m3, chiffre qui est voisin de ceux proposés par le syndic en octobre 2005.

En page 3 du constat (production n° 30), l'huissier constate que :

- "le sol sous la baignoire est sec" ;
- le compteur d'eau de mon logement ne présente aucune anomalie et que le compteur d'eau ne tourne pas lorsque les robinetteries sont fermées.

L'argument du gardien ("il y avait une consommation d'eau anormale, donc une fuite d'eau") est donc à écarter.

2. Le rapport de police rédigé le 13 septembre 2006 par Mme MORIN-PAYE, commissaire en fonction à Maisons-Alfort à cette date (production n° 22a), contient des invraisemblances et des contradictions.

Ainsi, selon ce rapport, des "policiers (...) souhaitaient s'entretenir avec [moi] au sujet du sinistre", mais "l'officier de police (...) ne s'est pas déplacé" : les policiers étaient donc simultanément présents et absents.

L'officier de police, sans doute M. DAUZIER, était donc absent, selon son supérieur hiérarchique Mme MORIN-PAYE, mais présent toute de même selon la fausse facture du plombier RAVEAU !

3. La main courante datée du 28 juin 2006 (production n° 22b) contient également des invraisemblances.

3.1. Première curiosité : la main courante a été rédigée le 28 juin 2006, donc plus de six mois après les faits : un tel retard est difficile à justifier.

3.2. Deuxième invraisemblance : selon cette main courante, "(...) les faits datent de 3 semaines environ" ; la fuite d'eau, suffisamment grave pour justifier l'intervention de police, se serait produite trois semaines auparavant et le gardien ainsi que la police auraient attendu 3 semaines pour intervenir !

3.3. Troisièmement : lorsque l'occupant est absent de son appartement, il est un peu facile d'en conclure que "le propriétaire (...) a refusé l'entrée de son appartement". Les deux personnes qui m'ont menacé et agressé verbalement le 20 décembre 2005 à 8 heures du matin, lors de mon départ, ne portaient aucun uniforme et n'ont présenté aucune carte de police.

3.4. Quatrième inexactitude : les policiers auraient "pénétré dans l'appartement après avoir cassé une vitre". Si la vitre de la chambre a bien été cassée, le constat d'huissier (production n° 30) mentionne en page 3 : "Je n'ai pas noté d'effraction au niveau du volet roulant en plastique". Or, lorsque le volet roulant est fermé, il protège la vitre : pour casser la vitre, il faut d'abord casser le volet roulant.

3.5. Cinquièmement, selon la main courante, le "plombier du syndic de l'immeuble (...) constate que la fuite provient de la baignoire". Or, en page 3 du constat (production n° 31), l'huissier constate que "le sol sous la baignoire est sec". En cas de fuite d'eau dont l'ampleur justifierait l'intervention de la police, l'eau résiduelle n'aurait pas eu le temps de sécher en 24 heures.

3.6. Sixièmement, selon la main courante, le plombier aurait "procédé aux réparations", qui consistent, selon la facture RAVEAU (pièce n° 6 du syndicat) à remplacer le joint de la baignoire. Or, un joint de baignoire défectueux ne peut provoquer une fuite d'eau justifiant l'intervention de la police.

3.7. Septième invraisemblance, l'appartement du rez-de-chaussée, ainsi que les parties communes au rez-de-chaussée et le box de parking n° 53 auraient été "inondés". Toutefois, ma compagnie d'assurances a refusé de m'indemniser des dégradations commises par le gardien, le plombier RAVEAU et la police, au motif que l'occupant du rez-de-chaussée refuse de signer le constat de dégât des eaux, ce qui prouve, selon l'assureur, qu'il n'y a pas de dégât des eaux.

3.8. Huitièmement, selon la main courante, la police et le gardien avaient pris soin de mobiliser, pour une fuite d'eau inexistante, "le 3ème adjoint au maire".

3.9. Enfin, la police qui serait arrivée par hasard, à cause de l'urgence, avait préalablement pris soin de se documenter sur le propriétaire : en bas de page, l'état civil complet (date et lieu de naissance, nationalité) du propriétaire est indiqué dans la main courante, ce qui prouve que le prétendu dégât des eaux du 20 décembre 2005 est motivé surtout par une surveillance de ce propriétaire par le commissariat, à la demande des collègues du ministère qui sont copropriétaires dans l'immeuble.

4. Dernier point : chaque appartement est muni d'un robinet général, situé sur le palier de l'étage, dans un local technique accessible en permanence, ce que ni le gardien, ni le syndic, ni le conseil syndical ne peuvent prétendre ignorer.

→ Ce cumul d'invraisemblances et de mensonges prouve qu'il n'y avait aucune fuite d'eau dans mon appartement en décembre 2005 : le conseil syndical (production n° 9) avait ordonné au gardien de commettre des dégradations dans mon domicile : vitre cassée, trappe de visite de la baignoire arrachée, stores du séjour déformés, lacérations sur les chaussures, robinetterie de la cuisine et des toilettes abîmés, linge jeté en vrac dans le vestibule, etc.

Cette faute professionnelle du gardien aurait dû être sanctionnée, comme le montre un extrait de la revue "Copropriétaires" (production n° 33). Le 20 juin 2007, l'assemblée générale ordinaire a décidé, malgré la gravité de la faute commise par le gardien et l'ampleur des dégradations, de ne pas le sanctionner (pièce n° 28 du syndicat, page 9/12, projet de résolution n° 4), et a refusé de m'indemniser (pièce n° 28 du syndicat, page 9/12, projet de résolution n° 3)

→ Le préjudice subi peut être estimé, en première approche, à 6 000.- euros.

L'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 prévoit que les copropriétaires doivent participer exclusivement :

- aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs ;
- aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

Selon cet article 10, un copropriétaire n'est nullement tenu de financer des agissements délictueux constitutifs d'infractions correctionnelles, notamment des agissements délictueux dont il est la victime, ce qui équivaudrait à être complice de financement de criminalité organisée.

→ Dans un tel cas, il convient de faire application de l'article 40, alinéa 2, du Code de procédure pénale, et de suspendre provisoirement le paiement des charges trimestrielles : 60 % du budget de la copropriété est affecté au salaire du gardien.

E.3) Frais de consultations juridiques

En raison des irrégularités constatées dans les pièces comptables du syndicat, et des nombreuses procédures causées par l'attitude malveillante du syndic et du conseil syndical, il a fallu consulter à plusieurs reprises des juristes et des associations de copropriétaires :

- l'association A.R.C. (productions n° 3 et n° 4), pour un montant cumulé de 60.- euros ;
 - l'association FEDECO 75 (productions n° 36, n°37, n° 38 et n° 39), pour un montant cumulé de 502.- euros (67 + 60 + 60 + 60 + 60 + 60 + 75 + 60);
 - un avocat spécialisé, Me AUDINEAU (productions n° 40 et n° 41), pour un montant cumulé de 200.- euros.
- Soit au total, 762.- euros (60 + 502 +200).

→ Le syndicat des copropriétaires doit m'indemniser pour un montant de 762.- euros.

F) MESURES D'INSTRUCTION

F.1) PRODUCTION DE PIECES (art. 8 et 11 NCPC)

Les parties, et notamment le défendeur, ont droit à un procès équitable au sens de l'article 6, § 1, de la C.E.D.H. Le défendeur doit être en mesure de présenter de façon complète sa défense au fond, ainsi que les demandes reconventionnelles prévues par les articles 63 et 64 du Code de procédure civile.

1. La production de la facture SOCATEB est nécessaire afin de pouvoir calculer le montant exact du remboursement du trop-perçu que doit effectuer la copropriété, ce trop perçu ayant vocation à s'imputer sur les charges trimestrielles, donc sur la créance de 8 457,49 euros revendiquée par le syndicat.

La demande de production de cette pièce, avec astreinte, a été exposée dans le mémoire déposé le 29 avril 2010.

2. Afin de permettre au défendeur de préciser ses demandes reconventionnelles, il y a lieu de verser au dossier le relevé des compteurs d'eau du mois de novembre 2006.

Par application des articles 8 et 11 du Code de procédure civile, je demande au Tribunal d'Instance de Charenton-le-Pont d'enjoindre à la partie adverse de produire le relevé des compteurs d'eau du mois de novembre 2006.

F.2) SANCTION DES INFRACTIONS PENALES

Une juridiction civile constitue une "autorité constituée" au sens de l'article 40, alinéa 2, du Code de procédure pénale.

Par application de l'article 40, alinéa 2, du Code de procédure pénale, je demande au Tribunal d'Instance de Charenton-le-Pont de saisir le procureur de la République des infractions pénales exposées dans le présent mémoire et commises soit par le gardien, soit par le syndic :

- faux en écritures (art. 441 NCP), tentative d'escroquerie (art. 313-1 et 313-2 NCP) ;
- violation de domicile (art. 226-4 et 226-5 NCP) et dégradations de biens appartenant à autrui (art. 322-1 et 322-4 NCP).

G) CONCLUSIONS

Par ces motifs, je demande au Tribunal de Charenton :

- 1) de **CONSTATER** que les pièces comptables du syndicat ne sont ni sincères, ni véritables, ni exactes ;
- 2) de **CONSTATER** que la créance du syndicat des copropriétaires doit être minorée de 3 327,89 euros ;
- 3) de **CONSTATER** que les travaux SOCATEB réalisés en 2003 ont été payés, au moyen de deux chèques :
 - n° 5036581, d'un montant de 3 263,80 euros, encaissé le 3 septembre 2003
 - n° 9717177, d'un montant de 4 600,- euros, encaissé le 11 octobre 2004.
- 4) de **CONSTATER** que le syndicat doit me rembourser, par répétition de l'indu, le trop-perçu des travaux SOCATEB, soit au minimum 699.- euros ;
- 5) de **CONDAMNER** le syndicat des copropriétaires à me rembourser cette somme, qui est comprise entre 699.- et 1 258.- euros ;
- 6) de **CONSTATER** que le jugement n° RG 11-03-398 prononcé le 8 juillet 2003 a été obtenu par fraude ;
- 7) d'**ORDONNER** que la somme de 4 600.- euros versée le 11 octobre 2004, en application du jugement n° RG 11-03-398 et des jugements ultérieurs, doit être considérée comme une avance sur charges de copropriété ;
- 8) d'**ORDONNER** au syndicat des copropriétaires de me rembourser cette somme de 4 600.- euros, en l'imputant sur la créance revendiquée dans l'assignation du 8 mars 2010 ;
- 9) de **CONDAMNER** le syndicat des copropriétaires à me verser 7 889,35 euros en réparation du préjudice financier causé par cette décision judiciaire acquise par fraude ;
- 10) de **DECLARER** recevables et fondées les demandes reconventionnelles concernant les dégradations commises le 20 décembre 2005 par le gardien de la copropriété ;
- 11) de **CONDAMNER** le syndicat à me verser 6 000.- euros de dommages-intérêts pour ces dégradations ;
- 12) de **DECLARER** recevables et fondées les demandes reconventionnelles concernant le trouble manifestement illicite causé par la confiscation du bip de parking pendant trois ans (de juin 2007 à mai 2010) ;

13) de **CONDAMNER** le syndicat des copropriétaires à me verser 16 223,31 euros de dommages-intérêts pour ce trouble manifestement illicite et les frais qui en sont résultés ;

14) de **DÉCLARER** recevables et fondées les demandes reconventionnelles concernant les frais de consultation juridique ;

15) de **CONDAMNER** le syndicat des copropriétaires à me verser 762.- euros de dommages-intérêts pour les frais de consultation juridique ;

16) de **REJETER** les demandes présentées par le syndicat des copropriétaires au titre de l'article 700 NCPC ;

17) de **CONDAMNER** le syndicat des copropriétaires aux dépens de l'instance.

Charles PETER
Copropriétaire
Défendeur

BORDEREAU DE PIÈCES

(Ces pièces sont numérotées en continuité avec celles qui ont été transmises le 29/04/2010)

5. attestation rédigée le 20/05/2006 par M. Pierre PETER (1 page)
6. liste de 31 chèques encaissés par le syndicat des copropriétaires, ou ses mandataires, du 12/04/1999 au 31/12/2005, en paiement des charges de copropriété
7. lettre recommandée du 11/03/2009 (1 page) - réf. CB2i/16
8. lettre recommandée du 08/03/2010 (1 page) - réf. CB2i/17
9. lettre de la gendarmerie nationale datée du 10/03/2009 (1 page)
10. télécopie du 17/08/2006 (1 page) - réf. CB2i/1
11. lettre recommandée du 21/03/2007 (1 page) - réf. CB2i/6
12. lettre recommandée du 22/09/2005 (4 pages) - réf. C/25
- 13a. lettre de l'avocat Louis STINTZY à la SCP d'huissiers MEUNIER-GENDRON-DIPIERI, datée du 22/08/2008 (2 page)
- 13b. extrait de compte bancaire du 04/09/2003 (Caisse d'Epargne d'Alsace)
14. procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 23/01/2007 (10 pages)
15. Mise en demeure signée le 13/10/2006 par M. Dominique CACCIAGUERRA, directeur de la société CB2i, syndic de copropriété (1 page)
16. lettre recommandée du 22/01/2009 (1 page) - réf. C/32
17. réponse du syndic CHARDON datée du 12/02/2009 (1 page)
- 18a et 18b. télécopie (1 page) envoyée le 21/01/2008 à 16h16 au syndic CB2i par l'association de copropriétaires FEDECO 75 et accusé de réception
- 19a, 19b et 19c. télécopie (1 page) envoyée le 11/04/2008 à 14h23 au syndic CB2i par l'association de copropriétaires FEDECO 75 et accusé de réception et lettre du 15/04/2008
20. lettre recommandée du 21/03/2007 (1 page) - réf. CB2i/9
- 21a. appel de fonds du 06/04/2005 - travaux ROSSI - solution n° 1 (1page)
- 21b. appel de fonds du 06/04/2005 - travaux ROSSI - solution n° 2 (1page)
- 21c. appel de fonds du 06/04/2005 - travaux ROSSI - solution n° 3 (1page)
- 21d. appel de fonds du 06/04/2005 - travaux ROSSI - solution n° 4 (1page)
- 22a et 22b. attestation du commissariat de Maisons-Alfort datée du 13/09/2006 (1 page) et main courante datée du 28/08/2006 (1page)
23. jurisprudence Montesinos (extrait de la revue "Copropriétaires")
24. lettre DUBOSCQ & PELLERIN du 18/06/2004 (1 page)
25. lettre FEDECO 75 du 27/07/2009 (2 pages)
26. attestation du gardien FLEURY (1 page)
27. récapitulatif du coût des procédures RG 11-03-398 (1 page)
28. devis de la société PICARD daté du 11/10/1999 (2 pages)
29. commandement de payer du 27/04/2010 (1 page)
30. constat établi le 21/12/2005 par la SCP d'huissiers BERNARD (8 pages)
31. relevé des compteurs d'eau de novembre 2004 (1 page)
32. relevé des compteurs d'eau d'octobre 2005 (3 pages)
33. extrait de la revue "Copropriétaires" (1 page)
34. carte d'identité recto-verso de M. Pierre PETER
35. lettre FEDECO 75 du 04/09/2007 (2 pages)
36. factures FEDECO 75 (1 page) du 22/05/2007, du 27/08/2007 et du 29/01/2008
37. factures FEDECO 75 (1 page) du 10/01/2008, du 28/04/2009 et du 26/04/2010
38. facture FEDECO 75 du 08/10/2009 (1 page)
39. facture FEDECO 75 du 22/03/2010 (1 page)
40. note d'honoraires Me AUDINEAU du 27/06/2008 (1 page)
41. note d'honoraires Me AUDINEAU du 22/09/2008 (1 page)
42. lettre recommandée du 30/03/2009 (1 page)