

1) Jugement n° 06/12454 rendu le 27 novembre 2007 par le tribunal de grande instance de Créteil (5^{ème} chambre)

Engagement de l'instance

Cette instance a été engagée le 8 novembre 2006 à l'initiative de la compagnie d'assurances du demandeur (contrat de protection juridique n° A 115178051 C du 1^{er} octobre 2005), après consultation de ses services juridiques.

Le demandeur (le copropriétaire lésé) était donc représenté par un avocat désigné par l'assureur, rémunéré par cet assureur, et qui recevait ses directives de l'assureur. Les conclusions en demande ont été rédigées par cet avocat.

En substance, le copropriétaire lésé demandait au tribunal de grande instance :

- de constater qu'une erreur de rédaction, peut-être involontaire, avait été commise dans le procès-verbal de l'assemblée générale de copropriété du 28 juin 2006 (rédaction inexacte de la 7^{ème} résolution (point n° 14) ;

- d'annuler la 7^{ème} résolution (point n° 14) de l'assemblée générale de copropriété du 28 juin 2006 qui autorisait le syndic à neutraliser à tout moment la télécommande de parking de son choix par le biais de la procédure de « changement du code des télécommandes », la procédure prévue constituant une atteinte au droit de propriété garanti par la Constitution du 4 octobre 1958.

Particularités de l'instance

Le demandeur n'a pu se rendre à l'audience publique du 23 octobre 2007. Le demandeur étant représenté par l'avocat de la compagnie d'assurances, son absence n'aurait dû avoir aucune incidence sur le déroulement de la procédure.

Motivation du jugement

La motivation du jugement est succincte : sans se prononcer sur les erreurs de rédaction constatées dans le compte rendu de l'assemblée générale du 28 juin 2006, sans prendre en considération l'atteinte au droit de propriété garanti par la Constitution, la juridiction a fait application de la jurisprudence courante, selon laquelle les copropriétaires abstentionnistes ne peuvent être considérés comme des opposants à la décision attaquée. En conséquence, la demande d'annulation de la 7^{ème} résolution est irrecevable.

Dispositif du jugement

Le copropriétaire privé de sa télécommande de parking, c'est-à-dire la victime du préjudice, est débouté de sa demande et condamné à indemniser la partie adverse, c'est-à-dire l'auteur du préjudice (1 500.- euros en application de l'article 700 NCPC).

Commentaire

La procédure a été engagée le 8 novembre 2006 ; le jugement a été rendu le 27 novembre 2007 : la durée de la procédure est de 1 an et 19 jours.

Les motivations de cette décision juridictionnelle comportent plusieurs inexactitudes et omissions, peut-être involontaires.

Une erreur de rédaction, peut-être involontaire, dans le procès-verbal de l'assemblée générale, a regroupé dans la 7^{ème} résolution (point n° 14) deux points distincts : d'une part les travaux nécessitant des devis, et d'autre part la « sécurisation des parkings ».

Pour ce qui concerne les travaux nécessitant des devis, le report du vote à une date ultérieure a été approuvé par l'assemblée générale ; le demandeur s'est abstenu (pour des travaux nécessitant des devis, le report du vote à une date ultérieure n'a aucune incidence juridique : l'abstention est justifiée).

Aucun vote n'a eu lieu concernant la « sécurisation des parkings » demandée par un copropriétaire apeuré, malgré sa profession, et qui a quitté la copropriété depuis. Il est donc inexact et abusif d'affirmer que le demandeur « a voté abstention sur ce point », que « la question évoquée a été traitée par la résolution n° 7 » et qu'en conséquence « sa demande (...) est irrecevable ».

Le demandeur avait transmis à son assureur des pièces probantes et pertinentes (lettres recommandées adressées au syndic de l'immeuble, afin de le mettre en demeure de rectifier cette erreur dans le procès-verbal) qui ont été écartées sans motif par la juridiction.

La juridiction a donc refusé de se prononcer sur les erreurs de rédaction constatées dans le compte rendu de l'assemblée générale du 28 juin 2006, ce qui aurait permis de remettre en cause la décision de l'assemblée générale, et s'est contentée d'appliquer la « jurisprudence habituelle », selon laquelle les copropriétaires abstentionnistes ne peuvent être considérés comme des opposants à la décision attaquée.

Il est difficile de croire que la juridiction n'a pas compris que la demande d'annulation de la 7^{ème} résolution adoptée par l'assemblée générale de copropriété du 28 juin 2006 résultait du souhait de faire cesser le trouble manifestement illicite causé par l'interdiction d'accéder à l'emplacement de parking.

Le juge n'est pas tenu de faire application de l'article 700 NCPC : il peut condamner la partie perdante à supporter les frais exposés par la partie adverse, mais n'est pas obligé de le faire. Il est difficile de croire que la juridiction n'a pas réalisé qu'elle condamnait la victime du préjudice à indemniser l'auteur du préjudice.

Recours

La décision juridictionnelle a été signifiée le 26 décembre 2007 par l'huissier de justice de la copropriété (voir copie jointe). Le délai d'appel est limité à un mois pour les jugements rendus au fond par les tribunaux de grande instance. Le délai d'appel a expiré le 26 janvier 2008 (l'appel a été interjeté le 24 janvier 2008 par l'avoué de l'assureur).

La date retenue pour signifier le jugement a été judicieusement choisie : d'une part, la plupart des auxiliaires de justice sont en congés entre le 25 décembre et le 1^{er} janvier ; il en est de même pour les salariés des services juridiques des compagnies d'assurances ; d'autre part, le copropriétaire privé de sa télécommande de parking n'a pris connaissance qu'à son retour, le 4 janvier 2008, de l'avis de passage relatif à l'acte de signification : le délai d'appel effectif a ainsi été réduit d'une dizaine de jours.

Les décisions rendues par les tribunaux de grande instance peuvent être frappées d'appel. Après consultation de ses services juridiques, l'assureur du copropriétaire condamné a accepté de faire appel (le 24 janvier 2008) : le recours a été jugé dans le cadre de la procédure n° 08/01722 (arrêt rendu le 4 novembre 2009 par la cour d'appel de Paris (pôle 4 – chambre 2).

Par l'arrêt n° 08/01722 rendu le 4 novembre 2009, la cour d'appel de Paris (pôle 4 – chambre 2) a confirmé le jugement n° 06/12454 rendu le 27 novembre 2007 par le tribunal de grande instance de Créteil (5^{ème} chambre) : ce jugement n° 06/12454 du 27 novembre 2007 est devenue définitif le *** ** 2010.

Exécution de la décision

Le syndicat des copropriétaires, qui a gagné brillamment cette procédure engagée par l'assureur du copropriétaire lésé, n'a pas encore fait exécuter cette décision juridictionnelle définitive.

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE CRETEIL

R.G. : 06/12454

Minute n° : 07/00578 / 5ème Chambre

Du : 27 Novembre 2007

Affaire : PETER /Synd. de copropriétaires 2 A 14 AVENUE LEON BLUM 94700
MAISONS ALFORT, représenté par son syndic la Société CB2i

**EXTRAIT DES MINUTES
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE CRETEIL
DEPARTEMENT du VAL-de-MARNE**

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE CRETEIL
(DEPARTEMENT du VAL-de-MARNE)

SIEGEANT AU PALAIS DE JUSTICE
Rue Pasteur Valléry-Radot à CRETEIL

A RENDU LA DECISION DONT LA TENEUR SUIT :

MINUTE N° : c7157S
JUGEMENT DU : 27 Novembre 2007
DOSSIER N° : **06/12454**
KMB

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE CRETEIL

5ème Chambre CIVILE

COMPOSITION DU TRIBUNAL

PRESIDENT : Madame PINGLIN, Vice-Président

Statuant par application des articles 801 à 805 du Nouveau Code de Procédure Civile, avis préalablement donné aux Avocats.

GREFFIER : Mademoiselle CHARPENTIER
Faisant fonction de Greffier

PARTIES :

DEMANDEUR

Monsieur Charles PETER

demeurant Avenue Léon Blum - 94700 MAISONS-ALFORT

représenté par **Maître Stéphan MARX**
Avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire : E 1922

DEFENDERESSE

Le Syndicat des Copropriétaires
du 2 à 14 Avenue Leon Blum - 94700 MAISONS ALFORT

représenté par son syndic la Société CB2i

dont le siège social est sis 6 Rue Rondelet - 75012 PARIS

représentée par **Maître Jacques LOUVET**
Avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire : R 1860

Clôture prononcée le 10 octobre 2007
Débats tenus à l'audience du 23 Octobre 2007
Date de délibéré indiquée par le Président : 27 Novembre 2007
Jugement prononcé à l'audience du 27 Novembre 2007

FAITS ET PRÉTENTIONS

Par acte d'huissier en date du 8 novembre 2006, Monsieur PETER a assigné le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble du 2 à 14 avenue Léon Blum 94700 MAISONS-ALFORT représenté par son syndic la Société CB 2 I devant ce Tribunal.

Par conclusions récapitulatives du 12 septembre 2007, il demande que soit prononcé la nullité de la résolution n° 7 ainsi que le point 14 de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires réunie le 28 juin 2006, avec exécution provisoire et la condamnation du Syndicat des Copropriétaires à lui payer une somme de 1.000 euros sur le fondement de l'Article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Le Syndicat des Copropriétaires, par conclusions du 5 octobre 2007 soutient l'irrecevabilité et le mal fondé de la demande. Il sollicite reconventionnellement une indemnité de 2.000 euros sur le fondement de l'Article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, et le prononcé de l'exécution provisoire.

La clôture de la procédure a été prononcée le 10 octobre 2007.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande d'annulation de la résolution n° 7 :

Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale du 28 juin 2006, que la 7^{ème} résolution relative à la demande de Monsieur PETER dont la validité est contestée par ce dernier, est la suivante :

" l'assemblée décide que l'ensemble des points non traités par cette assemblée le seront pour ceux relevant de l'entretien courant par le conseil syndical et le syndic ; les travaux relevant de décisions d'assemblées (étanchéité de terrasse...) seront présentés à une assemblée ultérieure après étude et production de plusieurs devis".

Monsieur PETER a voté son abstention sur ce point.

En application des dispositions de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, seuls les copropriétaires opposants ou défaillants peuvent contester les décisions de l'assemblée générale.

Monsieur PETER, abstentionniste, ne peut être considéré comme opposant, dès lors qu'il n'a formulé aucune réserve ni opposition lors du vote.

Sa demande tendant à l'annulation de cette résolution est donc irrecevable.

Sur la demande d'annulation de la résolution n° 14 :

Le point n° 14 du procès-verbal de l'assemblée générale mentionne :

"14 : demande de Monsieur COGNE
Il s'agit d'un point concernant la sécurisation des parkings ; il sera examiné plus loin comme ceux relevant de l'entretien".

Il apparaît que la question évoquée a été traitée par la résolution n°7, ainsi qu'il a été rappelé plus haut.

Pour les mêmes motifs, Monsieur PETER doit être déclaré irrecevable à contester ce point de l'assemblée générale.

Sur l'exécution provisoire :

Il n'y a pas lieu à prononcé de l'exécution provisoire.

Sur l'application de l'article 700 du N.C.P.C. :

Il serait inéquitable de laisser à la charge du syndicat des copropriétaires les frais non répétables qu'il s'est vu contraint d'engager dans la présente procédure où il a été inutilement attiré ; il y a lieu de lui allouer une indemnité de 1.500 euros en application des dispositions de l'article 700 du N.C.P.C.

La demande formulée sur le même fondement par Monsieur PETER qui succombe en ses prétentions, sera en revanche, vu l'équité, rejetée.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant en audience publique, par jugement contradictoire et en premier ressort ;

Dit irrecevables les demandes d'annulation de la résolution n° 7 et du point n° 14 de l'assemblée générale ordinaire du 28 juin 2006.

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire.

Condamne Monsieur PETER à payer au Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble du 2 à 14 avenue Léon Blum 94700 MAISONS-ALFORT représenté par son syndic la Société CB 2 I, la somme de **MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500 euros)** en application des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Condamne Monsieur PETER aux dépens dont distraction au bénéfice de Maître Jacques LOUVET Avocat conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Rejette toutes autres demandes plus amples ou contraires des parties.

LE GREFFIER



LE PRESIDENT



R.G. : 06/12454

Minute n° : 07/00578 / 5ème Chambre

Du : 27 Novembre 2007

Affaire : PETER /Synd. de copropriétaires 2 A 14 AVENUE LEON BLUM 94700
MAISONS ALFORT, représenté par son syndic la Société CB2i

EN CONSEQUENCE

LA REPUBLIQUE FRANCAISE

Mande et Ordonne :

A tous Huissiers de Justice, sur ce requis, de mettre la présente
décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République
près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.

A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter
main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

Pour copie certifiée conforme,
Délivrée le 28 Novembre 2007

P/Le Greffier en Chef,



41, ALLÉE DE LA TOISON D'OR

(accès par la place S. Allende)
(face Hôtel de Ville)

94000 CRÉTEIL

Tél. 01 49 80 40 55 / 01 49 80 55 81
Fax: 01 49 80 90 64

COPIE

L'AN DEUX MILLE SEPT
95 le
VINGT SIX DECEMBRE

Nous, Société Civile Professionnelle Marc CHOURAQUI, Guy NACACHE, Laurent FOURRIER et Laurent AMORAVIETA, Huissiers de Justice Associés près le Tribunal de Grande Instance de Créteil, y demeurant 41 allée de la Toison d'or, 94000 CRETEIL, l'un d'eux soussigné,

Monsieur PETER Charles
demeurant avenue Léon Blum,
94700 MAISONS ALFORT
et où étant et parlant comme il est dit ci-après au procès-verbal de signification,

Références à rappeler :

Dossier : 100073625
Acte : 5631164

A LA DEMANDE DE

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 2 à 14 avenue Léon Blum 94 700 MAISONS ALFORT représenté par son syndic la société CB 21 SAS dont le siège social est 6 rue Rondellet à 75012 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Elisant domicile en mon étude.

Je vous remets copie certifiée conforme :
Un jugement en premier ressort rendu contradictoirement par le Tribunal de Grande Instance de CRETEIL
en date du 27/11/07, et précédemment signifié à avocat le : 13/12/07

TRES IMPORTANT

Vous pouvez faire appel de ce jugement devant la Cour d'Appel de PARIS, dans le délai d'UN MOIS à compter de la date indiquée en tête du présent acte.

Si vous entendez exercer ce recours, vous devez charger un Avoué près de cette Cour d'Appel d'accomplir les formalités nécessaires avant l'expiration de ce délai qui EST DE RIGUEUR.

Vous pouvez consulter sur ce point un Avocat et lui demander de vous assister devant la Cour.

ARTICLE 680 du Nouveau Code de Procédure Civile : L'auteur d'un recours abusif ou dilatoire peut être condamné à une amende civile et au paiement d'une indemnité à l'autre partie.

SOUS TOUTES RESERVES

MEMBRE D'UNE ASSOCIATION
AGRÉE
LE RÉGLEMENT DES HONORAIRES
PAR CHÈQUE EST ACCEPTÉ.

IMPORTANT

Tout règlement doit être
effectué à l'étude, les
chèques doivent être
libellés à l'ordre de la

S.C.P. CHOURAQUI
NACACHE
FOURRIER
et AMORAVIETA

Coût du présent acte

Articles 6 & 7	
Droits fixes	52.80
Article 18 frais	
Déplacement	6.22
Montant H.T.	59.02
Montant T.V.A	11.57
Article 20 Délais taxe	46.18
Montant T.T.C	79.74
Article 20 Frais Affranchissement	0.54
Montant T.T.C	80.28

Ret. et. S.