

## **2) Jugement n° 91-07-000328 du 14 janvier 2008 rendu par le juge de proximité de Charenton-le-Pont**

### Engagement de l'instance

Cette instance a été engagée le 17 juillet 2007 à l'initiative de la compagnie d'assurances du demandeur (contrat de protection juridique n° A 115178051 C du 1<sup>er</sup> 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 juge de proximité :

- de constater que la neutralisation informatique (dénommée « nouveau codage ») de la télécommande de parking constituait une violation du droit de propriété et causait un préjudice important au copropriétaire lésé ;
- de constater que la motivation de ce « nouveau codage » n'était justifiée ni sur les motifs (« criminalité dans le parking » dont la réalité n'a pas été démontrée) ni sur la procédure adoptée (le système informatique permet de « modifier le codage » d'une télécommande sans qu'il soit nécessaire de manipuler physiquement cette télécommande ; par le passé, les bips de parking avaient été envoyés par la poste) ;
- de constater que l'instauration d'une « procédure spéciale » n'était ni justifiée ni autorisée par les textes qui régissent le fonctionnement des copropriétés ;
- de faire cesser cette infraction au droit de propriété et de condamner l'auteur du préjudice à indemniser la victime du préjudice.

### Incidents d'instance

Une première audience publique a eu lieu le lundi 10 septembre 2007 à 9h30.

A la demande de l'avocat de la compagnie d'assurances (qui avait oublié d'en informer l'assuré), l'audience a été renvoyée au 10 décembre 2007.

L'audience du lundi 10 décembre 2007 a eu lieu dans des circonstances particulières : sur vingt-deux affaires inscrites au rôle de l'audience, vingt-et-une ont été reportées. La seule affaire examinée le 10 décembre 2007 était le litige de copropriété concernant la télécommande de parking. Autrement dit, l'audience « publique » du 10 décembre 2007 a eu lieu à huis clos, afin d'éviter que les plaidoiries ne débordent sur d'autres thèmes relatifs à la gestion hasardeuse de cette copropriété.

Lors des plaidoiries de l'audience du 10 décembre 2007, le syndicat des copropriétaires a proposé un nouvel argument pour justifier la modification le codage des télécommandes de parking : « certains locataires ont déménagé sans restituer leurs bips, c'est pourquoi il fallait bien bloquer toutes les télécommandes de l'immeuble » !

### Motivation du jugement

La juridiction a adopté les arguments du syndicat des copropriétaires :

- des « dégradations dans le parking souterrain » auraient rendu nécessaire le « changement du code des télécommandes » ;
- « le demandeur ne s'est nullement conformé à la procédure instaurée » ;
- le demandeur « ne produit aucune pièce probante ou pertinente susceptible de mettre en évidence un fait fautif quelconque du défendeur ».

### 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 (500.- euros en application de l'article 700 NCPC).

### Commentaire

La procédure a été engagée le 17 juillet 2007 ; le jugement a été rendu le 14 janvier 2008 : la durée de la procédure est de 5 mois et 28 jours.

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

a) La gêne occasionnée à tous les copropriétaires d'un immeuble doit être justifiée. Or, la réalité des « dégradations » et « agressions sauvages », censée justifier la « procédure spéciale » instaurée en juin 2007 n'a pas été démontrée. Le syndicat des copropriétaires refuse notamment de divulguer l'identité des victimes des prétendues « agressions ».

Réagir à des « agressions » en changeant le code des télécommandes de parking équivaut à reconnaître implicitement que les « agressions » sont causées par des résidents de l'immeuble. Compte tenu de la profession exercée par certains résidents, cette délinquance est plutôt surprenante.

b) Selon le devis de l'installateur (réf. : FP 994450 du 11 octobre 1999), le système informatique qui gère les télécommandes de parking est conçu pour bloquer une télécommande donnée sans bloquer toutes les autres (un procédé identique est applicable pour les cartes bancaires) : le « dépôt impératif des télécommandes à la loge du gardien » est donc totalement injustifié.

Sans cette particularité, il aurait mieux valu laisser en place l'ancien système d'accès au parking souterrain, par badges déclenchant l'ouverture des portes, qui fonctionnait très bien, à la satisfaction générale.

Il est par conséquent abusif de bloquer toutes les télécommandes, si l'une seule d'entre elles pose problème.

c) Le demandeur n'avait pas à se conformer à la procédure instaurée, puisque cette procédure n'est ni justifiée par des faits avérés, ni autorisée par un texte quelconque. Le 4 septembre 2006, lors de la première « modification du codage des télécommandes », les copropriétaires qui l'avaient demandé ont reçu les nouvelles télécommandes par envoi postal. De surcroît, le syndic avait reconnu, par lettre datée du 2 novembre 2006, qu'il est possible d'envoyer la télécommande par courrier.

d) Le demandeur avait produit des pièces probantes et pertinentes qui ont été écartées sans motif par la juridiction (lettre du syndic datée du 2 novembre 2006 acceptant d'envoyer la nouvelle télécommande par lettre recommandée,...).

e) Lors des plaidoiries de l'audience « publique » du 10 décembre 2007, le syndicat des copropriétaires avait proposé un nouvel argument pour justifier la modification le codage des télécommandes de parking : « certains locataires ont déménagé sans restituer leurs bips, c'est pourquoi il fallait bien bloquer toutes les télécommandes de l'immeuble » !

Cet argument n'est pas plausible : ainsi qu'il a déjà été exposé plus haut, selon le devis (réf. : FP 994450 du 11 octobre 1999) de l'installateur du système informatique qui gère les télécommandes de parking, ce système est conçu pour permettre de bloquer une télécommande donnée sans bloquer toutes les autres.

Les clients des banques ont plus de chance que les résidents de cette copropriété de Maisons-Alfort : heureusement pour eux, il n'est pas nécessaire de bloquer soixante millions de cartes bancaires lorsqu'un distrait perd la sienne !

f) Les motifs de la décision n'expliquent pas pour quelle raison l'audience « publique » du 10 décembre 2007 a eu lieu à huis clos : dès lors, le jugement contrevient à l'article 22 du code de procédure civile, et il ne respecte pas les conditions de procès équitable imposées par l'article 6, § 1, de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme.

VOUS SOUHAITEZ INVESTIR DANS L'IMMOBILIER ? DANS UNE COMMUNE OU LES BIPS DE PARKING COÛTENT 9000.- EUROS ? N'HESITEZ PLUS ! ACHETEZ A MAISONS-ALFORT

Cette décision juridictionnelle constitue une innovation juridique majeure, qui n'a pas été commentée dans les revues juridiques.

**Le syndicat des copropriétaires est autorisé à neutraliser indéfiniment et sans motif pertinent la télécommande de parking d'un copropriétaire donné, dans le seul but de lui causer un préjudice.**

Le droit de propriété, garanti par la Constitution, peut désormais être remis en cause par la décision unilatérale d'un syndic de copropriété.

La jurisprudence a été constante sur le point suivant : un copropriétaire ne peut être privé de la jouissance du bien immobilier qui lui appartient, sous aucun prétexte. Voici la jurisprudence citée dans les revues juridiques :

- C.A. Paris, 23<sup>ème</sup> ch. A, 31 janvier 2001 ;
- C.A. Poitiers, 3<sup>ème</sup> ch., 22 janvier 2002, Loyers et copropriété 2002, comm. n° 240 ;
- C.A. Paris, 23<sup>ème</sup> ch. B, 26 septembre 2002, Loyers et copropriété 2003, comm. n° 48 ;
- C.A. Paris, 14<sup>ème</sup> ch. B, 27 septembre 2002, Loyers et copropriété 2003, comm. n° 78 ;
- C.A. Paris, 19<sup>ème</sup> ch. A, 8 octobre 2003, AJDI 2003, p. 862 ;
- etc.

Le jugement n° 91-07-000328 du 14 janvier 2008 rendu par le juge de proximité de Charenton-le-Pont contredit cette jurisprudence.

Enfin, selon le code de procédure civile, les sanctions et pénalités prévues à l'article 700 NCPC sont facultatives. 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.

L'animosité manifestée par le juge de proximité, lors de l'audience du lundi 10 décembre 2007, montre qu'il avait conscience de condamner la victime du préjudice à indemniser l'auteur du préjudice, et d'enfreindre l'article 6, § 1, de la C.E.D.H.

### Recours

Les décisions rendues par les juges de proximité ne peuvent être frappées d'appel. Le seul recours possible consiste à déposer un pourvoi en cassation. Onze mois après la notification du jugement, la compagnie d'assurances a informé l'assuré (le copropriétaire qui subit un préjudice) qu'elle refuse d'aller en cassation.

En l'absence de recours, le jugement n° 91-07-000328 du 14 janvier 2008 est devenue définitif le \*\*\* \*\* 2008.

### 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.

[www.charles-peter.fr](http://www.charles-peter.fr)

le 14/01/2008

grosse et copie à CHAQUE  
OU SON AVOCAT EN PRIORITE

Extrait des minutes du Greffe du Tribunal d'Instance de  
Paris - 10<sup>e</sup> Arrondissement, Département de Paris - France.

Min N° 70

RG N° 91-07-000328

PETER Charles

C/

Immeuble du 2 à 14, av Léon Blum à  
Maisons-Alfort

**Juridiction de Proximité  
de CHARENTON**

**JUGEMENT DU 14/01/2008**

**DEMANDEUR(S) :**

Monsieur PETER Charles , av Léon Blum, 94700 MAISONS ALFORT, assisté(e) de Me  
MARX Stéphan, avocat au barreau de Paris

**DEFENDEUR(S) :**

Syndicat des Copropriétaires Immeuble du 2 à 14, av Léon Blum à Maisons-Alfort Repté par  
la société CB21 6, rue Rondelet, 75012 PARIS, représenté(e) par Me LOUVET Jacques,  
avocat au barreau de Paris

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

Président : M. VIGNON Cyrille, Vice-Président  
Greffier : Mme Dominique IZAMBERT

**DEBATS :**

Audience publique du : 10 décembre 2007

**JUGEMENT :**

contradictoire en dernier, prononcé par mise à disposition au greffe le 14/01/2008 par M.  
VIGNON Cyrille, Vice-Président, président assisté de Mme Dominique IZAMBERT, ff  
greffier.

## FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS :

Par assignation du 17 juillet 2007, Monsieur Charles PETER a fait citer le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 2 à 14 avenue Léon Blum à Maisons Alfort, pour qu'il lui soit fait sommation de remettre par tous moyens la télécommande d'accès au parking de l'immeuble au demandeur et pour obtenir la condamnation du défendeur au paiement de la somme de 1000 € à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive; 1000 € étaient demandés au titre de l'article 700 du NCPC.

Le litige est plaidé, après renvoi, à l'audience du 10 décembre 2007.

Monsieur Charles PETER réitère, par l'intermédiaire de son conseil, ses demandes en faisant valoir qu'à la suite des modifications intervenues, il n'a plus accès au parking dans la mesure où le défendeur ne lui a pas remis une télécommande dûment adaptée. L'inertie du défendeur est persistante en dépit des mises en demeure du demandeur et lui cause un préjudice évident puisqu'il est notamment contraint de garer son véhicule sur la voie publique.

En réponse, le défendeur fait valoir qu'à la suite de dégradations, il a été décidé de changer le code des télécommandes, de sorte que les copropriétaires ont été invités, par affichage, à remettre leur télécommande au gardien le 8 juin 2007 afin de les récupérer le soir même. Le même procédé a été réitéré le 12 juin 2007. Le demandeur ne s'est nullement conformé à la procédure instaurée; il lui a été proposé sans succès de déposer sa télécommande dans la boîte du gardien ou de s'en faire envoyer une par voie postale au prix de 57,41€. Le demandeur n'a pas donné suite; il a préféré intenter la présente action au caractère abusif manifeste. Il y a lieu de rejeter l'ensemble des demandes de Monsieur Charles PETER et de le condamner à payer la somme de 1500 € à titre de dommages-intérêts au regard de l'intention de nuire qui caractérise son action, outre celle de 1000€ en application de l'article 700 du NCPC.

## MOTIVATION :

Attendu que la nature et l'objet de la demande principale implique de statuer en premier ressort;

Attendu qu'il y a lieu de constater que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 2 à 14 avenue Léon Blum à Maisons Alfort produit des pièces décrivant la mise en oeuvre de la procédure instaurée pour procéder au nouveau codage des télécommandes d'accès au parking; que Monsieur Charles PETER ne produit aucune pièce probante ou pertinente susceptible de mettre en évidence qu'il n'aurait pas été en mesure de suivre la procédure instaurée en raison d'un fait imputable au défendeur; que Monsieur Charles PETER ne produit aucune pièce probante ou pertinente susceptible de mettre en évidence un fait fautif quelconque du défendeur; qu'il y a lieu de constater que ce n'est que de son fait, qu'il se trouve, à ses dires, toujours dépourvu d'une télécommande disposant du codage requis; qu'il y a dans ces conditions lieu de débouter Monsieur Charles PETER de l'ensemble de ses demandes;

Attendu que l'intention de nuire du demandeur n'est pas démontrée; que le défendeur sera

débouté de sa demande reconventionnelle formulée sur ce point;

SUR L'ARTICLE 700 du NCPC

Attendu qu'en l'espèce, il y a lieu de condamner Monsieur Charles PETER à payer au défendeur la somme de 500 € au titre de l'article 700 du NCPC;

SUR LES DÉPENS,

Attendu que Monsieur Charles PETER succombe; qu'il supportera les entiers dépens;

**PAR CES MOTIFS :**

Le Vice-Président, statuant en qualité de juge de proximité, en premier ressort et par jugement contradictoire,

DEBOUTE Monsieur Charles PETER de l'ensemble de ses demandes;

DEBOUTE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 2 à 14 avenue Léon Blum à Maisons Alfort de sa demande reconventionnelle;

CONDAMNE Monsieur Charles PETER à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 2 à 14 avenue Léon Blum à Maisons Alfort la somme de 500 € en application de l'article 700 du NCPC;

CONDAMNE Monsieur Charles PETER aux dépens;

Ainsi fait et jugé les jour, mois et an susdits. Le présent jugement a été signé par le Président et par le Greffier.

Le Greffier



Le Vice-Président



*Le présent jugement a été délivré par l'huissier de justice du Tribunal d'Instance de Charente-Poitou, soussigné.*