

MINUTE N° :
JUGEMENT DU : 23 Mai 2024
DOSSIER N° : N° RG 23/03886 - N° Portalis DB3T-W-B7H-UD3K
AFFAIRE : **LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 25/27, QUAI DES CARRIÈRES - 94220 CHARENTON LE PONT** représenté par son Syndic le cabinet ETC GESTION S.A.S. C/

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL

5ème Chambre

COMPOSITION DU TRIBUNAL

PRESIDENT :

Statuant par application des articles 812 à 816 du Code de Procédure Civile, avis préalablement donné aux Avocats.

GREFFIER :

PARTIES :

DEMANDEUR

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 25/27, QUAI DES CARRIÈRES - 94220 CHARENTON LE PONT

Représenté par son Syndic, le cabinet ETC GESTION S.A.S.

Immatriculée au RCS de Créteil sous le numéro 732 055 249

dont le siège social est sis 43, Rue Gabrielle - 94220 CHARRENTON LE PONT

représenté par Maître Eric AUDINEAU, de L'AARPI audineau-guitton? avocat au barreau de PARIS, avocat plaident, vestiaire : D502

DEFENDERESSE

Non Représentée

Clôture prononcée le : 19 mars 2024

Débats tenus à l'audience du : 19 mars 2024

Date de délibéré indiquée par le Président le : 23 mai 2024

Jugement prononcé par mise à disposition au greffe du : 23 mai 2024

FAITS ET PRETENTIONS :

Par ordonnance rendue par le président de ce tribunal le 20 avril 2020, Maître Béatrice DUNOGUE-GAFFIE a été désignée comme mandataire ad hoc de ladite société suite au décès de son gérant.

Se plaignant de travaux effectués par la _____ sur ses lots privatifs, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 25/27 quai des Carrières à CHARENTON (94220), représenté par son syndic le cabinet ETC GESTION, a par exploit de commissaire de justice du 7 mars 2023, assigné la _____ pour demander au tribunal, sur le fondement des articles 9 et 25 de la loi du 10 juillet 1956, de :

- condamner la _____ à procéder à la remise en état des lots numérotés 40, 41 et 42, conformément au Règlement de Copropriété et à l'Etat descriptif de division,
- assortir cette condamnation d'une astreinte de 1.000,00 € par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir, le Tribunal de céans se réservera compétence pour liquider l'astreinte prononcée,
- condamner la _____ au paiement de la somme de 4000,00 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- condamner la _____ aux entiers dépens dont le recouvrement pourra être poursuivi par l'AARPI AUDINEAU — GUITTON, Avocats aux offres de droit conformément à l'article 699 du Code de procédure civile.

La _____ bien que régulièrement assignée, n'a pas comparu.

Pour un plus ample exposé des faits, moyens et prétentions, il sera renvoyé aux écritures visées ci-dessus conformément à l'article 455 du Code de procédure civile.

La clôture a été prononcée le 19 mars 2024 par ordonnance du même jour.

L'affaire a été appelée à l'audience du 19 mars 2024 et mise en délibéré au 23 mai 2024.

MOTIFS DE LA DECISION :

Quoique régulièrement assignée dans les formes de l'article 656 du code de procédure civile, la _____ n'a pas constitué avocat. En application des dispositions de l'article 474 du code de procédure civile, le présent jugement est donc réputé contradictoire.

Sur la demande principale en remise en état des lots n°40, 41 et 42 :

Aux termes de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot. Il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

L'article 8 de la même loi prévoit qu' un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance.

Il résulte de ces dispositions que les travaux effectués par un copropriétaire sur son lot ne peuvent modifier la destination des parties privatives telles que déterminée par le règlement de copropriété.

En l'espèce, l'article 7 du règlement de copropriété, intitulé "*état descriptif de division*", désigne les lots appartenant à la

comme suit :

- lot n°40: au rez-de-chaussée, une remise (au fond de la cour formant le lot 42),
- lot n°41: au rez-de-chaussée, une remise à gauche de la cour formant le lot 42,
- lot n°42: le droit de jouissance exclusive sur la cour".

Il y a lieu de considérer que l'état descriptif de division déterminant l'affectation des parties privatives a été intégré au règlement de copropriété, et revêt dès lors un caractère contractuel liant les copropriétaires.

Il ressort du constat d'huissier en date du 8 novembre 2019 communiqué par la demanderesse que :

- au niveau du local correspondant au lot n°40, a été construit une baie munie d'un volet roulant, une porte et une boîte aux lettres,
- le local correspondant au lot n°41 est désormais équipé d'une boîte aux lettres et d'un bloc moteur de climatisation sur sa façade.

Il résulte de ces éléments, notamment de la construction d'une boîte aux lettres attenante à chacun de ces locaux, que les lots n°40 et 41 ne servent plus exclusivement de remise, à savoir de local de stockage de matériel.

Ainsi, les travaux modificatifs des lots n°40, 41 et 42 ont été effectués par la
en violation du règlement de copropriété.

sera dès lors condamnée à remettre en état les
lots n°40, 41 et 42, conformément à l'état descriptif de division intégré au règlement de copropriété.

En revanche, le syndicat des copropriétaires ne produit aucun élément de nature à justifier le prononcé d'une astreinte, de sorte que sa demande en ce sens sera rejeté.

Sur les autres demandes :

1) Sur les frais irrépétibles

L'équité commande d'indemniser le syndicat des copropriétaires de ses frais irrépétibles et de condamner la
à lui payer la somme de 2.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

2) Sur les dépens

La
dépens.
partie perdante, seront condamné aux

3) Sur l'exécution provisoire

Il sera rappelé que l'exécution provisoire est de droit.

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal, statuant par jugement réputé contradictoire et en premier ressort, rendu par mise à disposition au greffe ;

CONDAMNE la _____ à remettre en état les lots n°40, 41 et 42 conformément à l'état descriptif de division intégré au règlement de copropriété;

DEBOUTE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 25/27 quai des Carrières à CHARENTON (94220), représenté par son syndic le cabinet ETC GESTION, de sa demande d'astreinte;

CONDAMNE la _____ payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 25/27 quai des Carrières à CHARENTON (94220), représenté par son syndic le cabinet ETC GESTION, la somme de 2.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile;

CONDAMNE la société _____ aux dépens;

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit;

Fait à CRETEIL, L'AN DEUX MIL VINGT QUATRE ET LE VINGT TROIS MAI

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

Requête devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de CRETEIL afin d'autorisation de dresser un procès-verbal de description

À Madame ou Monsieur le Juge de l'Exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE
CRETEIL

A LA REQUÊTE DU :

**Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis 25-27 quai des Carrières à
CHARENTON-LE-PONT (94220)**, dont les références cadastrales sont Section L numéro 53,
représenté par son Syndic en exercice, le Cabinet ETC GESTION, Société par actions
simplifiée au capital social de 55 000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés
de CRETEIL sous le numéro 732 055 249, dont le siège social est situé au 43, rue Gabrielle à
CHARENTON-LE-PONT (94220), représentée par son Président domicilié en cette qualité
audit siège.

Créancier poursuivant

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de :

La SCP LANGLAIS-CHOPIN
Agissant par Maître Florence CHOPIN
Avocat au Barreau du Val de Marne
1 à 5, avenue Pierre Brossolette – 94000 CRETEIL

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER QUE :

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis 25-27 quai des Carrières à CHARENTON-
LE-PONT (94220) est créancier de la société dénommée
représentée par son mandataire ad'hoc, Maître Béatrice DUNOGUE-GAFFIE, Mandataire
judiciaire, en vertu :

- De la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 4 septembre 2023 par le Tribunal de Proximité de CHARENTON-LE-PONT, signifié le 15 septembre 2023 par acte de la SCP CHOURAQUI – NACACHE -FOURRIER – SADOUN, Commissaires de justice à CRETEIL (94), devenu définitif.
- De la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 23 mai 2024 par la 5^{ème} Chambre du Tribunal Judiciaire de CRETEIL, signifié le 24 juin 2024 par acte de la S.C.P. Ph. CAZENAVE, Commissaire de justice à FONTENAY-SOUS-BOIS (94), devenu définitif.
- De la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 4 avril 2025 par le Tribunal de Proximité de CHARENTON-LE-PONT, signifié le 4 juin 2025 par acte de la SCP CHOURAQUI – NACACHE -FOURRIER – SADOUN, Commissaires de justice à CRETEIL (94), devenu définitif.

Il a été délivré un commandement de payer valant saisie suivant acte de la SELARL KSR & Associés, Commissaires de justice associés à Rosny-sous-Bois (93), en date du 19 février 2026, portant sur les biens et droits immobiliers suivants :

CHARENTON LE PONT (94220) - 25-27 quai des carrières
Cadastré Section L n° 53 pour une contenance cadastrale de 117 m2

OBSERVATION :

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété dressé le 26 juillet 1967 par Maître BROQUISSE, Notaire à PARIS, publié le 30 septembre 1967 volume 7709 n° 6158.

Puis, un modificatif à l'état de division a été dressé le 3 décembre 1973 par Maître MONASSIER, Notaire à PARIS, publié le 21 janvier 1974 volume 1298 n° 1.

DÉSIGNATION DES BIENS SAISIS

D'après acte d'acquisition

Les biens et droits immobiliers dont s'agit forment :

1°) LOT NUMERO TRENTE-CINQ (lot n° 35) de l'état descriptif de division :

Dans le bâtiment "A" au sous-sol, une cave de sept mètres carrés cinquante.
Et le 1/1.000èmes des parties communes générales

2°) LOT NUMERO MILLE QUARANTE (lot n° 40) de l'état descriptif de division :

La totalité du bâtiment B comprenant : au rez-de-chaussée, une remise (au fond de la cour formant le lot n°42) avec accès par cette cour.
Droit au water-closet commun se trouvant dans la cour.
Et les 42/1.000èmes des parties communes générales.

3°) LOT NUMERO MILLE QUARANTE ET UN (lot n° 41) de l'état descriptif de division :

La totalité du bâtiment C comprenant : au rez-de-chaussée, une remise, à gauche dans la cour formant le lot n°42 avec accès par cette cour.
Droit au water-closet commun se trouvant dans la cour.
Et les 15/1.000èmes des parties communes générales.

4°) LOT NUMERO MILLE QUARANTE-DEUX (lot n° 42) de l'état descriptif de division:

Le droit de jouissance exclusive de la COUR (teintée rose au plan annexé au règlement de copropriété) avec droit de passage sur les water-closets communs et les lots n°40 et 41 ci-dessus.
Droit au water-closet commun se trouvant dans la cour.
Et les 20/1.000èmes des parties communes générales.

Pour obtenir paiement de la somme de **16 351.43** euros selon décompte arrêté au 15 FEVRIER 2026 outre les intérêts postérieurs au taux légal en vigueur jusqu'au parfait règlement.

Le détail de la somme réclamée figure dans le commandement de payer valant saisie du 19 février 2026.

Les causes du commandement de payer valant saisie du 19 février 2026 n'ont pas été réglées dans le délai de huit jours imparti.

Dans ces conditions, et conformément aux dispositions de l'article R322-1 du Code des procédures civiles d'exécution, la SELARL KSR & Associés, Commissaires de justice associés à Rosny-sous-Bois (93), a été missionnée pour dresser le procès-verbal de description et établir le dossier technique immobilier.

Néanmoins, la SELARL KSR & Associés, Commissaires de justice associés à Rosny-sous-Bois (93), n'a pas été en mesure de remplir sa mission.

La SELARL KSR & Associés, Commissaires de justice associés à Rosny-sous-Bois (93), a pu apprendre que les lieux étaient occupés par des locataires, selon les informations recueillies par le voisinage.

La SELARL KSR & Associés, Commissaires de justice associés à Rosny-sous-Bois (93), a convoqué les occupants par avis de passage pour dresser le procès-verbal de description mais elles n'ont pas répondu à la convocation.

Le requérant est en conséquence fondé, au visa de l'article L142-1 du Code des procédures civiles d'exécution, à solliciter que la SELARL KSR & Associés, Commissaires de justice associés à Rosny-sous-Bois (93), soit autorisée à pénétrer dans les lieux avec l'assistance d'un serrurier et d'une autorité de police ou de gendarmerie ou à défaut de deux témoins pour lui permettre de dresser le procès-verbal de description et le dossier technique immobilier des lots n° 35 – 40 – 41 et 42 dépendant de l'ensemble immobilier sis à CHARENTON LE PONT (94220) - 25-27 quai des carrières, cadastré Section L n° 53 pour une contenance cadastrale de 117 m2.

L'accès aux biens saisis étant rendu impossible, le requérant sollicite, en application des dispositions de l'article L142-1 du Code des procédures civiles d'exécution, l'autorisation préalable du Commissaire de justice de pénétrer dans les lieux afin d'y dresser son procès-verbal et le dossier technique immobilier et d'être assisté d'un serrurier et d'une autorité de police ou de gendarmerie ou à défaut de deux témoins.

Fait à CRETEIL

Le 16 Mars 2026

Pour l'exposant
Son Conseil
La SCP LANGLAIS-CHOPIN
Agissant par Maître Florence CHOPIN
Avocat au Barreau du Val-de-Marne

Pièces jointes :

1. Commandement de payer valant saisie délivré le 19 février 2026
2. Courrier de la SELARL KSR & Associés, Commissaires de justice associés à Rosny-sous-Bois (93), en date du 10 mars 2026

ORDONNANCE

Nous,

Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL

Vu la requête qui précède, les pièces jointes et les articles R322-1 du Code des procédures civiles d'exécution et L142-1 du Code des procédures civiles d'exécution

AUTORISONS la SELARL KSR & Associés, Commissaires de justice associés à Rosny-sous-Bois (93), à pénétrer dans les biens immobiliers sis à :

CHARENTON LE PONT (94220) - 25-27 quai des carrières

Cadastré Section L n° 53 pour une contenance cadastrale de 117 m2

OBSERVATION :

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété dressé le 26 juillet 1967 par Maître BROQUISSE, Notaire à PARIS, publié le 30 septembre 1967 volume 7709 n° 6158.

Puis, un modificatif à l'état de division a été dressé le 3 décembre 1973 par Maître MONASSIER, Notaire à PARIS, publié le 21 janvier 1974 volume 1298 n° 1.

DÉSIGNATION DES BIENS SAISIS

D'après acte d'acquisition

Les biens et droits immobiliers dont s'agit forment :

1°) LOT NUMERO TRENTE-CINQ (lot n° 35) de l'état descriptif de division :

Dans le bâtiment "A" au sous-sol, une cave de sept mètres carrés cinquante.
Et le 1/1.000èmes des parties communes générales

2°) LOT NUMERO MILLE QUARANTE (lot n° 40) de l'état descriptif de division :

La totalité du bâtiment B comprenant : au rez-de-chaussée, une remise (au fond de la cour formant le lot n°42) avec accès par cette cour.

Droit au water-closet commun se trouvant dans la cour.

Et les 42/1.000èmes des parties communes générales.

3°) LOT NUMERO MILLE QUARANTE ET UN (lot n° 41) de l'état descriptif de division :

La totalité du bâtiment C comprenant : au rez-de-chaussée, une remise, à gauche dans la cour formant le lot n°42 avec accès par cette cour.
Droit au water-closet commun se trouvant dans la cour.

Et les 15/1.000èmes des parties communes générales.

4°) LOT NUMERO MILLE QUARANTE-DEUX (lot n° 42) de l'état descriptif de division :

Le droit de jouissance exclusive de la COUR (teintée rose au plan annexé au règlement de copropriété) avec droit de passage sur les water-closets communs et les lots n°40 et 41 ci-dessus.
Droit au water-closet commun se trouvant dans la cour.

Et les 20/1.000èmes des parties communes générales.

si nécessaire
AUTORISONS la SELARL KSR & Associés, Commissaires de justice associés à Rosny-sous-Bois (93), à être assistée d'un serrurier et d'une autorité de police ou de gendarmerie ou à défaut de deux témoins afin de dresser son procès-verbal et le dossier technique immobilier.

Constatons que la présente Ordonnance est exécutoire sur minute.

Disons qu'il nous en sera référé en cas de difficulté.

Rendue en notre Cabinet, sis au Tribunal Judiciaire de CRETEIL

Le 20 mars 2026

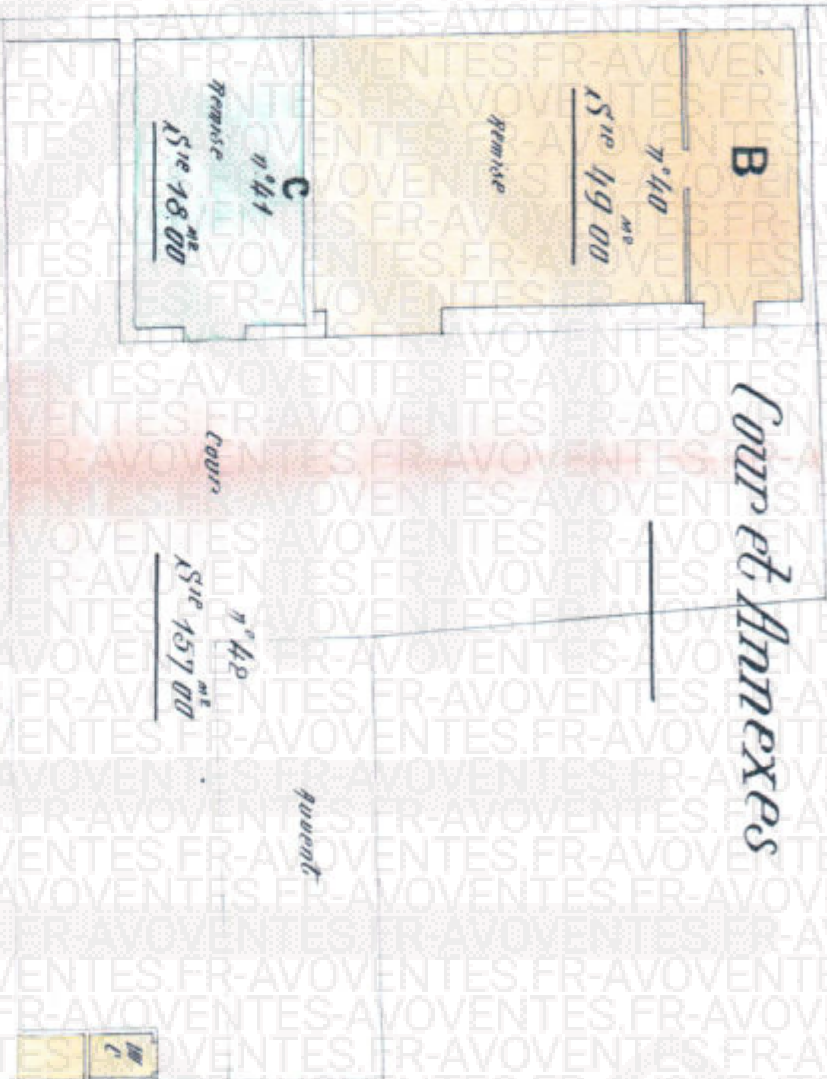


Le Juge de l'Exécution

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line.

Rue des Carrières

A



Rue et Annexes