

---

# Tribunal Judiciaire de Pontoise, 1re chambre, 17 mars 2026, n° 25/01099

TJ Pontoise  
17 mars 2026

## Sur la décision

---

Référence : TJ Pontoise, 1re ch., 17 mars 2026, n° 25/01099

Numéro(s) : 25/01099

Importance : Inédit

Dispositif : Déboute le ou les demandeurs de l'ensemble de leurs demandes

Date de dernière mise à jour : 1 avril 2026

Lire la décision sur le site de la juridiction

## Sur les parties

---

Avocat(s) :

 Antoine CHRISTIN  Julien AUCHET

Parties :

Syndicat des copropriétaires du c/ Société PERFORMANCE PIERRE

## Texte intégral

---

PREMIERE CHAMBRE

17 Mars 2026

N° RG 25/01099 – N° Portalis DB3U-W-B7J-OH6S

Code NAC : 72Z

S.D.C., [Adresse 1]

C/

Société PERFORMANCE PIERRE

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PONTOISE

La Première Chambre du Tribunal judiciaire de Pontoise, statuant publiquement, par décision contradictoire et en premier ressort assistée de Céline TERREAU, greffier, a rendu le 17 mars 2026, par mise à disposition au greffe, le jugement dont la teneur suit et dont ont délibéré :

Madame Marie VAUTRAVERS, Première Vice-Présidente Adjointe

Madame Aude BELLAN, Vice-Présidente

Monsieur Xavier VAMPARYS, Magistrat à titre temporaire

Sans opposition des parties l'affaire a été plaidée le 20 Janvier 2026 devant Aude BELLAN, siégeant en qualité de Juge Rapporteur qui a été entendue en son rapport par les membres de la Chambre en délibéré.

Jugement rédigé par Aude BELLAN

— ==o0§0o===

DEMANDEUR

Syndicat des copropriétaires du, [Adresse 2], représenté par son syndic, la société CHAPLAIN IMMO ayant son siège social, [Adresse 3]

représenté par M<sup>e</sup> Julien AUCHET, avocat au barreau du VAL D'OISE

DÉFENDERESSE

Société PERFORMANCE PIERRE, dont le siège social est sis, [Adresse 4]

représentée par M<sup>e</sup> Antoine CHRISTIN, avocat au barreau des HAUTS-DE-SEINE

— ==o0§0o===

La copropriété des Mousquetaires sise, [Adresse 5] à, [Localité 1], a été édifiée sur un terrain appartenant à Monsieur, [Z] en 1984. Ce dernier a ensuite vendu la partie arrière de son terrain en 2011 en vue de la réalisation d'une opération immobilière par la société Performance Pierre (5 pavillons à usage d'habitation et un immeuble collectif en copropriété).

Pour accéder à la, [Adresse 6], les propriétaires du nouveau lotissement utilisent une servitude de passage sur la parcelle cadastrée, [Cadastré 1], en entrant par le portail situé, [Adresse 7], qui dépend de la copropriété des Mousquetaires.

Suivant exploit du 25 février 2025, le syndicat des copropriétaires du, [Adresse 5] à, [Localité 1], représenté par son syndic, la société CHAPLAIN IMMO, a fait assigner la société Performance Pierre, afin de voir condamner celle-ci au paiement de la somme de 8158,68 euros, correspondant aux frais engagés, avec intérêts au taux légal, 3000 euros au titre du préjudice financier. La partie demanderesse sollicite également la condamnation de la partie adverse à respecter ses obligations contractuelles prévues par le protocole d'accord transactionnel signé le 3 mai 2017, sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter de la signification du jugement, outre le paiement de la somme de 3000 € au titre des frais irrépétibles et la condamnation aux dépens.

À l'appui de ses demandes, la partie demanderesse a fait valoir que, malgré le protocole transactionnel, la société Performance Pierre ne respecte pas ses engagements, ce qui a occasionné des frais au syndicat des copropriétaires pour la réparation du portail et l'a obligé à engager une action judiciaire.

Régulièrement assignée à étude, la société Performance Pierre a constitué avocat, mais ce dernier n'a pas conclu dans ce dossier.

L'ordonnance de clôture, rendue le 13 novembre 2025, a fixé la date des plaidoiries le 20 janvier 2026. Le délibéré a été fixé au 17 mars 2026.

Pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, le Tribunal, conformément à l'article 455 du Code de procédure civile, renvoie aux conclusions signifiées et visées dans le dossier.

MOTIFS

Sur la demande en paiement

Il sera rappelé qu'il résulte des pièces versées aux débats que, suivant procès-verbal d'assemblée générale du 13 mai 2024, il a été donné l'autorisation au syndic d'engager une action en justice à l'encontre de la société Performance Pierre en vue de solliciter des dommages et intérêts.

Sur la qualification de l'accord

Aux termes du premier alinéa de l'article 2044 du Code civil, la transaction est un contrat par lequel les parties, par des concessions réciproques, terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître.

La qualification expresse de « transaction » nécessite la réunion de trois conditions : l'existence d'une situation litigieuse, l'intention de terminer un différend et l'existence de concessions réciproques.

Si les deux autres conditions ne paraissent pas faire défaut, celle tenant à l'intention de terminer un différend n'apparaît nullement dans le document intitulé «protocole d'accord» (étant précisé que le terme transaction n'apparaît nulle part dans le document signé par les parties). En effet, aucun terme de l'accord n'explicite clairement que les parties ont l'intention de mettre un terme définitif à leur différend. Cette qualification de transaction est d'interprétation stricte puisque la renonciation à un droit ne se présume pas.

Par ailleurs, aucune des parties n'a sollicité qu'un juge donne force exécutoire au protocole en vertu de l'article 1565 du code de procédure civile, ne permettant de diligenter aucune mesure d'exécution forcée.

Sur l'accord en lui-même

Il résulte des articles 1103 et suivants du code civil que les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi.

Le protocole d'accord (précisant que l'assemblée générale des copropriétaires a confié au syndicat des copropriétaires représenté par son syndic Chaplain Immo le pouvoir de signer le projet) précise que le terrain est enclavé depuis 1984, que les parcelles, [Cadastré 2] et, [Cadastré 3] bénéficient d'une servitude de passage sur la parcelle cadastrée AY, [Cadastré 1] et prévoit notamment :

— en son article 3 que, préalablement au début des travaux, la société Performance Pierre s'engage à faire établir, à ses frais et contrairement et en présence du maître d'œuvre et/ou de l'entreprise réalisant les travaux, un état des lieux par huissier, à savoir la chaussée de la parcelle, [Cadastré 1] correspondant à l'assiette de son droit de passage (...), s'engage à ce que les véhicules nécessaires au décaissement du terrain utilisent le passage (...). À l'issue des travaux, si un quelconque dommage présentant un lien de causalité directe avec les travaux menés affectait la chaussée de la parcelle, [Cadastré 1] correspondant à l'assiette de son droit de passage ou l'un des bâtiments voisins de la voirie, la société Performance Pierre s'engage à en réparer la totalité, par la remise en état des lieux dans un délai maximum d'un mois dès la constatation des dégradations ou le versement d'une indemnisation. Il s'engage en outre à supporter tous frais ultérieurs liés à l'entretien et/ou réparation éventuelle sur les canalisations enfouies,

— en son article 5 : l'entretien du portail sera pris en charge dès le démarrage des travaux du côté numéro 11 par la société Performance Pierre puis au prorata des propriétaires utilisateurs de ce portail (syndicat des copropriétaires + ASL). Puis ce point sera intégré dans les statuts de l'ASL qui sera constituée des acquéreurs des cinq terrains à bâtir.

Sur la demande de condamnation sous astreinte à respecter le protocole

Il apparaît que le syndicat des copropriétaires sollicite que la société Performance Pierre soit condamnée :

- à mettre en place des statuts de l'association syndicale libre, prévoyant la répartition des frais d'entretien et de réparation du portail,
- remette en état les chaussées dégradées par les travaux,
- pose les barrières.

Le syndicat des copropriétaires fait valoir que la société Performance Pierre s'est engagée à mettre en place des statuts de l'association syndicale libre.

Contrairement aux syndicats de copropriétaires, les associations syndicales libres ne naissent pas de plein droit par le seul effet de la loi. Leur création impose de recueillir par écrit le consentement unanime des associés comme l'ont exigé la loi du 21 juin 1865 puis l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004. Une association syndicale libre, sans qu'il y ait lieu de distinguer selon qu'elle régit un lotissement ou un autre ensemble immobilier, est formée par le seul engagement des propriétaires intéressés pris en général dans leurs actes de vente. En l'espèce, aucune information n'est donnée concernant la mention d'une ASL dans les actes de vente, la partie demanderesse soutenant au contraire qu'une telle association n'existe pas.

Le syndicat des copropriétaires ne vise pas d'autre fondement, concernant la mise en place d'une ASL, que le fondement contractuel découlant des stipulations du protocole d'accord.

Or, il sera relevé qu'aucune obligation de ce type n'est recensée dans le protocole d'accord.

S'agissant de la remise en état des chaussées, il est versé au débat un procès-verbal de constat du 26 février 2025 précisant que l'extérieur de la copropriété, côté voie publique, est en mauvais état avec de nombreuses traces de tranchées grossièrement rebouchées à l'emplacement de réseaux enterrés qui se poursuivent à l'intérieur de

la copropriété, et que, sur la droite, une tranchée n'est pas bitumée et la terre est à nu, que près de la moitié de la largeur de la voie est dépourvue d'enrobé, que d'importants nids-de-poule sont creusés créant des flaques d'eau.

Il sera remarqué que le procès-verbal de constat d'avant travaux évoqué dans l'article trois du protocole d'accord n'est pas versé aux débats, qu'aucune facture n'est versée s'agissant de la remise en état de la chaussée, pas plus qu'un devis.

Ainsi, en l'absence de procès-verbal de constat avant-travaux, il n'est pas possible au tribunal de déterminer l'existence d'éventuelles dégradations liées auxdits travaux et la demande afférente ne peut prospérer.

S'agissant des barrières, l'article trois du protocole d'accord prévoit : «pendant ces travaux, les copropriétaires demandent à ce que des barrières (clôtures de chantier hautes, scellées de types HERAS) soit mises en place à l'endroit prévu pour le futur portail, de manière à ce que personne ne puisse accéder au parking de la copropriété». Ainsi, force est de constater que la société Performance Pierre ne s'est pas engagée, dans le paragraphe 3, à mettre en place les barrières qui semblent être des barrières provisoires durant les travaux, la formulation précisant seulement que «les copropriétaires demandent».

Dans le paragraphe cinq, afférent au portail, il est noté que «la société Performance Pierre installera des barrières, au nombre de deux maximums afin de limiter l'accès au parking de chacun. Le positionnement de la barrière du syndicat des copropriétaires sera à établir contradictoirement. La barrière donnant accès au parking de la copropriétaire (sic) viendra compléter la clôture sur toute la longueur de la limite de servitude et englobant la place handicapée. Ainsi les propriétaires d'une maison dans notre lotissement ne pourront en aucun cas stationner leurs voitures sur le parking de la, [Adresse 8]. Et vice et versa.»

Force est de constater que les obligations qui seraient à la charge de la société Performance Pierre semblent suspendues à un positionnement de la barrière à «établir contradictoirement» avec le syndicat des copropriétaires. En l'absence d'explications supplémentaires, cette obligation de «poser les barrières» ne paraît pas exécutable judiciairement.

Ainsi, la demande du syndicat des copropriétaires visant à obtenir la condamnation de la partie adverse à respecter ses obligations contractuelles prévues par le «protocole d'accord transactionnel» signé le 3 mai 2017, sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter de la signification du jugement sera rejetée.

Sur la demande en paiement

L'article 1231-1 du code civil dispose que le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure.

La partie demanderesse verse aux débats les pièces suivantes :

- une facture du 13 janvier 2019 de la société HEP d'un montant de 980,71 € TTC pour un «contrat de maintenance de motorisation de portail pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2019»,
- une facture du 26 novembre 2019 d'un montant de 158,58 € TTC de la société POP pour «rattrapage du contrat de maintenance pour le 3 et le, [Adresse 9] pour novembre et décembre»,
- une facture du 24 septembre 2019 d'un montant de 951,50 euros TTC de la société POP pour déplacement, contrat de maintenance pour portail battant du, [Adresse 10] (entrée), ledit contrat comprenant deux visites annuelles au cours desquelles il sera effectué les tâches suivantes : nettoyage et contrôle de la carte de gestion, tests et contrôle des organes de sécurité, contrôle des réglages de la carte, graissage des axes de rotation, vérification de tous les accessoires de commande annexe, contrat de maintenance pour portail battant du, [Adresse 7] (sortie) avec les mêmes prestations,
- une facture du 7 février 2021 de la société POP comportant les mêmes prestations, pour un montant total de 951,50 euros TTC au titre de l'année 2021,
- une facture du 24 mars 2022 de la société POP d'un montant de 951,50 euros TTC pour les mêmes prestations que les précédentes au titre de l'année 2022,
- une facture du 16 janvier 2023 de la société POP d'un montant de 951,50 euros TTC pour les mêmes prestations au titre de l'année 2023,
- une facture du 2 janvier 2024 de la société POP d'un montant de 951,50 euros TTC pour les mêmes prestations au titre de l'année 2024,

- une facture du 22 mai 2019 d'un montant de 601,70 euros TTC pour les prestations suivantes : déplacement, intervention, centrale de commande pour deux moteurs avec transformateur,
- une facture du 3 juin 2020 de la société POP d'un montant total de 148,50 € TTC pour les prestations suivantes : déplacement, main-d'œuvre, dépannage pour la remise en état de la pâte du vantail de gauche vu de l'intérieur qui a été arrachée, perçages et remplacement des fixations au, [Adresse 9],
- une facture du 4 novembre 2020, émanant de la société POP d'un montant de 335,50 € TTC pour les prestations suivantes : déplacement, main-d'œuvre dépannage pour la remise en état du gond en partie haute du vantail de droite vu de l'intérieur qui a été arraché, au, [Adresse 9],
- facture du 28 avril 2021 de la société POP d'un montant de 110 € TTC pour les prestations suivantes : déplacement, main-d'œuvre dépannage pour le paramétrage des courses des moteurs, mise en place de mousse absorbante, tests et remise en service aux 3 - 11,, [Adresse 6],
- une facture du 21 octobre 2021 de la société POP d'un montant de 566,50 € pour les prestations suivantes : déplacement, main-d'œuvre dépannage pour la fourniture et pose d'un gond à roulement à billes côté droit, perçages et remplacement des fixations,
- une facture du 16 novembre 2021 de la société POP d'un montant de 264 € TTC pour les prestations suivantes : déplacement, main-d'œuvre pour le remplacement d'un jeu de cellules très probablement cassées suite à du vandalisme, photocellules anti vandales orientables,
- une facture du 11 mars 2022 de la société POP d'un montant de 497,42 € pour les prestations suivantes : déplacement, main-d'œuvre dépannage pour la dépose, réparation et repose du moteur, réglages et remise en service, reprise de la fixation sur l'avant du portail au niveau du moteur, remise en état du moteur,
- une facture du 24 février 2023 de la société POP d'un montant de 121 € TTC pour les prestations suivantes : déplacement, main-d'œuvre dépannage pour le paramétrage des digicodes entrée et sortie, graissage des vis,
- une facture du 6 décembre 2023 de la société POP d'un montant de 1156,10 € TTC pour les prestations suivantes : déplacement, main-d'œuvre pour la dépose et repose du motoréducteur avec confection de la pâte avant du portail, moteur endommagé suite à un choc avec un véhicule, moto réducteur irréversible avec encodeur,
- une facture du 12 juin 2024 de la société POP d'un montant de 1436,60 € TTC pour les prestations suivantes : déplacement, main-d'œuvre pour le remplacement d'un motoréducteur, fabrication de pâte pour portail, repose du moteur de gauche vu de l'intérieur qui présente un choc sur la carte et qui a été testée fonctionnelle, repose du moteur de droite qui doit être remplacé, moto réducteur irréversible avec encodeur.

La partie demanderesse ne fournit pas de décompte à l'appui de sa demande en paiement à hauteur de 8158,68 €, ce nombre ne correspondant pas à l'addition des montants figurant sur les factures.

Il est noté dans le protocole d'accord que «l'entretien du portail sera pris en charge dès le démarrage des travaux du côté numéro 11 par la société Performance Pierre puis au prorata des propriétaires utilisateurs de ce portail (SDC + ASL). Puis ce point sera intégré dans les statuts de l'ASL qui sera constituée des acquéreurs des cinq terrains à bâtir».

Il sera constaté que les factures évoquent à la fois le portail du trois et le portail du, [Adresse 9], portail de sortie dont l'entretien serait, selon le protocole d'accord, à la charge de la société Performance Pierre au moment du démarrage des travaux.

Il sera constaté que le protocole d'accord évoque un entretien :

- dès le démarrage des travaux, dont il n'est pas possible de déterminer la date au vu des pièces versées aux débats et des écritures,
- puis au prorata des propriétaires utilisateurs de ce portail (SDC+ASL) : sans précision sur le début de cette période au prorata ni sur la quantification dudit prorata,
- puis ce point sera intégré dans les statuts de l'ASL qui sera constituée des acquéreurs des cinq terrains à bâtir : il semble établi qu'aucune ASL n'ait été constituée, en tout cas aucune preuve n'en est rapportée.

En l'espèce, force est de constater que les stipulations contractuelles ne sont pas rédigées de façon suffisamment précise (notamment quant aux dates auxquelles débutent les différentes périodes visées dans la répartition des charges) et que les pièces versées au débat ne comblent pas ces carences. Ces éléments ne permettent pas au tribunal d'entrer en voie de condamnation au titre des frais engagés par le syndicat des copropriétaires.

La demande en paiement de la somme de 8158,68 euros au titre des frais sera rejetée.

Le syndicat des copropriétaires ayant été débouté de l'ensemble de ses demandes, sa demande formulée au titre du préjudice financier sera également rejetée.

A titre superfétatoire, il sera également relevé que la société Performance Pierre, si elle a participé aux travaux de construction du lotissement, ne peut être tenue de l'entretien du portail sur le long terme, celui-ci incombant à la collectivité des propriétaires en faisant usage.

Sur les autres demandes

Il convient de rappeler que l'exécution provisoire est de droit, conformément aux dispositions de l'article 515 du code de procédure civile.

Le syndicat des copropriétaires du, [Adresse 5] à, [Localité 1], partie succombante, sera tenu au paiement des dépens et sa demande formulée au titre des frais irrépétibles sera rejetée.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal,

Déboute le syndicat des copropriétaires du, [Adresse 5] à, [Localité 1] de l'ensemble de ses demandes, en ce compris la demande en paiement au titre des frais irrépétibles;

Condamne le syndicat des copropriétaires du, [Adresse 5] à, [Localité 1] à prendre en charge les dépens;

Rappelle que l'exécution provisoire est de droit,

Ainsi fait et jugé à, [Localité 2], le 17 mars 2026,

Le Greffier, La Présidente,

Céline TERREAU Madame VAUTRAVERS