

**CONCLUSIONS RECAPITULATIVES ET EN
REPLIQUE N°3
DEVANT LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LILLE**

POUR :

Monsieur Richard WINER

Né le 7 octobre 1966 à Paris douzième arrondissement, de nationalité Française
Demeurant 29 avenue des Peupliers à TOURNAI (Belgique)

*Ayant pour Conseil, La SELARL 25RUEGOUNOD, représentée par **Monsieur Philippe LEFEVRE**, Avocat au Barreau de Lille, y demeurant 25 rue Gounod, (tél. 03 20 13 50 70 – Email : bc@25ruegounod.fr)*

CONTRE :

- (1) **Madame Marine HASBROUCQ**, Née le 19 octobre 1988 à 59810 LESQUIN, de nationalité Française, demeurant au 11 avenue Cécile à Mons-en-Barœul (59370)
- (2) **Monsieur Cédric SAUVET**, demeurant au 11 avenue Cécile à Mons-en-Barœul (59370)

*Ayant pour Conseil, **Madame Valentine SQUILLACI**, Avocat au Barreau de Lille, demeurant 445 boulevard Gambetta à Tourcoing*

- (3) **Le Syndicat des copropriétaires de la Résidence JULES LEMAIRE**, rue Jean Jacques Rousseau - avenue Virnot - rue Saint-Exupéry à Mons en Barœul (59370) représenté par son syndic, la **société IMMOSENS COPRO**, société par actions simplifiée, au capital de 10.000,00 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lille Métropole sous le numéro 800 977 670, ayant son siège social au 5 Place de Strasbourg à Lille (59000) représenté par son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège

*Ayant pour Conseil, **Madame Emilie GUILLEMANT**, Avocat au Barreau de Lille, demeurant 81, rue du Pré Catalan à La Madeleine*

PLAISE AU TRIBUNAL

1. FAITS ET PROCEDURE

Le syndicat des copropriétaires JULES LEMAIRE se compose d'un immeuble collectif et de 48 maisons individuelles.¹

Chaque copropriétaire d'une maison individuelle bénéficie également de la jouissance exclusive des cours et jardins, parties communes, faisant partie de son lot.²

Monsieur Richard WINER est propriétaire du lot 44 depuis le 27 février 1993.³

En 2019, Madame Marine HASBROUCQ et Monsieur Cédric SAUVET ont acquis dans cette copropriété une maison individuelle (lot 43) situé au 11 avenue Cécile à Mons-en-Barœul et bénéficient également d'un droit de jouissance privative du jardin y attenant ; étant précisé que les deux pavillons sont mitoyens.

Le 14 juin 2020, Madame Marine HASBROUCQ a déposé à la mairie de Mons-en-Barœul une déclaration préalable de travaux portant sur la construction d'une terrasse sur 4 poteaux avec escalier descendant sur le jardin dont elle a la jouissance privative.⁴

Madame Marine HASBROUCQ et Monsieur Cédric SAUVET ont fait édifier sans la moindre autorisation préalable du syndicat des copropriétaires JULES LEMAIRE une terrasse suspendue surplombant le jardin affecté à l'usage privatif de leur lot.

Le 22 avril 2022, Maître Julien MARLIERE, commissaire de justice, a à la demande de Monsieur Richard WINER constaté la réalisation de la terrasse suspendue.⁵

Madame Marine HASBROUCQ et Monsieur Cédric SAUVET ont ensuite demandé au syndicat des copropriétaires JULES LEMAIRE de ratifier *a posteriori* leur construction.

Le 16 mars 2023, l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires JULES LEMAIRE s'est tenue.

Aux termes de cette assemblée générale, il a notamment été voté à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 la résolution 11 concernant la ratification des travaux d'aménagement d'une terrasse surplombant le jardin affecté à l'usage privatif du lot 43 appartenant à Madame Marine HASBROUCQ et Monsieur Cédric SAUVET.

¹ Pièce 1 : Règlement de copropriété du 19 mars 1960 et règlements modificatifs des 14 octobre 1965 et 25 juillet 1968

² Pièce 1 : Règlement de copropriété, p.6

³ Pièce 2 : Vente du 27 février 1993

⁴ Pièce 3 à 3/6 : Déclaration de travaux du 14/06/2020

⁵ Pièce 4 à 4/5 : PV de constat du 12 avril 2022

Monsieur Richard WINER a voté contre.

Le 5 avril 2023, le syndic a notifié à Monsieur Richard WINER par courriel le procès-verbal de l'assemblée générale du 16 mars 2023.

Monsieur Richard WINER entend contester par la présente assignation la ratification des travaux d'aménagement d'une terrasse surplombant le jardin affecté à l'usage privatif du lot 43 appartenant à Madame Marine HASBROUCQ et Monsieur Cédric SAUVET.

2. DISCUSSION

2.1. A titre principal, sur l'annulation de la résolution 11 pour non respect du délai de convocation

La convocation à une assemblée générale doit, sauf urgence, être notifiée au moins 21 jours avant la date de l'assemblée générale conformément à l'article 9 du décret n° 67-223 du 17 mars de 1967 :

« La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. La convocation indique le lieu, le ou les jours et les heures de consultation des pièces justificatives des charges.

Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A est joint à la convocation.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long. *Sans que cette formalité soit prescrite à peine de nullité de l'assemblée générale, le syndic indique, par voie d'affichage, aux copropriétaires, la date de la prochaine assemblée générale et la possibilité qui leur est offerte de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour. L'affichage, qui reproduit les dispositions de l'article 10, est réalisé dans un délai raisonnable permettant aux copropriétaires de faire inscrire leurs questions à l'ordre du jour.*

Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble. »

Lorsque la convocation est adressée par lettre recommandée avec accusé de réception le délai de 21 jours court à partir du lendemain de la première présentation de la lettre au domicile du destinataire en application de l'article 64 du décret de 1967. Ce sera le jour suivant l'avis de passage du facteur si le copropriétaire était absent.

En l'espèce, le facteur a laissé un avis de passage le 27 février 2023. Le délai de 21 jours a commencé à courir le 28 février 2023 pour se terminer le 20 mars 2023 à minuit.⁶

L'assemblée générale s'étant tenue le 16 mars 2023, le délai de vingt et un jours n'a pas été respecté.

Les articles 9 et 13 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 étant d'ordre public, une assemblée générale ne délibère valablement que dans la mesure où, sauf urgence, sa convocation a fait l'objet d'une notification au moins vingt et un jours avant la date de la réunion.⁷

Conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation, un copropriétaire est fondé à demander l'annulation d'une résolution à laquelle il a voté contre si le délai de vingt et un jour n'a pas été respecté.⁸

Il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale du 16 mars 2023 que Monsieur Richard WINER a voté contre cette résolution et le syndic n'apporte pas la preuve d'avoir respecté le délai de vingt et un jours.⁹

Par conséquent, la résolution 11 voté le 16 mars 2023 sera annulée pour non respect du délai de convocation.

2.2. A titre subsidiaire, sur l'annulation de la résolution 11 pour non respect de l'unanimité

La résolution 11 concernant la ratification des travaux d'aménagement d'une terrasse surplombant le jardin affecté à l'usage privatif du lot 43 a été votée à la majorité de l'article 25 c'est-à-dire à la majorité absolue correspondant à la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires y compris celles des copropriétaires absents, non représentés et abstentionnistes.

Le recours à cette majorité est contestable.

En effet, Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET bénéficient d'un droit de jouissance exclusif sur une partie commune, le jardin.¹⁰ Ils n'ont pas un droit de libre disposition. Il leur est interdit de l'utiliser en dehors des prévisions contractuelles relatives au droit de jouissance exclusive consenti.

⁶ Pièce 5 à 5/9 : Suivi du courrier adressant la convocation à l'assemblée générale du 16 mars 2023

⁷ Pièce 7 : Calendrier du mois mars 2023

⁸ Cour de cassation du 14 mars 2019, n°18-10379 ; Dalloz Actualité du 20 mars 2019

⁹ Pièce 6 à 6/10 : PV de AG du 16 mars 2023

¹⁰ Règlement de copropriété, p.6

La partie du sol réservée à l'usage exclusif d'un copropriétaire continue de recevoir la qualification de partie commune et non de partie privative.

La partie affectée d'un droit privatif reste donc une partie commune avec toutes les conséquences attachées à cette qualification.

Il en résulte notamment que son titulaire ne peut ni construire, ni surélever.

En effet, conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, le droit de construire et de surélever est un droit accessoire aux parties communes appartenant au syndicat des copropriétaires.

L'opération de construction s'analyse en effet en une aliénation d'un droit collectif, ce droit pouvant être concédé par l'assemblée générale statuant à l'unanimité si la construction projetée entraîne une modification à la destination des parties privatives d'un copropriétaire ou aux modalités de leur jouissance.¹¹

Tel est le cas en l'espèce.

L'autorisation préalable devait être donnée à l'unanimité dès lors que l'édification d'une terrasse surélevée sur le jardin, partie commune porte atteinte à la jouissance du lot de Monsieur Richard WINER.

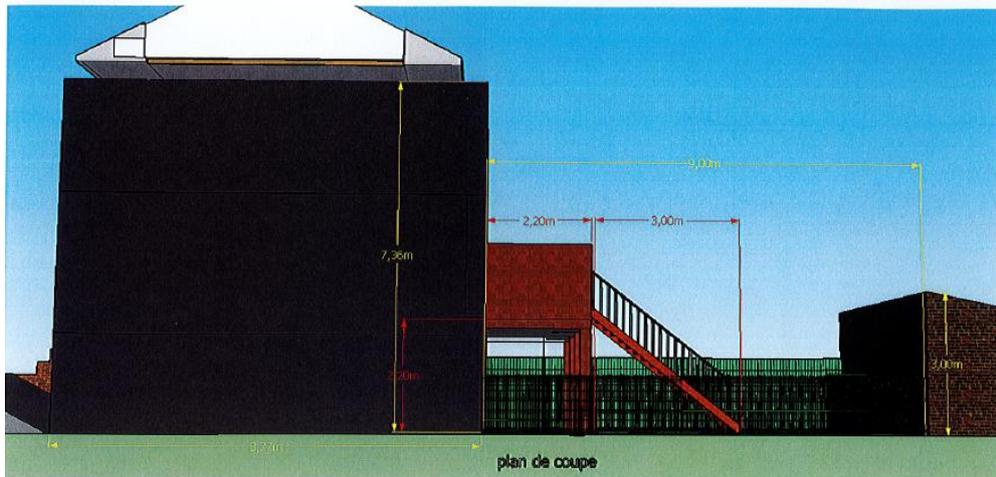
En effet, l'édification d'une terrasse surélevée cause un trouble de jouissance manifeste à Monsieur Richard WINER.

L'édification d'une terrasse surélevée sur le jardin attenant à la maison de Madame Marine HASBROUCQ a pour effet de modifier les modalités de jouissance des parties privatives et du jardin de Monsieur Richard WINER en créant une vue portant atteinte à la vie privée des occupants ainsi qu'une privation d'ensoleillement importante.

Tout d'abord, la construction de la terrasse de Madame HASBROUCQ, avec brise-vues de 1,90 m réglementaires pour éviter la perte d'intimité, **entraîne une perte d'ensoleillement dans la cuisine et la salle à manger de Monsieur WINER ainsi qu'une perte de vue avec une sensation d'enfermement.**

Ensuite, la terrasse surélevée permet d'avoir une vue plongeante sur le jardin de Monsieur Richard WINER, les locataires actuels n'auront plus aucune intimité et seront sous le regard permanent de Madame Marine HASBROUCQ ou des occupants de sa maison.

¹¹ Cour de cassation, civ. 3^{ème} du 9 mai 2007, n°06-14106



Le 12 avril 2022, Maître Julien MARLIERE, commissaire de justice a constaté les atteintes à la jouissance des parties privatives du lot appartenant à Monsieur Richard WINER.

Puis, je constate que les voisins ont désormais une vue plongeante sur la propriété de Monsieur WINER.



Cette construction si elle donne une plus-value à la maison de Madame Marine HASBROUCQ entrainera une moins-value pour celle de Monsieur Richard WINER car elle prive les éventuels acquéreurs de profiter en toute tranquillité et à l'abri des regards du jardin attenant à la maison.

Or, lorsque Monsieur Richard WINER a acquis le 27 février 1993, il n'existait aucune terrasse surélevée sur le lot 43. A défaut, Monsieur Richard WINER n'aurait jamais acheté ce pavillon.

Enfin, Monsieur Richard WINER a fait réaliser le 10 mai 2023 un diagnostic de performance énergétique. Or, il ressort de ce diagnostic que l'édification de la terrasse provoque un « masque » conduisant à des déperditions de luminosité, d'énergie et de chaleur dans la maison :

« Masque dû à la terrasse surélevé de l'habitation voisine côté sud-est. Cela entraîne une perte de luminosité et d'ensoleillement ».¹³

Contrairement à ce que soutiennent Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET dans leurs conclusions, ce diagnostic effectué à la demande de Monsieur Richard WINER est parfaitement recevable.

En effet, la Cour de cassation a jugé, dans un arrêt du 5 mars 2020, que :

*« Il résulte de ce texte que le juge ne peut pas refuser d'examiner un rapport établi unilatéralement à la demande d'une partie, dès lors qu'il est régulièrement versé aux débats, soumis à la discussion contradictoire et corroboré par d'autres éléments de preuve. ».*¹⁴

La Cour de cassation a jugé que des travaux privant d'ensoleillement un lot privatif avait pour effet de modifier les modalités de jouissance dudit lot. Les travaux devaient être adoptés à l'unanimité des copropriétaires.

Ainsi, la Cour de cassation dans un arrêt du 6 janvier 1999 a jugé que :

*« ayant constaté que l'usage par Mme Y... de la fenêtre de son lot située juste sous la dalle terrasse, et de la pièce éclairée par cette fenêtre avait été sérieusement modifié par l'édification de l'ouvrage en raison de l'assombriement inévitable qui en résultait, et retenu que l'assemblée générale des copropriétaires ne pouvait à quelque majorité que ce soit imposer à cette copropriétaire une telle atteinte aux modalités de jouissance privative de son lot reconnues par le règlement de copropriété, la cour d'appel a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision ; ».*¹⁵

Egalement, la Cour de cassation, par un arrêt du 13 novembre 2013, a jugé que :

¹³ Pièce 8 : Diagnostic de performance énergétique, p.10, fenêtre 5 Sud dans la rubrique « commentaires »

¹⁴ Cass. 3ème civ., 5 mars 2020, n° 19-13.509

¹⁵ Cour de cassation du 6 janvier 1999, n°96-20669

« ayant retenu par motifs propres qu'en application des dispositions de l'article 26, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale ne pouvait à quelque majorité que ce soit imposer à un copropriétaire une « modification des parties privatives telles qu'elles résultaient du règlement de copropriété », et relevé que l'édification en parpaing d'un cellier en bordure de propriété mitoyenne constituait une atteinte à la jouissance des parties privatives du lot appartenant à Mme X..., »¹⁶

Enfin, il a été jugé par le tribunal de grande instance de Nanterre, dans une décision du 10 février 2011, que si :

« la ratification de ces travaux emporte cession sans contrepartie du droit de construire du syndicat cette décision ne pouvait être prise qu'à l'unanimité des copropriétaires ».

Tel est le cas en l'espèce.

En effet, l'appropriation du droit de construire sur le jardin, partie commune, s'effectue sans contrepartie pour la copropriété et accorde un avantage aux propriétés concernés, Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET, qui vont voir la valeur de leur lot augmentée grâce à l'édification d'une terrasse surélevée alors que le lot de Monsieur Richard WINER voit sa valeur diminuée en raison des nuisances engendrées par cette construction.

La décision d'autoriser a posteriori les travaux de Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET doit être prise à l'unanimité des copropriétaires.

L'unanimité serait d'autant plus requise que l'installation de la terrasse surplombe le jardin du voisin WINER et crée des vues sur l'ensemble du voisinage.

Aussi l'occupant de l'immeuble WINER ne peut occuper son jardin sans être vu par les consorts HASBROUCQ-SAUVET.

Cela crée une indiscretion et une atteinte majeure à l'intimité de la vie privée.

Votre voisine voit systématiquement ce que vous faites dans votre jardin.

Or le pacte initial était de conférer à l'ensemble des parties non construites le caractère et la nature de parties communes.

Dénaturer et atteindre au pacte initial exige l'unanimité.

Ainsi, en raison d'une modification aux modalités de jouissance des parties privatives du lot 43 appartenant à Monsieur Richard WINER, la décision autorisant la ratification a posteriori des travaux d'aménagement d'une terrasse surplombant le jardin affecté à l'usage privatif du lot 43 devait être adoptée à l'unanimité et non à la majorité de l'article 25.

¹⁶ Cour de cassation. 3e civ., 13 nov. 2013, n° 12-14.914

Par conséquent, la résolution 11 votée lors de l'assemblée générale du 16 mars 2023 à la majorité de l'article 25 sera annulée.

2.3. A titre très subsidiaire, sur l'annulation de la résolution 11 pour non respect des règles de majorité

La résolution 11 concernant la ratification des travaux d'aménagement d'une terrasse surplombant le jardin affecté à l'usage privatif du lot 43 a été votée à la majorité de l'article 25 c'est-à-dire à la majorité absolue correspondant à la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires y compris celles des copropriétaires absents, non représentés et abstentionnistes.

Le recours à cette majorité est contestable.

En effet, Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET bénéficient d'un droit de jouissance exclusif sur une partie commune, le jardin.¹⁷ Ils n'ont pas un droit de libre disposition. Il leur est interdit de l'utiliser en dehors des prévisions contractuelles relatives au droit de jouissance exclusive consenti.

Ils ne peuvent, sans une autorisation expresse de la copropriété, modifier la consistance matérielle de la partie commune sur laquelle il exerce leur droit.

La Cour de cassation a jugé, dans un arrêt du 20 mars 2002, que dès lors que des travaux impliquent une construction sur des parties communes réservées à un usage privatif, l'autorisation de l'assemblée générale doit être donnée à la majorité de l'article 26.

« Mais attendu qu'ayant constaté que les travaux avaient été réalisés par les consorts Brémond par une emprise sur le jardin, partie commune dont ces copropriétaires n'avaient que la jouissance privative, emprise ayant permis un agrandissement de leurs parties privatives et relevé, à bon droit, que l'attribution d'un droit de jouissance privatif n'avait pas pour effet de modifier la nature juridique de l'élément de l'immeuble auquel ce droit s'appliquait et qu'un copropriétaire ne pouvait appréhender une partie commune à des fins personnelles qu'à la condition d'y avoir été autorisé par une décision explicite de l'assemblée générale des copropriétaires ne pouvant être prise qu'à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, ladite autorisation impliquant une modification du règlement de copropriété existant en tant qu'il dérogeait aux modalités de jouissance des parties communes initialement convenues ou la réalisation d'un acte de disposition sur les parties communes, la cour d'appel, qui a retenu que la résolution de l'assemblée générale des copropriétaires acceptant a posteriori de tels travaux moyennant le versement d'une indemnité, était soumise aux conditions de vote dudit article 26, a légalement justifié sa décision ;

Par ces motifs :

Rejette le pourvoi. »¹⁸

¹⁷ Règlement de copropriété, p.6

¹⁸ Cass. civ. 3^{ème} du 20 mars 2002, AJDI, novembre 2002, p.773

Il ressort de cette jurisprudence que l'assemblée générale aurait dû se prononcer à la majorité de l'article 26 c'est-à-dire à la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix et non à la majorité de l'article 25.

Par conséquent, la résolution 11 votée lors de l'assemblée générale du 16 mars 2023 à la majorité de l'article 25 sera annulée.

2.4. Sur les conclusions de Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET

- **Sur le caractère recevable de l'action engagée par Monsieur Richard WINER**

Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET prétendent dans leurs conclusions que l'action de Monsieur Richard WINER serait irrecevable.

Tout d'abord, Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET soutiennent de manière fort surprenante que l'action engagée par Monsieur Richard WINER aurait dû :

« ***être intentée par le syndic, es qualité de représentant du SDC*** ». ¹⁹

Or, l'alinéa 2 de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 dispose très clairement que :

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

Ainsi, seuls les copropriétaires opposants et les copropriétaires défaillants (*absents et non représentés*) peuvent demander l'annulation d'une résolution prise lors d'une assemblée générale. Le « *syndic, es qualité de représentant du syndicat des copropriétaires* » ne peut pas remettre en cause les décisions de l'assemblée générale.

Ensuite, Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET prétendent qu'ils n'auraient jamais dû être assignés par Monsieur Richard WINER dans la présente procédure.

S'il est exact que l'action en annulation d'une résolution adoptée en assemblée générale est dirigée contre le syndicat des copropriétaires, ce qui est le cas en l'espèce, il n'en demeure pas moins que Monsieur Richard WINER était fondé à mettre en cause Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET.

L'alinéa 2 de l'article 331 du Code de procédure civile dispose que :

« Un tiers peut être mis en cause aux fins de condamnation par toute partie qui est en droit d'agir contre lui à titre principal. »

¹⁹ Conclusions adverses, p.6

Il peut également être mis en cause par la partie qui y a intérêt afin de lui rendre commun le jugement.

Le tiers doit être appelé en temps utile pour faire valoir sa défense. »

Tel est le cas en l'espèce.

En effet, Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET sont directement concernés par l'annulation de la résolution 11 dès lors que la construction litigieuse se trouve sur leur lot de copropriété ; ce qu'il ne conteste pas.

C'est également, Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET qui ont demandé au syndic d'inscrire la résolution 11 à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Si le présent tribunal fait droit à sa demande, Monsieur Richard WINER sera fondé à demander en référé la destruction de la construction litigieuse.

La mise en cause de Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET a pour seul effet de leur rendre la chose jugée opposable et de leur permettre de faire valoir leur position ce qu'ils ne manquent pas de faire dans le « *point II.1.2. de leurs conclusions* » (pp.7 à 11).

Par conséquent, Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET seront déboutées de leur demande d'irrecevabilité.

- **Sur l'absence de caractère abusif de l'action engagée par Monsieur Richard WINER**

Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET soutiennent que la présente action engagée par Monsieur Richard WINER serait abusive.

Tout d'abord, il sera rappelé que les décisions d'assemblée générale doivent être prises en conformité des dispositions impératives du statut de la copropriété. Les copropriétaires sont par conséquent fondés à saisir la justice en cas d'irrégularités de fond ou de forme dont seraient entachées certaines décisions votées par le syndicat.

Compte tenu de la finalité des recours prévus par la loi, il est de principe que le copropriétaire entendant contester la légalité des résolutions adoptées par l'assemblée n'a pas à justifier d'un grief à leur encontre ; étant précisé qu'en l'espèce Monsieur Richard WINER a un grief certain à l'encontre de résolution 11.

Ensuite, il sera pris acte que Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET considèrent que la résolution 11 n'a pas été votée à la bonne majorité ce qui doit obligatoirement conduire à son annulation, justifiant ainsi l'action engagée par Monsieur Richard WINER.

Par ailleurs, le fait que l'autorisation *a posteriori* des travaux effectués par Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET puisse lors d'une prochaine assemblée générale être de nouveau mise au vote ne rend pas illégitime l'annulation de la résolution 11 prise à

la majorité de l'article 25 et ce d'autant plus que Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET ne peuvent à l'avance préjuger du résultat.

Egalement, la destination de l'immeuble se définit comme étant l'ensemble des conditions en vu desquelles un copropriétaire a acheté son lot et notamment des caractéristiques physiques et de la situation de l'immeuble.

En l'espèce, lorsque Monsieur Richard WINER a acheté une maison avec jardin, il n'existant aucune terrasse surélevée chez son voisin offrant une vue directe et un contrôle permanent de ses agissements dans son jardin. Si tel avait été le cas, il n'aurait jamais acquis ce lot de copropriété. En effet, l'atteinte à sa vie privée n'existerait pas si la terrasse n'ait pas été édifiée.

La référence faite par Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET aux dérogations des règles de vue du Code civil ne s'applique pas à des constructions nouvelles mais à celles existantes que Monsieur Richard WINER connaissait avant d'acquérir son lot de copropriété net qu'il a accepté. C'est pourquoi, la règle de l'unanimité doit prévaloir afin que Monsieur Richard WINER consente à cette atteinte à sa vie privé suite à la construction d'une terrasse surélevée sur lot de Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET.

Par conséquent, l'action engagée par Monsieur Richard WINER n'est en rien abusive et Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET seront déboutés de leurs demandes.

- Sur la tentative de règlement amiable du différend opposant Monsieur Richard WINER et Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET.

Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET déplorent, dans leurs dernières conclusions, que Monsieur Richard WINER ait mis fin à la tentative de résoudre amiablement leur différend et qu'il ait engagé la présente action judiciaire.

Il convient de préciser que si Monsieur Richard WINER a mis un terme à cette tentative c'est parce que Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET ont obtenu lors de l'assemblée générale du 16 mars 2023 un vote ratifiant *a posteriori* les travaux d'aménagement d'une terrasse surplombant le jardin affecté à l'usage privatif de leur lot.

Or, ils ne peuvent ignorer que Monsieur Richard WINER a l'obligation de contester dans les deux mois de la notification du procès-verbal d'assemblée générale la résolution qu'il souhaite voir annuler.

S'il n'avait pas contesté cette résolution dans les délais, il n'aurait plus eu en cas d'échec de la négociation, la possibilité de contester l'édification de la terrasse devant le tribunal judiciaire.

Voilà la raison pour laquelle, Monsieur Richard WINER a mis un terme à la tentative de règlement amiable du différend l'opposant à Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET.

2.5. Sur les conclusions du syndicat des copropriétaires JULES LEMAIRE

- **A titre principal, sur l'annulation de la résolution 11 pour non respect du délai de convocation**

Tout d'abord, il sera pris acte que le syndicat des copropriétaires ne conteste pas que le délai de convocation de 21 jours n'a pas été respecté ; étant précisé qu'il échoue à rapporter la preuve, en ne produisant aucune pièce, justifiant du respect du délai impératif prévu par la loi.

Ensuite, il conteste l'annulation de la résolution 11 pour non respect du délai de convocation au motif pris que Monsieur Richard WINER était présent lors de la tenue de l'assemblée générale et qu'il a pu faire valoir ses droits.

Or, cette position méconnaît la jurisprudence de la Cour de cassation et notamment l'arrêt du 28 mars 2019. Dans l'affaire soumise à la Cour de cassation, une cour d'appel avait déclaré irrecevable la demande d'annulation de l'assemblée générale dans son entier dès lors que le copropriétaire avait voté en faveur de certaines résolutions et avait rejeté la demande subsidiaire d'annulation de certaines résolutions.

La Cour de cassation approuve l'arrêt sur le premier point, mais le casse sur le second : le copropriétaire irrégulièrement convoqué peut invoquer cette irrégularité au soutien d'une demande d'annulation des seules décisions pour lesquelles il était opposant.²⁰

En l'espèce, il n'est pas contestable que Monsieur Richard WINER a voté contre cette décision et qu'en conséquence il a la qualité d'opposant.

Question n° 11

A la demande de Mme HASBROUCQ et de Mr SAUVET : ratification des travaux d'aménagement d'une terrasse surplombant le jardin affecté à l'usage privatif du lot n° 43 (ART. 25).

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Après consultation des documents relatifs à cet ouvrage, l'assemblée générale ratifie les travaux d'édification d'une terrasse suspendue surplombant le jardin affecté à l'usage privatif du lot n° 43, réalisés par les propriétaires dudit lot durant l'été 2021, selon déclaration préalable ayant fait l'objet d'un accord de la Commune de MONS-EN-BAROEUL le 23 Juillet 2020.

²⁰ Cour de cassation du 28 mars 2019, n°18-10073 ; Pièce 9 : Anne-Lise Collomp, Conseiller référendaire à la Cour de cassation : La convocation hors délai à l'AG d'un copropriétaire est un motif d'annulation de certaines décisions, E.F.L. du 14 mai 2019

Vote(nt) **CONTRE** : 5 copropriétaire(s) totalisant 453 / 10000 tantièmes.
Ont voté contre : DEGARDINS MONIER INGRID (55), DEMOLLIENS OLIVIER (125), DEMOLLIENS VALERIE (55), RIONDET HARTER ELIANE (148), WINER RICHARD (70);
Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 116 / 10000 tantièmes.
Se sont abstenus : LEPORT GRECICO ARNAUD MARIA (116),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

21

Dans ses dernières conclusions, le syndicat des copropriétaires JULES LEMAIRE soutient que Monsieur Richard WINER ne peut pas solliciter l'annulation de l'assemblée générale au motif qu'il a voté pour à certaines résolutions.

Il sera fait observer que Monsieur Richard WINER ne sollicite pas l'annulation de l'assemblée générale dans son intégralité mais de la seule résolution n°11 à pour laquelle il a voté contre.

Le non respect délai de convocation prévu par l'article 9 du décret du 17 mars 1967 entraîne la nullité de la convocation et lorsqu'un copropriétaire a voté en faveur de certaines questions de l'ordre du jour, il ne peut réclamer l'annulation de l'assemblée générale en son entier, mais seulement pour les décisions auxquelles il s'est opposé.

Dans une affaire où un copropriétaire demandait l'annulation deux résolutions pour non respect du délai de convocation, la Cour d'appel de Reims, dans un arrêt du 9 janvier 2024, a fait droit à sa demande dans les termes suivants :

« L'annulation des résolutions n° 5 et n° 6 adoptées lors de l'assemblée générale du 23 janvier 2017 pour non respect du délai de convocation de M. [X]

(...)

Or, force est de constater que le syndic, sur lequel repose la charge de la preuve, n'apporte aucun élément sur la date à laquelle la convocation par lettre recommandée avec accusé de réception a été présentée pour la première fois à M. [X].

La nullité de la convocation est de ce fait encourue.

Pour s'opposer au moyen de nullité soulevé par l'appelant, les intimés soutiennent que M. [X] ne peut que demander la nullité de l'assemblée générale et non l'annulation de certaines résolutions.

Il n'est pas interdit à un copropriétaire de cantonner sa demande d'annulation à certaines résolutions de l'assemblée générale qu'il conteste et il ne peut dès lors lui être imposé de demander l'annulation de toutes les résolutions prises lors de cette assemblée générale.

(...)

Compte tenu de ces éléments, il convient de juger que l'irrégularité de la convocation de M. [X] à l'assemblée générale entraîne l'annulation des résolutions n° 5 et n° 6 dont il conteste la validité. »²²

Egalement, la Cour d'appel d'Aix en Provence a jugé dans une décision du 20 mars 2024 qu'il :

« résulte des dispositions de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 9 du décret du 17 mars 1967 pris pour son application qu'un copropriétaire, bien que présent à l'assemblée générale, peut invoquer le non-respect du délai de sa convocation pour demander l'annulation des résolutions auxquelles il s'est opposé.

(...)

En l'espèce, il est établi par les pièces produites aux débats que les lettres recommandées de convocation à l'assemblée générale du 29 novembre 2018 ont été présentées le 13 novembre aux domiciles de [P] [E], [H] [J]-[L], [RF] [BG], [V] [ZA], [F] [R]-[M] et de la société SCALETTA, soit moins de 21 jours avant la tenue de la réunion, de sorte que ces derniers sont en droit de demander la nullité des résolutions auxquelles ils se sont opposés.

Il convient en conséquence de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé l'annulation des résolutions n° 6,8,18 et 24, sans qu'il soit besoin d'examiner le moyen subsidiaire fondé sur l'abus de majorité. »²³

Par conséquent, la résolution 11 voté le 16 mars 2023 sera annulée pour non respect du délai de convocation de vingt et un jours.

- **A titre subsidiaire, sur l'annulation de la résolution 11 pour non respect de l'unanimité**

Le syndicat des copropriétaires conteste la demande d'annulation de la résolution 11 pour non respect de l'unanimité au motif que la résolution 11 a été adoptée à la bonne majorité celle de l'article 25.

Or, cette position doit être rejetée.

En effet, Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET, bénéficiaire d'un simple droit de jouissance exclusif sur une partie commune, ne détiennent pas un droit de libre disposition sur cette partie commune et notamment le droit de construire ou de surélever.

Ainsi, l'article 25 ne pouvait en aucun cas s'appliquer.

Il a été rappelé que les travaux de construction et de surélévation constituant en une aliénation d'un droit collectif ne pouvait être accordé qu'à l'unanimité des copropriétaires

²² CA Reims, 1^{re} ch. sect. civ., 9 janv. 2024, n° 22/01719

²³ CA Aix-en-Provence, ch. 1 8, 20 mars 2024, n° 21/10552

dés lors qu'il en résultait une modification des parties privatives d'un copropriétaire ou aux modalités de leur jouissance.

La Cour de cassation a jugé dans un arrêt du 6 janvier 1999 que des travaux privant d'ensoleillement un lot privatif avait pour conséquence de modifier les modalités de jouissance dudit lot devaient être adoptés à l'unanimité des copropriétaires.²⁴

Par conséquent, la résolution 11 votée lors de l'assemblée générale du 16 mars 2023 à la majorité de l'article 25 sera annulée.

- **A titre très subsidiaire, sur l'annulation de résolution 11 pour non respect des règles de majorité**

Le syndicat des copropriétaires conteste la demande d'annulation de la résolution 11 pour non respect de l'article 26 au motif que la jurisprudence citée vise non pas une terrasse suspendue mais l'implantation d'une véranda et qu'il n'est pas nécessaire de modifier le règlement de copropriété (*sic*).

Or, la jurisprudence de la Cour de cassation est très claire en l'absence de modification de la destination des parties privatives d'un copropriétaire ou des modalités de leur jouissance, la décision de construire, quel que soit la nature de la construction, sur une partie commune réservée à un usage privatif doit être prise à la majorité de l'article 26.

Par conséquent, la résolution 11 votée lors de l'assemblée générale du 16 mars 2023 à la majorité de l'article 25 sera annulée.

2.6. Sur l'article 700 du code de procédure civile et les dépens

Il serait particulièrement inéquitable de laisser à la charge de Monsieur Richard WINER les sommes et dépens engagés pour la défense de ses droits.

Par conséquent, il convient de condamner le syndicat des copropriétaires JULES LEMAIRE à lui verser la somme de **4.000 €** sur le fondement de l'article 700 du code de procédure Civile et de le condamner aux entiers dépens.

²⁴ Cour de cassation du 6 janvier 1999, 96-20669

PAR CES MOTIFS

Vu les articles 26, 42 de la loi du 10 juillet 1965

Vu l'article 9 du décret n° 67-223 du 17 mars de 1967

I. A titre principal,

- Juger que le non respect du délai de convocation de 21 jours entraîne l'annulation de la résolution 11 ;

En conséquence,

- Ordonner l'annulation de la résolution 11 concernant la ratification des travaux d'aménagement d'une terrasse surplombant le jardin affecté à l'usage privatif du lot 43 appartenant à Madame Marine HASBROUCQ et Monsieur Cédric SAUVET ;

II. A titre subsidiaire,

- Juger qu'en raison d'une modification des modalités de jouissance des parties privatives du lot 44 appartenant à monsieur Richard WINER, la décision autorisant la ratification a posteriori des travaux d'aménagement d'une terrasse surplombant le jardin affecté à l'usage privatif du lot 43 devait être adoptée à l'unanimité et non à la majorité de l'article 25 ;

En conséquence,

- Ordonner l'annulation de la résolution 11 concernant la ratification des travaux d'aménagement d'une terrasse surplombant le jardin affecté à l'usage privatif du lot 43 appartenant à Madame Marine HASBROUCQ et Monsieur Cédric SAUVET ;

III. A titre très subsidiaire,

- Juger que des constructions sur des parties communes réservées à un usage privatif doivent être autorisés à la majorité de l'article 26 ;

En conséquence,

- Ordonner l'annulation de la résolution 11 concernant la ratification des travaux d'aménagement d'une terrasse surplombant le jardin affecté à l'usage privatif du lot 43 appartenant à Madame Marine HASBROUCQ et Monsieur Cédric SAUVET ;

IV. En tout état de cause,

- **Débouter Madame Marine HASBROUCQ et Monsieur Cédric SAUVET de l'ensemble de leurs demandes ;**
- **Débouter le syndicat des copropriétaires de l'ensemble de leurs demandes ;**
- **Condamner le syndicat des copropriétaires JULES LEMAIRE représenté par son syndic IMMOSENS COPRO à verser à Monsieur Richard WINER la somme de 4.000,00 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.**

SOUS TOUTES RESERVES

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line that curves upwards and then loops back down to the right.

BORDEREAU DE PIECES COMMUNIQUEES

Pièce 1 : Vente du 27 février 1993

Pièce 2 : Règlement de copropriété du 19 mars 1960 et règlements modificatifs des 14 octobre 1965 et 25 juillet 1968

Pièce 3 à 3/6 : Déclaration de travaux du 14/06/2020

Pièce 4 à 4/5 : PV de constat du 12 avril 2022 de Me Julien Marlière, Commissaire de Justice

Pièce 5 à 5/9 : Suivi du courrier adressant la convocation à l'assemblée générale du 16 mars 2023

Pièce 6 à 6/10 : PV AG du 16 mars 2023

Pièce 7 : Calendrier du mois mars 2023

Pièce 8 : Diagnostic de performance énergétique du 10 mai 2023

Pièce 9 : Pièce 9 : Anne-Lise Collomp, Conseiller référendaire à la Cour de cassation : La convocation hors délai à l'AG d'un copropriétaire est un motif d'annulation de certaines décisions, E.F.L. du 14 mai 2019