



Société par Actions Simplifiée
WATERLOT & ASSOCIÉS
WATERLOT - DARRAS
REGULA - GENON - BIENAIME
VANVEUREN - STIKER

Huissiers de justice associés
36, Rue de l'Hôpital Militaire
59044 LILLE CEDEX
Tel : 03 20 12 84 32
03 20 12 84 33
Fax : 03 20 54 05 14
etude@huissiers-lille.com
www.huissier-waterlot-lille.com

RIB CAISSE DES DEPOTS
FR64 4003 1000 0100 0011 7304 D64

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE



COUT DU PRESENT ACTE :	
Droit Fixe (A.444-3)	36,18 €
S.C.T. (A.444-48)	7,67 €
TOTAL H.T	43,85 €
T.V.A	8,77 €
Affranchissement	2,39 €
TOTAL T.T.C.	55,01 €

Référence Etude :
99 24 01 4321 / AR / 6650

MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

Cet acte a été remis au destinataire dans les conditions indiquées ci-dessous d'une croix, et suivant les déclarations qui lui ont été faites. Tous les paragraphes non marqués d'une croix sont réputés non écrits.

- ☐ par Huissier de Justice.
☒ par un clerk assermenté.

Dossier : 99 24 01 4321

A : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE JULES LEMAIRE RUE ROUSSEAU/AVENUE VIRNOT/RUE SAINT EXUPERY A MONS EN BAROEUL

Acte : ***ASSIGNATION*** /



* 8 1 7 9 3 2 9 1 5 4 4 5 7 3 *

REMISE A PERSONNE

☐ Au DESTINATAIRE ainsi déclaré, j'ai rencontré ce dernier à qui j'ai remis copie de l'acte PERSONNE PHYSIQUE

☒ A M. **BRICION Robin** PERSONNE MORALE
Qualité **Assistant Comptable**

☐ Au DOMICILE ELU, à M

Qualité

La lettre prévue par l'article 658 du Code de procédure civile a été adressée avec une copie de l'acte dans les délais légaux.

REMISE A DOMICILE A RESIDENCE

Les circonstances rendant impossible la signification à personne, l'acte a été remis sous enveloppe fermée ne portant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre, le cachet de l'Huissier apposé sur la fermeture du pli.

☐ À une personne présente à son domicile :

Nom : Prénom : Qualité :

Qui a accepté de recevoir copie de l'acte.

Un avis de passage daté a été laissé au domicile et la lettre prévue par l'article 658 du Code de procédure civile, avec la copie de l'acte, a été adressée dans les délais légaux.

DEPOT A L'ETUDE

☐ N'ayant pu, lors de mon passage, avoir aucune indication sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte, ces circonstances rendant impossible la remise à personne, ou à une personne présente acceptant de recevoir l'acte et, vérifications faites que le destinataire est domicilié à l'adresse indiquée suivant les éléments indiqués ci-après, la copie du présent acte a été déposée en notre étude sous enveloppe fermée ne portant d'autre indication que d'un côté, les nom et adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté, le cachet de l'Huissier de Justice apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage daté a été laissé ce jour au domicile conformément à l'article 656 du C.P.C. et la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et rappelant les dispositions du dernier alinéa de l'article 656 du C.P.C. a été adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification dans les délais légaux.

DETAIL DES VERIFICATIONS

Circonstances rendant impossible la signification à personne ou à un tiers présent :

- | | |
|---|--|
| ☐ Je n'ai pu, lors de mon passage, avoir d'indications sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte | ☐ La personne présente refuse l'acte |
| ☐ L'intéressé est absent | ☐ Personne non habilitée |
| ☐ Personne non capable | ☐ Lieu travail inconnu ou hors compétence |
| ☐ Société fermée | ☐ |
| ☐ Sur place personne ne répond à mes appels | |

Vérifications du domicile:

- | | |
|--|--|
| ☐ Tableau des occupants : | ☐ Boîte aux lettres |
| ☐ Porte palière | ☐ Interphone |
| ☐ Enseigne commerciale | ☐ Sonnette |
| ☐ Porte | ☐ |

Confirmation du domicile

☐ Gardien ☐ Voisin ☐ Autre :

☐ Le destinataire est actuellement sans domicile ni résidence connus. En conséquence, un P.V. de Recherche sera dressé en vertu de l'art.659 du C.P.C. et la notification sera faite à l'ancien domicile connu par lettre recommandée avec A.R. et par lettre simple, au plus tard le premier jour ouvrable suivant, après que les investigations prévues à l'article.659 soient accomplies.

Visa par l'Huissier de Justice des mentions relatives à la signification.

- ☐ Maître Gilles WATERLOT
☐ Maître Marc REGULA
☐ Maître Émilie GENON
☒ Maître Jérémie BIENAIME
☐ Maître Julien VANVEUREN
☐ Maître Thomas LEDIEU
☐ Maître Charlotte BOLVIN
☐ Maître Julien STIKER



**ASSIGNATION
DEVANT LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE
LILLE**

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE

ET LE VINGT DEUX JANVIER

Société par Actions Simplifiée WATERLOT & ASSOCIÉS
WATERLOT - REGULA - GENON
BIENAIMÉ - VANVEUREN
Huissiers de Justice Associés
Thomas LEDIEU - Charlotte BOLVIN
Huissiers de Justice
36, Rue de l'Hôpital Militaire - 59044 LILLE Cedex
Tél. 03 20 12 84 30 - Fax 03 20 54 05 14
ctude@huissiers-lille.com

A LA DEMANDE DE :

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 Maître Philippe LEFEVRE, Avocat au Barreau de Lille, y demeurant 25 rue Gounod, (tél. 03 20 13 50 70 – Email : bc@25ruegounod.fr)

J'AI :

Je soussigné, Gilles WATERLOT, Marc REGULA, Emile GENON, Jérémie BIENAIMÉ ou Julien VANVEUREN, Huissiers de justice associés, membre de la Société par Actions Simplifiée WATERLOT & ASSOCIÉS, société titulaire d'un office d'huissier de justice, et Thomas LEDIEU, Huissier de justice salarié, Charlotte BOLVIN, Huissier de justice salarié, dont le siège est à LILLE (Nord - 59044 LILLE Cedex), 36 rue de l'Hôpital Militaire.

DONNE ASSIGNATION A :

- (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)
- (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

A COMPARAÎTRE

LE MERCREDI 20 MARS 2024 A 9 HEURES 04

Devant le tribunal judiciaire de Lille, siégeant en la salle ordinaire de ses audiences, au palais de justice de Lille, 13 avenue du Peuple Belge, 59800 Lille.

TRÈS IMPORTANT

Dans un délai de **QUINZE JOURS**, à compter de la date du présent acte, vous êtes tenus de constituer avocat pour être représentés devant ce tribunal.

A défaut vous vous exposez à ce qu'un jugement soit rendu contre vous sur les seuls éléments fournis par votre adversaire.

- Il vous est rappelé les dispositions suivantes, tirées de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques, et qui sont ici applicables :

Art. 5 : « Les avocats exercent leur ministère et peuvent plaider sans limitation territoriale devant toutes les juridictions et organismes juridictionnels ou disciplinaires, sous les réserves prévues à l'article 4.

Ils peuvent postuler devant l'ensemble des tribunaux judiciaires du ressort de cour d'appel dans lequel ils ont établi leur résidence professionnelle et devant ladite cour d'appel.

Par dérogation au deuxième alinéa, les avocats ne peuvent postuler devant un autre tribunal que celui auprès duquel est établie leur résidence professionnelle ni dans le cadre des procédures de saisie immobilière, de partage et de licitation, ni au titre de l'aide juridictionnelle, ni dans des instances dans lesquelles ils ne seraient pas maîtres de l'affaire chargés également d'assurer la plaidoirie. »

Art. 5-1 : « Par dérogation au deuxième alinéa de l'article 5, les avocats inscrits au barreau de l'un des tribunaux judiciaires de Paris, Bobigny, Créteil et Nanterre peuvent postuler auprès de chacune de ces juridictions. Ils peuvent postuler auprès de la cour d'appel de Paris quand ils ont postulé devant l'un des tribunaux judiciaires de Paris, Bobigny et Créteil, et auprès de la cour d'appel de Versailles quand ils ont postulé devant le tribunal judiciaire de Nanterre.

La dérogation prévue au dernier alinéa du même article 5 leur est applicable. »

- Il vous est par ailleurs rappelé les articles suivants du code de procédure civile :

Art. 641 : « Lorsqu'un délai est exprimé en jours, celui de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas.

Lorsqu'un délai est exprimé en mois ou en années, ce délai expire le jour du dernier mois ou de la dernière année qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai. A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.

Lorsqu'un délai est exprimé en mois et en jours, les mois sont d'abord décomptés, puis les jours. »

Art. 642 : « Tout délai expire le dernier jour à vingt-quatre heures.

Le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. »

Art. 642-1 : « Les dispositions des articles 640 à 642 sont également applicables aux délais dans lesquels les inscriptions et autres formalités de publicité doivent être opérées. »

Art. 643 : « Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en France métropolitaine, les délais de comparution, d'appel, d'opposition, de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, de recours en révision et de pourvoi en cassation sont augmentés de :

1. Un mois pour les personnes qui demeurent en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les îles Wallis et

Futuna, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises ;

2. Deux mois pour celles qui demeurent à l'étranger. »

Art. 644 : « Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon et dans les îles Wallis et Futuna, les délais de comparution, d'appel, d'opposition de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, et de recours en révision sont augmentés d'un mois pour les personnes qui ne demeurent pas dans la collectivité territoriale dans le ressort de laquelle la juridiction a son siège et de deux mois pour les personnes qui demeurent à l'étranger. »

- Il est enfin indiqué, en application de l'article 752 du code de procédure civile, que le demandeur n'est pas d'accord pour que la procédure se déroule sans audience, en application de l'article L. 212-5-1 du code de l'organisation judiciaire.
- Les pièces sur lesquelles la demande est fondée sont indiquées en fin d'acte selon bordereau annexé.

OBJET DE LA DEMANDE

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.

Monsieur Richard WINER a voté contre la résolution 11.

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

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.

Le 25 mai 2023, Monsieur Richard WINER a assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence Jules LEMAIRE ainsi que Madame Marine HASBROUCQ et Monsieur Cédric SAUVET aux fins d'obtenir l'annulation de la résolution 11.⁶

Cette affaire a été distribuée à la 4^{ème} chambre du tribunal judiciaire de Lille et a été enrôlée sous le numéro RG 23/04867 ; étant précisé que la procédure est en cours.

Le 30 novembre 2023, l'assemblée générale a voté à la majorité de l'article 26 la résolution n°21 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 ; étant précisé que Monsieur Richard WINER a voté contre.⁷

Monsieur Richard WINER entend contester à nouveau 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. Sur l'annulation de la résolution 21

La résolution 21 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 26 c'est-à-dire la majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires.

Le recours à cette majorité est contestable.

En effet, Madame Marine HASBROUCQ et Monsieur Cédric SAUVET bénéficient d'un droit de jouissance exclusif sur une partie commune, le jardin.⁸ 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.

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.

⁶ Pièce : Assignation devant le tribunal judiciaire de Lille du 25 mai 2023

⁷ Pièce : PV AG du 30 novembre 2023

⁸ Règlement de copropriété, p.6

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.⁹

Tel est le cas en l'espèce.

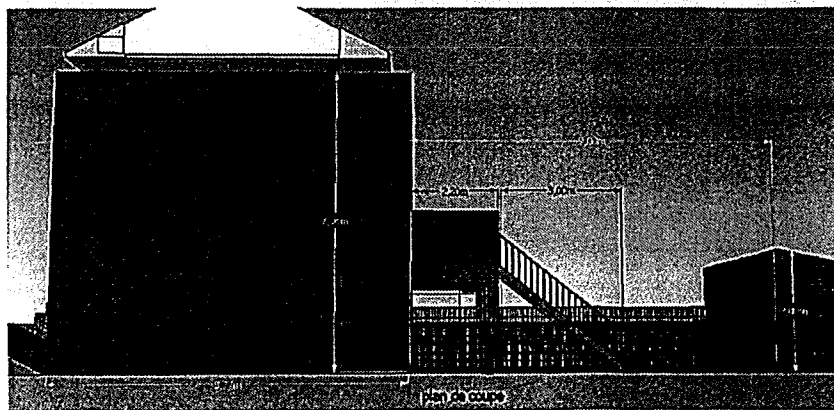
L'autorisation préalable devait être donnée à l'unanimité dès lors que l'édification d'une terrasse surélevée sur le jardin, partie commune porte atteinte à la jouissance du lot de Monsieur Richard WINER.

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.

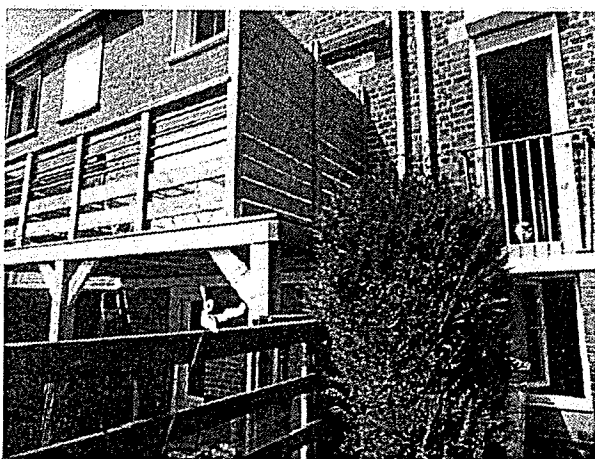
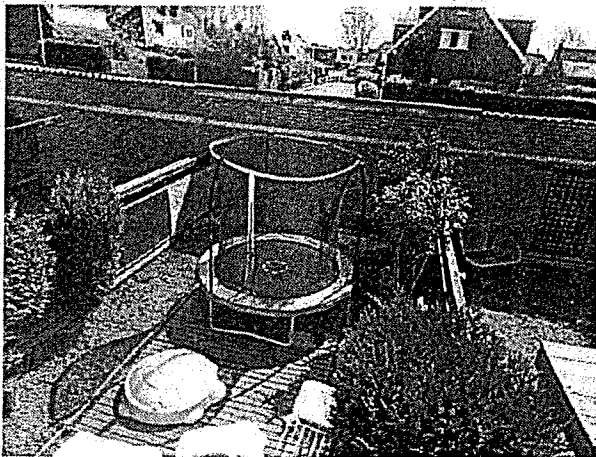
Ensuite, la terrasse surélevée permet d'avoir une vue plongeante sur le jardin de Monsieur Richard WINER, les locataires actuels n'auront plus aucune intimité et seront sous le regard permanent de Madame Marine HASBROUCQ ou des occupants de sa maison.



⁹ 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.



10

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 :

¹⁰ Pièce 5 : PV de constat du 12 avril 2022

« Masque dû à la terrasse surélevé de l'habitation voisine côté sud-est. Cela entraîne une perte de luminosité et d'ensoleillement ».¹¹

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'assombrissement 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 ; ».¹²

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

« 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..., »¹³

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 propriétaires concernés, Madame Marine HASBROUCQ et Monsieur Cédric 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 Marine HASBROUCQ et Monsieur Cédric SAUVET doit être prise à l'unanimité des copropriétaires.

¹¹ Pièce 8 : Diagnostic de performance énergétique, p.10, fenêtre 5 Sud dans la rubrique « commentaires »

¹² Cour de cassation du 6 janvier 1999, n°96-20669

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

L'unanimité est d'autant plus requise que l'installation de la terrasse surplombe le jardin de leur voisin, Monsieur Richard 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.

Ainsi, en raison d'une modification aux 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 26.

Par conséquent, la résolution 21 votée lors de l'assemblée générale du 30 novembre 2023 à la majorité de l'article 26 sera annulée.

2.2. Sur l'intérêt de rendre commun à Madame Marine HASBROUCQ et Monsieur Cédric SAUVET le jugement à intervenir

Si 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 est fondé à mettre en cause Madame Marine HASBROUCQ et Monsieur Cédric 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.

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 Marine HASBROUCQ et Monsieur Cédric SAUVET sont directement concernés par l'annulation de la résolution 21 dès lors que la construction litigieuse se trouve sur leur lot de copropriété.

C'est également, Madame Marine HASBROUCQ et Monsieur Cédric SAUVET qui ont demandé au syndic d'inscrire la résolution 21 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 Marine HASBROUCQ et Monsieur Cédric SAUVET a pour seul effet de leur rendre la chose jugée opposable.

Par conséquent, il existe un intérêt manifeste à rendre commun le jugement à intervenir.

2.3. 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.

PAR CES MOTIFS

Vu la loi du 10 juillet 1965,

- 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 appartenant à Madame Marine HASBROUCQ et Monsieur Cédric SAUVET devait être adoptée à l'unanimité et non à la majorité de l'article 26 ;

En conséquence,

- Ordonner l'annulation de la résolution 21 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 ;
- Rendre commun à Madame Marine HASBROUCQ et Monsieur Cédric SAUVET le jugement à intervenir ;
- Condamner le Syndicat des copropriétaires de la résidence JULES LEMAIRE 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

BORDEREAU DE PIECES COMMUNIQUEES

Pièce 1 : 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

Pièce 5 : Assignation devant le tribunal judiciaire de Lille du 25 mai 2023

Pièce 6 : PV AG du 30 novembre 2023

Pièce 7 : Diagnostic de performance énergétique