



M7 | AVOCATS

A MESSIEURS ET MESDAMES LES
PRÉSIDENT ET JUGES COMPOSANT
LA 4^{ÈME} CHAMBRE DU TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE LILLE

RG N°24/00952
Signifiées par RPVA le 14 mai 2024

CONCLUSIONS EN DÉFENSE

POUR :

1. **Madame Marine HASBROUCQ**, née le 19 octobre 1988 à LESQUIN (59810), de nationalité française, exerçant la profession de juriste, demeurant 11 avenue Cécile à MONS-EN-BAROEUL
2. **Monsieur Cédric SAUVET**, né le 8 mai 1986 à DOUAI (59500), de nationalité française, exerçant la profession d'agent comptable, demeurant 11 avenue Cécile à MONS-EN-BAROEUL

Défendeurs au principal
Demandeurs reconventionnels

Ayant pour avocat constitué : Maître Valentine SQUILLACI, Avocate au Barreau de LILLE, AARPI M7 AVOCATS, demeurant 445 bd Gambetta – 59200 TOURCOING

CONTRE :

1. **Monsieur Richard WINER**, né le 7 octobre 1966 à PARIS (75012), de nationalité française, demeurant 29 avenue des Peupliers à TOURNAI (BELGIQUE)

Demandeur au principal
Défendeur reconventionnel

Ayant pour avocat constitué : Maître Philippe LEFEVRE, SELARL 25RUEGOUNOD, Avocat au Barreau de LILLE, demeurant 25 rue Gounod – 59000 LILLE

2. Le SDC DE LA RÉSIDENCE JULES LEMAIRE, représenté par son syndic, la société IMMOSENS COPRO, demeurant 5 place de Strasbourg à LILLE (59000)

Défendeur

Ayant pour avocat constitué : Maître Émile GUILLEMANT, SELAS EMILIE GUILLEMANT, Avocate au Barreau de LILLE, demeurant 81, rue du Pré Catelan à LA MADELEINE

PLAISE AU TRIBUNAL

Par acte en date du 22 janvier 2024, Monsieur Richard WINER a fait citer Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET devant le Tribunal de céans, aux côtés du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE JULES LEMAIRE, aux fins d'obtenir l'annulation d'une résolution adoptée par l'Assemblée Générale du syndicat le 30 novembre 2023.

Pour les raisons ci-après exposées, il va être demandé au Tribunal :

- A titre principal, de constater que l'action intentée par Monsieur WINER est irrecevable à l'égard de Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET et présente un caractère abusif ;
- A titre subsidiaire, qu'elle est infondée.

Au préalable, un rappel des faits et de la procédure s'impose.

I. RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

1. Madame Marine HASBROUCQ et Monsieur Cédric SAUVET ont acquis le 12 juillet 2019 un bien immobilier SIS à MONS-EN-BAROEUL, ainsi décrit aux termes de l'acte de vente (**Pièce n°1**) :

Section	N°	Lieudit	Surface
AN	517	RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU	01 ha 37 a 18 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro quarante-trois (43) du règlement de copropriété "SCI DE CONSTRUCTION JULES LEMAIRE"

Une maison à usage d'habitation et toutes ses dépendances, de type F 5, en bande portant le numéro 11 dans l'Avenue Cécile.
Et le droit à la jouissance privative du jardin attenant.
Et les soixante-dix /dix millièmes (70 /10000 èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.
Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

L'immeuble dont il s'agit est une maison dite « bel-étage », ce qui signifie que l'étage principal (cuisine, salle à manger, salon) ne se situe pas au niveau de la rue et du jardin mais à un niveau supérieur.

Dans ces maisons, l'accès au jardin se fait donc par le niveau situé sous le bel-étage, couramment utilisé comme buanderie, stockage etc.

C'est pourquoi les propriétaires de maisons bel-étage construisent fréquemment une terrasse surplombant leur jardin, afin de bénéficier d'un accès à l'extérieur par le bel-étage.

Ainsi, dans la rue Cécile, on compte près d'une dizaine de terrasses (**Pièces 13 à 16**).

Les défendeurs ont ainsi entrepris un tel projet et ont procédé au dépôt en mairie, le 14 juin 2020, d'une déclaration préalable en vue de la réalisation d'une terrasse (**Pièce adverse n°3**).

Le projet a été autorisé par arrêté du Maire de MONS-EN-BAROEUL en date du 23 juillet 2020 (**Pièce n°2**).

Ce n'est qu'en mai 2021 que les consorts HASBROUCQ-SAUVET ont entrepris les travaux d'édification de la terrasse.

2. C'est dans ce contexte que, le 30 juillet 2021, les défendeurs ont reçu une correspondance adressée par le conseil du propriétaire de la maison voisine sise 9 avenue Cécile, Monsieur Richard WINER (**Pièce n°3**) :

- Soutenant, tout d'abord, que leur projet était susceptible d'être contesté devant les juridictions administratives, pour non-respect des règles d'urbanisme,
- Affirmant ensuite « *constructions étaient implantées en partie dans sa propriété* »
- Et les mettant enfin en demeure de lui faire connaître « *les décisions* » qu'ils seraient amenés à prendre « *pour respecter les droits privatifs* » de ce dernier.

Les défendeurs ont répondu, par l'intermédiaire de leur conseil, qu'aucun manquement ne saurait leur être reproché, quel que soit le fondement juridique invoqué par leur voisin (**Pièce n°4**).

3. Cherchant manifestement à tout prix un fondement pour contester la légalité de la terrasse, le conseil du demandeur a alors sollicité le justificatif de l'affichage de la demande d'autorisation préalable (**Pièce n°5**) et a invoqué, pour la première fois au mois d'octobre 2021, le caractère commun du jardin des consorts HASBROUCQ-SAUVET en raison de l'appartenance de leur bien à une copropriété (**Pièce n°6**).

Ce dernier a en effet soutenu que la terrasse avait été édifée sans autorisation des copropriétaires, violant ainsi selon lui le règlement de copropriété.

Après vérification, les défendeurs ont en effet constaté ne disposer que d'un droit à la jouissance privative de leur jardin.

Ces derniers ignoraient cependant devoir obtenir une quelconque autorisation pour entreprendre l'édification de leur terrasse dès lors que la copropriété était inusitée par les propriétaires des maisons de la rue Cécile depuis des années et que :

- Celle-ci n'était pas immatriculée et n'apparaissait ni au registre national des copropriétés, ni à l'INSEE ;
- Aucun syndic n'était désigné ;

- Aucun appel de charge n'avait été réalisé depuis des années ;
- Aucune assemblée générale n'avait été convoquée depuis des années ;
- De nombreuses maisons de la copropriété disposent de terrasses similaires édifiées sans autorisation.

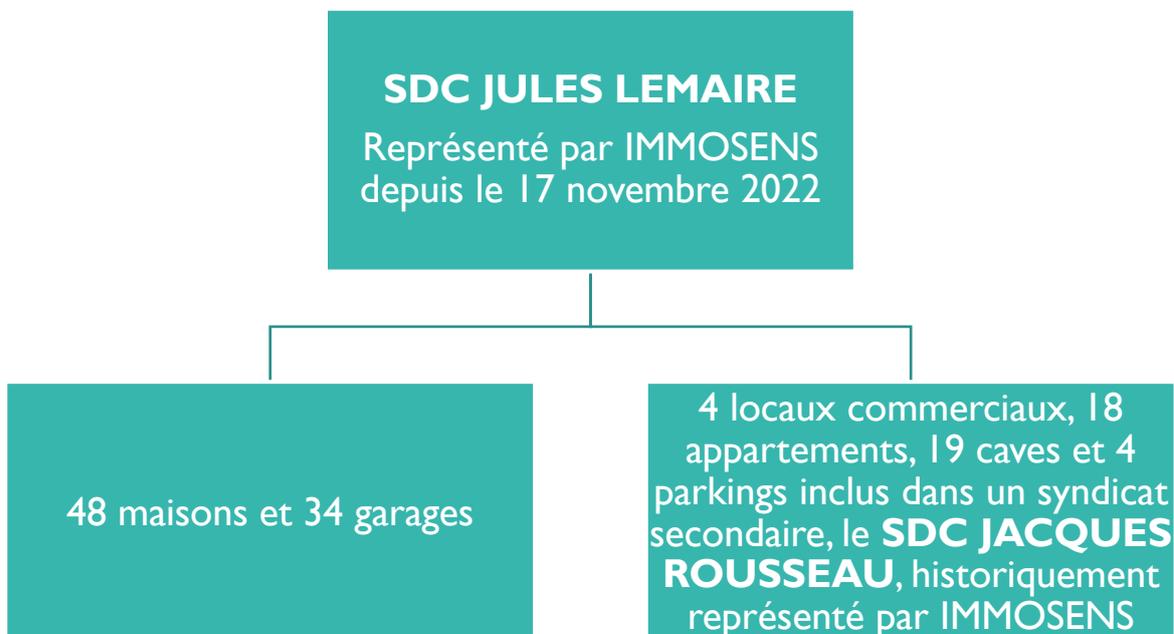
Lors de l'acquisition de la maison, les notaires en charge de la vente n'avaient d'ailleurs absolument pas alerté les défendeurs sur cette problématique, ce que leur conseil a fait valoir par courrier du 8 novembre 2023 adressé aux notaires (**Pièce n°7**).

Les demandeurs ont donc indiqué à Monsieur WINER être dans l'impossibilité de solliciter l'autorisation d'édifier leur terrasse, ces derniers ne disposant même pas de la liste ni des coordonnées des autres copropriétaires.

4. C'est dans ces circonstances que le demandeur a saisi le Président du Tribunal de céans et a obtenu, par ordonnance du 12 juillet 2022, la désignation d'un administrateur judiciaire afin de convoquer une assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic (**Pièce n°10**).

Une assemblée générale a été convoquée par l'administrateur le 17 novembre 2022, aux termes de laquelle le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES a notamment la société IMMOSENS a été désignée en qualité de syndic.

Il n'est pas inutile de préciser que le SDC JULES LEMAIRE comporte une particularité car il est composé d'un immeuble sis rue Jean-Jacques ROUSSEAU et de maisons individuelles, ce qui induit deux niveaux de gouvernance :



Les autres copropriétaires composant le SDC JULES LEMAIRE ont donc été particulièrement scandalisés et échaudés par la démarche de Monsieur WINER dès lors que :

- Pour les propriétaires des maisons, cela les contraint désormais à devoir payer des charges de copropriété inutiles dès lors qu'il n'y aucune partie commune à gérer, les seules parties communes étant les jardins affectés à une jouissance privative et donc, entretenus par les copropriétaires eux-mêmes ;
- Pour les propriétaires des appartements et des locaux commerciaux, cela les contraint à payer de nouvelles charges alors qu'ils règlent déjà celles liées à la gouvernance du syndicat secondaire ;
- La copropriété est gigantesque (85 copropriétaires) ce qui induit des charges importantes.

Les copropriétaires sont dès lors aujourd'hui d'engager de lourdes démarches et d'importants frais pour sortir de la copropriété qui n'a aucune utilité pour eux, en ayant notamment recours à un notaire et à un géomètre (**Pièce adverse n°6** – Compte-rendu de mission du conseil syndical annexé au PV).

5. Les défendeurs ont quant à eux adressé le 11 mars 2023 un courrier au syndic afin de solliciter l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée d'une résolution ayant pour objet la ratification des travaux d'aménagement de leur terrasse (**Pièce n°11**).

La résolution suivante a donc été inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée du 16 mars 2023 (**Pièce adverse n°5**) :

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.

La résolution a été adoptée à la majorité simple de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (**Pièce adverse n°6**), ratifiant l'édification de la terrasse des défendeurs.

6. Par acte en date du 25 mai 2023 Monsieur WINER a saisi le Tribunal de céans aux fins d'obtenir l'annulation de ladite résolution aux motifs, à titre principal, que le délai de convocation n'aurait pas été respecté par le syndic, et, à titre subsidiaire, que la résolution aurait été adoptée à une majorité erronée (**Pièce n°29**).

L'instance a été enrôlée sous le n°RG 23/04867 et est toujours en cours.

7. Face au risque d'annulation de la résolution adoptée le 16 mars 2023, les défendeurs ont à nouveau sollicité l'inscription de la résolution relative à la ratification des travaux d'édification de leur terrasse lors de l'assemblée générale du 30 novembre 2023.

Malgré une nouvelle adoption de la résolution lors de l'assemblée générale du SDC du 30 novembre 2023, **cette fois-ci par les 2/3 des copropriétaires (Pièce adverse n°6)**, le demandeur a maintenu son action initiale.

Il a par ailleurs introduit la présente instance aux fins de contester la validité de la nouvelle résolution adoptée le 30 novembre 2023.

C'est en l'état que se présente l'affaire.

II. DISCUSSION

Pour les raisons ci-après exposées, il va être demandé au Tribunal :

- A titre principal, de constater que l'action intentée par Monsieur WINER est irrecevable à l'égard de Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET et présente un caractère abusif (II.1) ;
- A titre subsidiaire, qu'elle est infondée (II.2).

II.1. Sur le caractère irrecevable et abusif de l'action à l'égard de Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET

II.1.1. Sur le caractère irrecevable de l'action

8. Conformément aux dispositions du Code de Procédure Civile :

Article 30 :

« L'action est le droit, pour l'auteur d'une prétention, d'être entendu sur le fond de celle-ci afin que le juge la dise bien ou mal fondée.

Pour l'adversaire, l'action est le droit de discuter le bien-fondé de cette prétention. »

Article 31 :

« L'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé. »

Article 32 :

« Est irrecevable toute prétention émise par ou contre une personne dépourvue du droit d'agir. »

9. En l'espèce, l'action intentée par Monsieur WINER a pour unique objet la contestation de la résolution n°21 adoptée par l'Assemblée Générale du 30 novembre 2023 (Pièce adverse n°6).

Cela est d'ailleurs manifeste à la lecture du dispositif de l'assignation de Monsieur WINER, lequel ne comporte aucune demande à l'encontre des défendeurs, pas même la demande de condamnation à un article 700, laquelle est exclusivement dirigée à l'encontre du SDC.

Or, pour être recevable, une telle action doit être intentée contre le syndic, es qualité de représentant du SDC :

*« L'action en nullité des décisions d'assemblée générale est prévue par l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 selon lequel : « 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. ». Il résulte de ce texte (...) **qu'à peine d'irrecevabilité, elle doit être dirigée contre le syndicat des copropriétaires**, représenté par son syndic en exercice ou par l'administrateur provisoire en fonction au moment de l'assignation **et non** contre le syndic pris personnellement ou **contre les copropriétaires**. »*

Dalloz ACTION – LA COPROPRIÉTÉ 2021/2022 – N°334.91

Et pour cause, les défendeurs ne sont pas en mesure de discuter la recevabilité et le bien-fondé des demandes de Monsieur WINER dès lors qu'ils ne sont pas à l'origine du choix de la majorité fait par le syndic pour l'adoption de la résolution n°21.

10. Afin de justifier sa démarche, le demandeur invoque les dispositions de l'article 331 du Code de Procédure Civile relatives à la mise en cause d'un tiers aux fins de lui rendre commun le jugement.

Or, ces dispositions ne sont pas applicables dès lors qu'elles concernent exclusivement l'intervention forcée.

Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET n'ont pas été assignés en intervention forcée mais bien en qualité de partie à titre principal.

Par ailleurs, à supposer par impossible que le Tribunal prononce l'annulation de la résolution litigieuse, celle-ci leur aurait, en tout état de cause, été opposable en leur qualité de copropriétaires membres du syndicat des copropriétaires et leur aurait été notifiée par le syndic, de même qu'à l'ensemble des autres copropriétaires.

Il est donc demandé au Tribunal de dire et juger irrecevable l'action intentée par Monsieur WINER à l'encontre de Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET.

II.1.2. Sur le caractère abusif de l'action et le comportement fautif de Monsieur WINER

11. En application de l'article 32-1 du Code de Procédure Civile :

« Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés. »

L'article 1240 du Code Civil dispose quant à lui :

« Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. »

En l'espèce, il ressort des faits exposés ci-dessus que le demandeur multiplie depuis près de trois ans les réclamations à l'encontre des demandeurs au sujet de la terrasse litigieuse et agit désormais contre eux alors qu'ils ne sont pas juridiquement concernés par la procédure tel que cela a été expliqué ci-dessus.

Il a par ailleurs adopté en marge des procédures judiciaires un comportement agressif à l'égard des demandeurs et fait preuve d'une particulière mauvaise foi, ce comportement étant fautif tel qu'il va être démontré.

12. S'agissant d'une part du caractère abusif de l'action, il est important de préciser que les agissements de Monsieur WINER ont débuté il y a près de trois ans.

Après avoir invoqué de multiples fondements aujourd'hui abandonnés par le demandeur dès lors qu'ils n'avaient pas vocation à prospérer (droit de l'urbanisme, dispositions du code civil relatives aux vues et aux servitudes, troubles anormaux de voisinage) (**Pièces n°3 à 8**), ce dernier s'est ensuite saisi de la problématique de la copropriété, impliquant ainsi plus de 80 propriétaires dans cette affaire.

Pourtant, les défendeurs ont multiplié les démarches amiables afin de trouver une issue au litige, notamment en proposant à Monsieur WINER un dialogue sur les matériaux à utiliser dans le cadre de l'édification de la terrasse, lui proposant notamment d'employer des matériaux permettant le passage de la lumière (**Pièce n°18**).

Les défendeurs écrivaient ainsi le 18 août 2021 par l'intermédiaire de leur conseil (**Pièce n°4**) :

« Néanmoins, dans un souci de garantir les relations avec ses voisins, celle-ci n'est pas fermée à la discussion et est disposée à étudier les revendications de votre client si vous voulez bien nous en faire part.

D'ailleurs, je vous précise que mes clients ont pris attache avec Monsieur WINER il y a plusieurs semaines afin de recueillir son avis sur l'installation des brise-vue et les alternatives pouvant être envisagées d'un commun accord.

Cependant, ce dernier n'a pas souhaité prendre part au dialogue et a immédiatement invoqué la perspective d'une procédure judiciaire.

Il me semble néanmoins qu'un accord amiable devrait pouvoir intervenir dans ce dossier. »

Monsieur WINER n'a jamais donné suite à cette proposition.

13. Lorsque la première Assemblée Générale de la copropriété s'est tenue, Monsieur WINER, qui en était à l'origine, a pris la parole, indiquant de mauvaise foi n'avoir jamais reçu de proposition amiable de la part des défendeurs et ce, afin de justifier sa démarche auprès des autres copropriétaires.

Les défendeurs ont alors évoqué à nouveau la possibilité d'un accord amiable, proposant une nouvelle fois la mise en œuvre d'un brise-vue laissant passer la lumière, ce qui paraissait recueillir l'accord de Monsieur WINER.

Cependant, le demandeur a rompu toute discussion à partir du moment où les défendeurs ont sollicité l'inscription de la résolution tendant à la ratification de l'édification de leur terrasse à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 16 mars 2023.

Le compte-rendu de mission du conseil syndical annexé au Procès-Verbal de la dernière assemblée Générale indique en effet (**Pièce adverse n°6**) :

*« Mission de médiation dans le conflit de voisinage qui oppose Mr/Md Sauvet/Hasebrouck à Mr Winner : un rendez-vous a eu lieu juste avant l'AG de mars 2023 entre deux membres du CS et ces derniers. **Un accord avait été trouvé concernant la mise en place d'une paroi opaque sur le côté mitoyen de la terrasse. Cette paroi permettant de laisser passer la lumière tout en brisant la vue.***

*Mr Winner souhaitait qu'un accord identique soit trouvé concernant la face avant (coté mitoyen) pour occulter la rambarde qui monte jusqu'à environ 1 mètre. Mr/Md Hasebrouck s'étaient engagés à revenir vers Mr Winner avec des **propositions** Cependant, dès lors que Mr Winner a eu connaissance de la résolution de vote de ratification des travaux de la terrasse de Mr/Md Hasebrouck, il a mis fin à la médiation et n'a pas souhaité poursuivre. »*

14. Monsieur WINER n'a alors pas hésité à dénigrer les défendeurs devant toute l'Assemblée et à menacer les autres copropriétaires de représailles si ces derniers votaient pour la ratification de la terrasse.

D'autres copropriétaires présents en témoignent :

« J'ai été consternée par le comportement agressif de Monsieur Richard Winer. En effet, lors du vote de la résolution n°11 « ratification des travaux d'aménagement d'une terrasse surplombant le jardin de Mme Hasbroucq et M. Sauvet », Monsieur Winer s'est levé, retourné vers l'assemblée et a prononcé des menaces d'action en justice contre les copropriétaires si nous votions en faveur de cette résolution. Son comportement a suscité mon incompréhension, celui-ci avait annoncé lors de l'AG spéciale de novembre 2022 qu'il était favorable à un arrangement à l'amiable avec Mme Hasbroucq et M. Sauvet »

Pièce n°13 – Attestation de Madame DELILLE

« J'ai rencontré Monsieur Winer lors de la première assemblée générale de la copropriété Jules le maire pendant cette réunion il a accusé Marine et Cédric de ne pas avoir communiqué ou proposer de solution à l'amiable. Il s'était aussi arrangé avec l'organisateur de l'assemblée générale afin de pouvoir expliquer son problème et ne souhaitait pas laisser Marine et Cédric présenter leurs points de vue. Plus tard pendant la réunion il a aussi exprimé un préjudice sur la lumière qu'il recevait dans sa maison en utilisant des mots laissant penser qu'il en était l'occupant (alors que cette maison est loué) j'avais trouvé cela pas honnête à ce moment-là. Lors de la deuxième AG malgré les travaux réalisés sur la terrasse (ajout de verre dépoli) Monsieur WINER n'a pas accepté cet arrangement et a immédiatement élevé le ton quand Marine et Cédric

ont souhaité faire valider les travaux de la terrasse par l'assemblée générale afin d'être en accord avec le règlement de la copropriété.

Monsieur Winer a alors menacé d'arrêter toutes les discussions en cours et de relancer plusieurs procédures judiciaires contre les voisins mais aussi contre la copropriété.

Au cours de ces deux réunions Monsieur WINER a été virulent dans ses propos, n'écoutait pas ni ses voisins, ni les autres membres de la copropriété. Il a nié toute idée qu'un compromis aurait pu être retrouvé avec Marine et Cédric alors que ceux-ci lors des réunions proposaient des idées et ont même réalisé des modifications en accord avec les idées proposées lors de la première assemblée générale ».

Pièce n°15 – Attestation de Madame AUDOUIN

« J'ai assisté à l'assemblée générale du 16 mars 2023. Nous avons abordé le problème qui concerne la terrasse de Madame HASBROUCQ. Au début de la discussion Monsieur Winer était apparemment d'accord sur les propositions de Madame HASBROUCQ. L'assemblée a voté. Comme beaucoup de personnes étaient en accord avec Madame HASBROUCQ à ce moment-là l'attitude de Monsieur Winner a totalement changé. Il était très en colère et s'est retourné vers nous en disant qu'il allait porter plainte contre nous (l'assemblée).

Sur 19 maisons il y en a 7 qui ont une terrasse où tout s'est bien passé avec les voisins et une maison celle de Madame HASBROUCQ on lui cherche que des misères.

Je crois que de toute façon on ne peut pas discuter avec ce personnage il change d'avis il est de très mauvaise foi. »

Pièce n°16 – Attestation de Madame DA SILVA

« Lors de la dernière assemblée générale, j'ai été interloqué par les propos de Monsieur Winer suite à un vote de l'AG évoquant que ça « coûterait cher » à la copropriété. Je ne sais pas comment il faut interpréter ces propos ».

Pièce n°19 – Attestation de Monsieur ALTRUY

« J'ai assisté aux menaces de Mr Winer à l'encontre de l'ensemble de la copropriété et Mr et Mme HASBROUCQ si l'on votait l'approbation du projet de terrasse pour lequel il était en litige.

A chaque AG, il a pris la parole non pas pour présenter les faits mais pour attaquer le couple.

Il est également resté belliqueux malgré les tentatives de trouver un arrangement (notamment lorsqu'ils ont présenté le projet et les matériaux utilisés pour limiter l'obstruction de lumière).

Pièce n°20 – Attestation de Madame BERNIER

« A plusieurs reprises des solutions ont été proposées à Monsieur Winer. Une solution avait même été dans un premier temps « acceptée » par Monsieur Winer.

Les emails échangés entre les deux parties ont également été proposés à la lecture de ceux qui souhaitaient les consulter, pour ma part ceci montre que plusieurs solutions et dialogues ont été proposés à Monsieur Winer.

Je ne comprends pas cet acharnement. »

Pièce n°24 – Attestation de Monsieur MOHAND ARAB

Ce dernier assigne désormais Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET **une seconde fois** dans le cadre d'une procédure dans laquelle ils n'ont aucun intérêt à agir et ce, dans l'unique but de leur nuire.

En effet, les défendeurs ont notamment, dans une volonté de résoudre le litige de manière amiable, modifié la paroi de leur terrasse qui contient désormais une partie supérieure en verre opaque afin de maintenir l'ensoleillement de la parcelle voisine tout en préservant son intimité (**Pièce n°28**).

15. L'abus est d'autant plus manifeste que Monsieur WINER ne s'est jamais plaint de la présence de la terrasse de ses autres voisins, au 7 avenue Cécile (**Pièce n°28**) :



Terrasse des
défendeurs (11
avenue Cécile)

Terrasse des
autres voisins du
demandeur (7
avenue Cécile)

Le propriétaire de la maison située au 7 confirme en effet :

« Quant au propriétaire mitoyen de l'autre côté (numéro 9), il ne m'a jamais fait de remarques sur un dérangement éventuel, lors de nos rencontres (lors des AG), de ma terrasse, ni par correspondance. »

Pièce n°22 – Attestation de Madame FABY

Cette différence de traitement ne peut s'expliquer que par une volonté de nuire à Monsieur SAUVET et Madame HASBROUCQ.

16. Cette volonté de nuire s'est illustrée de manière patente au mois de novembre dernier : quelques jours avant la tenue de la dernière assemblée générale, lors de laquelle devait à nouveau être votée

la résolution tendant à la ratification de la terrasse à la majorité des 2/3, Monsieur WINER a déposé un courrier dans les boîtes aux lettres de l'ensemble des copropriétaires (**Pièce n°27**).

Aux termes de ce courrier, ce dernier n'a pas hésité à tenir des propos mensongers pour tenter de convaincre les copropriétaires de refuser ladite ratification.

Il a notamment indiqué :

*« Combien de temps ça va durer ? Le tribunal a envoyé le calendrier de procédure, tout est fixé, on en aura jusqu'en 2025 ! Et ce sans compter l'appel éventuel. **Si vous dites non à l'approbation de la terrasse, vous sortez de cette affaire et votre avocat aussi, les frais cessent. Cette affaire ne concernera plus que Mme Hasbroucq, M. Sauvet et moi.** »*

Ceci est parfaitement faux : le seul évènement de nature à mettre fin à la première procédure engagée par Monsieur WINER le 25 mai 2023 serait le désistement du demandeur.

Le nouveau vote intervenu le 30 novembre dernier n'a en effet strictement aucun impact sur la procédure initiale, exclusivement relative à la validité de la résolution adoptée au mois de mars 2023, et c'est de parfaite mauvaise foi que Monsieur WINER a soutenu l'inverse pour tenter de rallier les copropriétaires à sa cause.

Ce courrier et, plus généralement l'attitude de Monsieur WINER, démontre que ce dernier instrumentalise la copropriété et tente de manipuler ses membres pour servir ses intérêts personnels.

17. L'action est d'autant plus abusive que, si elle peut paraître juridiquement pertinente s'agissant de l'action intentée contre le SDC au sujet du choix de la majorité applicable, **elle est en pratique parfaitement infondée et dilatoire.**

En effet, en application de la loi du 10 juillet 1965, un vote à la majorité simple suffit de sorte que l'adoption de la résolution à la double majorité de l'article 26 permet a fortiori de valider l'adoption de la résolution litigieuse.

Selon l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant « *l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.* »

La double majorité des 2/3 n'est requise, conformément aux dispositions de l'article 26 a) de la même loi, que s'agissant des « actes de dispositions » c'est-à-dire aux actes entraînant une appropriation du sol ou du droit de construire.

Or, selon la jurisprudence, tel n'est pas le cas d'une construction légère et facilement démontable, comme la terrasse des défendeurs, édiflée en bois et pouvant être démontée.

Une décision très récente, rendue dans des circonstances parfaitement transposables à notre espèce (construction d'une véranda dans une partie commune grevée d'un droit de jouissance exclusive) confirme en effet ce point :

« En l'occurrence, les travaux autorisés visent une construction sur une partie commune grevée d'un droit de jouissance exclusive dont il ressort des termes des décisions querellées que les aménagements projetés seront 'légers et démontables rapidement sans laisser de traces et sans

aucun frais pour la copropriété et que l'esthétique générale de l'immeuble est strictement respectée (...)

Les premiers juges ont justement retenu que les travaux ainsi décrits, qui visent des matériaux légers et aisément démontables sans toucher à l'étanchéité de la terrasse de l'immeuble, ne sont pas de nature à entraîner une appropriation des parties communes ou du droit de construire de sorte que l'autorisation relève bien de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 » (Pièce n°30 – CA Paris, 6 mars 2024, n°20-13378).

Par ailleurs, à supposer par impossible que l'on puisse considérer que la construction est de nature à entraîner une appropriation des parties communes ou du droit de construire, il est de jurisprudence constante que l'autorisation de réaliser des travaux de construction sur des parties communes à usage privatif doit être obtenue à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 puisqu'elle procède de la cession d'un droit de construire accessoire aux parties communes, donc d'un acte de disposition autre que ceux visés à l'article 25 d) (voir notamment Cass. Civ. 3^{ème}, 4 novembre 2004, n°03-11.741 et Cass. Civ. 3^{ème}, 8 novembre 2006, n°05-19.757).

Or, en l'espèce, la résolution litigieuse a largement obtenu la majorité des 2/3 requise par l'article 26 et est donc parfaitement valide.

18. Contrairement à ce que soutient le demandeur, l'unanimité n'est en effet en l'espèce pas requise.

Le demandeur se fonde, pour soutenir l'inverse, sur les dispositions de l'article 26 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 selon lesquelles :

« L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété. »

Le demandeur invoque à ce titre, en premier lieu, la création de nouvelles vues sur son jardin depuis la terrasse.

Or :

- Tout d'abord, cette création est éminemment contestable.

En effet, avant l'édification de la terrasse, les défendeurs disposaient d'ores et déjà d'une vue sur le jardin de leur voisin depuis la fenêtre de leur cuisine.

De plus, le constat d'huissier versé aux débats (**Pièce adverse n°4**) est dépourvu de toute pertinence puisque l'huissier ne s'est pas rendu chez les défendeurs et n'a donc pas pu constater la vue depuis leur maison ou depuis leur terrasse.

Seule une expertise contradictoire aurait pu démontrer l'existence de cette prétendue nouvelle vue.

Par ailleurs, tel qu'exposé ci-dessus, la propriété du demandeur est d'ores et déjà exposée aux vues depuis la terrasse de ses autres voisins du 7 avenue Cécile qui n'est d'ailleurs même pas équipée d'un brise-vue, contrairement à celle des défendeurs !

Le demandeur échoue donc à démontrer la création de vues supplémentaires et l'altération de la jouissance de son bien.

- Ensuite, le règlement de copropriété permet expressément cette création puisqu'il dispose à l'article 13 (page 16 – **Pièce adverse n°2**) :

« *b) Vues directes*

*Les prospects des bâtiments entourant les espaces libres communs seront calculés sans tenir compte des limites séparatives de propriété, **les constructions du groupe d'habitations peuvent, par dérogations aux articles 675 à 980 du Code Civil, avoir des vues sur les autres parcelles faisant partie du même groupe** » ;*

- Enfin, et surtout, les vues éventuellement créées par la terrasse donnent sur le jardin de Monsieur WINER, lequel, à l'instar de celui des défendeurs, ne constitue pas une partie privative mais une partie commune.

Or les dispositions reproduites ci-dessus s'appliquent aux modifications de la destination ou des modalités de jouissance des parties privatives.

A supposer par impossible qu'une nouvelle vue soit créée, elle n'affecte donc pas la jouissance d'une partie privative et ne peut donc justifier d'imposer que le vote soit réalisé à l'unanimité en application des dispositions de l'article 26 alinéa 3 susvisé.

S'agissant en second lieu de l'allégation selon laquelle la terrasse entraînerait une perte d'ensoleillement et une perte de chaleur, celle-ci n'est pas démontrée puisqu'elle ne repose que sur un diagnostic établi à la demande de Monsieur WINER et constituant donc une expertise non-contradictoire sur laquelle le juge ne peut fonder sa décision, selon une jurisprudence constante (**Pièce adverse n°7**).

Il n'est par ailleurs pas fourni de DPE antérieur à l'édification de la terrasse ce qui empêche de constater une modification de l'ensoleillement liée à cette dernière.

Une voisine témoigne d'ailleurs au contraire :

« Je ne comprends pas en quoi cette terrasse le gêne. Elle ne bouche pas à la vue ni le soleil j'ai remarqué que sa maison avait le soleil du matin au soir. »

Pièce n°16 – Attestation de Madame DA SILVA

Seule une expertise judiciaire contradictoire serait de nature à établir ces allégations.

Le demandeur tente de soutenir l'inverse en invoquant une décision rendue par la Cour de cassation le 5 mars 2020 aux termes de laquelle la Haute juridiction a jugé que le juge ne pouvait refuser d'examiner un rapport établi unilatéralement « *dès lors qu'il est régulièrement versé aux débats, soumis à la discussion contradictoire et corroboré par d'autres éléments de preuve* ».

Cependant, le DPE versé aux débats qui démontrerait selon le demandeur une perte d'ensoleillement n'est corroboré par aucun autre élément de preuve et est donc dénué de toute force probante, conformément à ladite décision.

18. Surtout, ces deux problématiques ne sont pas des modifications à la destination ou à la jouissance des parties privatives, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

En effet, aucune disposition dudit règlement ne prévoit un droit absolu des copropriétaires à la préservation de l'ensoleillement et/ou à l'absence de vue !

Les dispositions invoquées par le demandeur ne sont en effet applicables qu'en cas de modification à la jouissance ou à la destination des parties privatives d'un copropriétaire, contraire au règlement de copropriété.

Ces dispositions ont par exemple été appliquées s'agissant d'une décision « *interdisant dans des lots à usage commercial toute activité de restauration et plus généralement tout commerce alimentaire dégageant des odeurs et/ou occasionnant du bruit* », dans la mesure où cette résolution « *apportait une modification aux modalités de jouissance de ces lots notamment en ce qu'elle restreignait les possibilités de bail commercial* » (Cass. 3^e civ. 16-9-2003 n° 02-16.129), ou encore adopter une décision ayant pour effet de porter atteinte à la destination des lots vendus aux copropriétaires ayant installé un cabinet libéral (Cass. 3^e civ. 30-3-2005 n° 04-11.242).

Tel n'est manifestement pas le cas en l'espèce.

19. L'action intentée par Monsieur WINER est donc bien abusive dans la mesure où :

- Elle a à nouveau été engagée contre les défendeurs alors qu'ils n'ont aucun intérêt à agir s'agissant d'une demande d'annulation de résolution d'assemblée générale devant exclusivement être dirigée contre le syndic en qualité de représentant du syndicat des copropriétaires ;
- Elle fait suite à près de trois ans de réclamations incessantes et à un refus obstiné, par le demandeur, de discuter amiablement ;
- Elle est en pratique parfaitement inutile et dilatoire puisque la ratification de la terrasse a été adoptée à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires.

Il n'est par ailleurs pas contestable que Monsieur WINER a adopté un comportement fautif au sens de l'article 1240 du Code Civil :

- Lors de l'assemblée générale du 16 mars 2023, par les menaces proférées à l'encontre des copropriétaires et la prise à partie agressive et mensongère des demandeurs ;
- Lors de la diffusion du courrier diffamatoire adressé à l'ensemble des copropriétaires en vue de l'assemblée générale du 30 novembre 2023.

La responsabilité de Monsieur WINER est donc engagée et ce dernier devra réparer le préjudice subi par les défendeurs en raison de ce comportement.

Il est dès lors demandé au Tribunal de condamner Monsieur WINER à verser à Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET la somme de 5.000 euros en réparation du préjudice moral subi par ces derniers au regard du caractère abusif de la procédure et du comportement fautif du demandeur en marge de celle-ci.

20. Enfin, il serait inéquitable de laisser aux demandeurs la charge des frais et honoraires qu'ils ont été contraints d'exposer pour faire valoir leurs droits et c'est pourquoi il est demandé au Tribunal de

condamner Monsieur WINER à leur verser la somme de 4.000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi qu'aux entiers dépens.

PAR CES MOTIFS

Vu l'article 1240 du Code Civil,
Vu les articles 30 à 32-1 du Code de Procédure Civile,
Vu l'article 42 de la loi du 19 juillet 1965,

Il est demandé au Tribunal judiciaire, pour les causes et raisons sus-énoncées de :

A titre principal,

- **DIRE ET JUGER** l'action intentée par Monsieur WINER à l'encontre de Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET irrecevable et infondée ;

A titre reconventionnel,

- **DIRE ET JUGER** que l'action intentée par Monsieur WINER à l'encontre de Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET présente un caractère abusif ;
- **DIRE ET JUGER** que Monsieur WINER a adopté un comportement fautif en marge de la présente procédure ;
- **CONDAMNER** Monsieur WINER à payer à Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET la somme de 5.000 euros en réparation du préjudice moral subi au regard du caractère abusif de la procédure et du comportement fautif de ce dernier ;
- **CONDAMNER** Monsieur WINER à payer à Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET la somme de 4.000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

BORDEREAU DE PIECES

- Pièce n°1 : Acte d'achat du bien sis 11 avenue Cécile
- Pièce n°2 : Arrêté du 23 juillet 2020
- Pièce n°3 : LRAR adressé par Me LEFEVRE à Mme HASBROUCQ le 30 juillet 2021
- Pièce n°4 : Courrier officiel de Me SQUILLACI du 18 août 2021
- Pièce n°5 : Courrier officiel de Me LEFEVRE du 27 août 2021
- Pièce n°6 : Courrier officiel de Me LEFEVRE du 13 octobre 2021
- Pièce n°7 : Courrier de Me SQUILLACI aux notaires du 8 novembre 2021
- Pièce n°8 : Courrier officiel de Me SQUILLACI du 26 octobre 2021
- Pièce n°9 : Échanges d'email notaires du 18 novembre 2021
- Pièce n°10 : Ordonnance du 12 juillet 2022 du Président du TJ de LILLE
- Pièce n°11 : Courrier adressé par les copropriétaires à IMMOSENS le 28 décembre 2022
- Pièce n°12 : Courrier adressé à IMMOSENS le 11 janvier 2023
- Pièce n°13 : Attestation de Madame DELILLE (AG)
- Pièce n°14 : Attestation de Madame DELILLE (terrasse)
- Pièce n°15 : Attestation de Madame AUDOUIN
- Pièce n°16 : Attestation de Madame DA SILVA
- Pièce n°17 : Échanges de mails des 4 et 5 mars 2023
- Pièce n°18 : Échanges de mails du mois de mai 2021
- Pièce n°19 : Attestation de Monsieur ALTRUY
- Pièce n°20 : Attestation de Madame BERNIER
- Pièce n°21 : Attestation de Madame BRETECHE
- Pièce n°22 : Attestation de Madame FABY
- Pièce n°23 : Attestation de Monsieur BRAGHIERI
- Pièce n°24 : Attestation de Monsieur MOHAND ARAB
- Pièce n°25 : Deuxième attestation de Monsieur MOHAND ARAB
- Pièce n°26 : PV de l'AG du 16 mars 2023
- Pièce n°27 : Courrier diffusé par Mr WINER aux copropriétaires
- Pièce n°28 : Photographies vue des maisons depuis l'immeuble
- Pièce n°29 : Assignation délivrée le 25 mai 2023
- Pièce n°30 : CA Paris, pole 4 ch. 2, 6 mars 2024, n°20-13378