Emilie GUILLEMANT

Avocat au barreau de Lille

**Avocat au Barreau de LILLE**
81, rue du Pré Catelan LA MADELEINE (59110)
Tel. : 03.74.09.64.20 Fax. : 03.74.09.64.39
Mel. : emilie.guillemant@eg-avocat.com

***Affaire : SDC Résidence JULES LEMAIRE/WINER***
***N/Réf. : 22EG0074***
RG 24/00952

**CONCLUSIONS**

**POUR :**

**Le Syndicat des copropriétaires de la Résidence JULES LEMAIRE**, rue Jean Jacques Rousseau- avenue Virnot- rue Saint Exupéry à Mons en Baroeul (59370), représenté par son syndic, la société **IMMOSENS COPRO**, société par actions simplifiée au capital de 10 000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LILLE METROPOLE sous le numéro 800 977 670 dont le siège social est sis 5 place de Strasbourg à LILLE (59000), prise en la personne de son représentant légal domicilié audit siège en cette qualité.

DEFENDEUR

Ayant pour Avocat **Maître Emilie GUILLEMANT**, membre de la SELAS Emilie Guillemant, Avocat au Barreau de LILLE, demeurant 81, rue du Pré Catelan à la MADELEINE (59110).

**CONTRE :**

**1/ Monsieur Richard WINER,** né le 7 octobre 1966 à PARIS 12ème arrondissement, de nationalité française, demeurant 29 avenue des peupliers à TOURNAI (Belgique).

DEMANDEUR

Ayant pour Avocat **Maître Philippe LEFEVRE**, Avocat au barreau de LILLE

**2/ Madame Marine HASBROUCQ**, née le 19 octobre 1988 à LESQUIN (59810), de nationalité française, et **Monsieur Cédric SAUVET** demeurant ensemble 11 avenue Cécile à MONS EN BAROEUL (59370)

DEFENDEURS

Ayant pour Avocat **Maître Valentine SQUILLACI**

## PLAISE AU TRIBUNAL

Suivant exploit en date du 22 janvier 2024, Monsieur Richard WINER s'est cru fondé à assigner par devant le Tribunal Judiciaire de LILLE le syndicat des copropriétaires de la résidence Jules Lemaire, représenté par son syndic la société IMMO SENS aux fins de :

> *« 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 l 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,*
>
> *En tout état de cause*
>
> *Condamner le syndicat des copropriétaires JULES LEMAIRE à verser à Monsieur Richard WINER la somme de 4000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens. »*

Ces demandes ne sauraient prospérer.

## I. RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

**1.** Monsieur Richard WINER indique être propriétaire d'une maison individuelle, numérotée lot 44 depuis le 27 février 1993.

Il sera précisé ici que le bien n'est pas occupé par Monsieur WINER mais loué par Monsieur Frédéric MERUICE. ***(Pièce Me LEFEBVRE n°4)***

**2.** Ladite propriété appartient à une copropriété composée d'un immeuble collectif et de 48 maisons individuelles.

Monsieur WINER indique que chaque copropriétaire bénéficie de la jouissance exclusive des cours et jardins, parties communes, faisant partie de son lot.

**3.** Monsieur Richard WINER indique qu'en 2019 Madame Marine HASBROUCQ et Monsieur Cédric SAUVET ont acquis une maison individuelle, lot 43, située 11 avenue Cécile à MONS EN BAROEUL et qu'ils bénéficient également d'un droit de jouissance privative du jardin y attenant.

La maison individuelle de Monsieur WINER est mitoyenne de celle des consorts HASBROUCQ SAUVET.

**4.** Monsieur WINER indique que les consorts HASBROUCQ SAUVET auraient fait édifier sans autorisation préalable du syndicat des copropriétaires de la résidence JULES LEMAIRE une terrasse suspendue laquelle surplomberait leur jardin.

Monsieur WINER indique que les consorts HASBROUCQ SAUVET auraient demandé au syndicat des copropriétaires de ratifier à posteriori leur construction.

**5.** Le 16 mars 2023, l'assemblée générale des copropriétaires s'est tenue. Au cours de cette assemblée, il a été voté à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 la résolution n°11 concernant la ratification des travaux d'aménagement d'une terrasse surplombant le jardin affecté à l'usage privatif du lot 43 appartenant aux consorts HASBROUCQ SAUVET.

Monsieur Richard WINER a voté contre la résolution.

Le 5 avril 2023, le syndic aurait notifié à Monsieur WINER le procès-verbal d'assemblée générale.

**6.** Suivant exploit de Maître BIENAIME, Commissaire de Justice à LILLE, en date du 25 mai 2023, Monsieur WINER a saisi la Juridiction de céans aux fins de voir :

*« 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*

*A titre subsidiaire*

*Juger qu'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 <u>à l'unanimité et non à la majorité de l'article 25</u>*

*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*

*A titre très subsidiaire*

***<u>Juger que des constructions sur des parties communes réservées à un usage privatif doivent être autorisés à la majorité de l'article 26 »</u>***

Monsieur WINER a indiqué dans son assignation :

*« La résolution 11 concernant la ratification des travaux d'aménagement d'une terrasse surplombant le jardin affecté à l'usage privatif du lot n°43 a été votée à la majorité de l'article 25 c'est-à-dire 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 de copropriétaires absents, non représentés et abstentionnistes.*

*Le recours à la majorité est contestable.*

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

*(…) 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. »*

- *Assignation en date du 25 mai 2023* ***(Pièce adverse n°6)***

La procédure est en cours sous le numéro RG 23/04867.

**7.** Les consorts HASBROUCQ SAUVET ont sollicité que la résolution soit à nouveau portée à l'ordre du jour.

Prenant compte des observations de Monsieur WINER dans le cadre de la procédure judiciaire, la résolution portant sur la ratification des travaux d'aménagement d'une terrasse surplombant le jardin affecté à l'usage privatif du lot 43 a été portée au vote à la majorité de l'article 26 lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 30 novembre 2023.

Monsieur WINER a voté contre cette résolution.

- *Assemblée générale du 30 novembre 2023* ***(Pièce adverse n°6)***

Monsieur WINER a, de nouveau, saisi la Juridiction de céans le 22 janvier 2024 aux fins de :

*« Vu la loi du 10 juillet 1965,*
*Vu l'article 9 du décret n°67-223 du 17 mars 1967,*

*Juger qu'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*

*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 JULES LEMAIRE à verser à Monsieur Richard WINER la somme de 4000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens. »*

- *Assignation en date du 22 janvier 2024* ***(Pièce n°1)***

La procédure est pendante sous le numéro RG 24/00952.

C'est dans ces circonstances qu'intervient le présent litige.

## II. DISCUSSION

**8.** Monsieur WINER indique que la résolution 21 concernant la ratification des travaux d'aménagement de la 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 à la majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les 2/3 des copropriétaires au lieu de l'unanimité.

Monsieur WINER conteste donc le recours à la majorité de l'article 26.

Il indique que les consorts HASBROUCQ SAUVET

(i) bénéficient d'un droit de jouissance exclusif sur une partie commune, le jardin,

(ii) n'ont pas un droit de libre disposition et qu'ils leur seraient interdit de l'utiliser en dehors des prévisions contractuelles relatives au droit de jouissance exclusive consenti

Monsieur WINER soutient que la partie du sol réservée à l'usage exclusif d'un copropriétaire continuerait de recevoir la qualification de partie commune et non de partie privative.

Monsieur WINER soutient que 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'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit :

> *« Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.*
>
> *Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :*
>
> *- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;*
>
> *- le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;*
>
> *- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;*
>
> *- les locaux des services communs ;*
>
> *- les passages et corridors ;*
>
> *- tout élément incorporé dans les parties communes.*
>
> *Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :*
>
> *- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;*

*- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;*

*- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;*

*- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ;*

*- le droit d'affichage sur les parties communes ;*

*- le droit de construire afférent aux parties communes. »*

Monsieur WINER indique que l'opération de construction s'analyserait en une aliénation d'un droit collectif, ce droit pouvant être concédé par l'assemblée générale statuant à l'unanimité si la construction projetée entraine une modification à la destination des parties privatives d'un copropriétaire ou aux modalités de leur jouissance.

Monsieur WINER prétend que la résolution aurait dû être votée à l'unanimité au motif que l'édification de la terrasse surélevée sur le jardin porterait atteinte à la jouissance du lot de Monsieur WINER, en ayant créée une vue portant atteinte à la vie privée des occupants ainsi qu'une privation d'ensoleillement importante.

Monsieur WINER indique que la construction de Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET

- avec brise-vues de 1,90 m règlementaires pour éviter la perte d'intimité, entrainerait 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

- la terrasse surélevée permettrait d'avoir une vue plongeante sur son jardin, des locataires actuels n'auraient plus aucune intimité et seraient sous le regard permanent de Madame HASBROUCQ ou les occupants de sa maison

Cette argumentation ne saurait prospérer.

## A. SUR L'ABSENCE D'APPLICATION DE L'UNANIMITE ET L'APPLICATION DE L'ARTICLE 26 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

**9.** Les consorts HASBROUCQ SAUVET ont sollicité le vote de la résolution n°21, ci-dessous reproduite, lors de l'assemblée générale du 30 novembre 2023

**Question n° 21**
**A la demande de Mme HASBROUCQ et M SAUVET : Ratification des travaux d'aménagement d'une terrasse surplombant le jardin affecté à l'usage privatif du Lot n°43 (Article 26).**

Seul Monsieur WINER a voté contre cette résolution.

*Conditions de majorité de l'Article 26.da.*
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 2022 selon déclaration préalable ayant fait l'objet d'un accord de la Commune de MONS-EN-BAROEUL le 23 juillet 2020.

Vote(nt) **POUR : 59** copropriétaire(s) totalisant **7286 / 7356** tantièmes.
Ont voté pour : ALTRUY BOURGIE CHRISTOPHE (200), AMIC MELISSA (91), AUDOIN MORGANE MARIE ANNE (91), BARDET MICHEL (150), BARROIS ANNIE (210), BELAHRIZI MARMOUSEZ MARION (205), BERNIER CAROLINE (91), BRAGHIERI GUILLAUME (205), BREUX LORTHIOIS AMELIE (150), BROUCQUART (27), BUTEZ - VOUTERS BRUNO - CHRISTINE (146), CHEVALIER DANIEL (110), CHOCHOIS DECHIROT RENE (150), COEUGNET ANDRE (201), CRINON / DEALET (165), DA SILVA NADIA (91), DABAZ YAMINA (150), DEMEY MARGUERITE (55), DEMOLLIENS OLIVIER (125), DEMOLLIENS VALERIE (55), DERONNE / VERMEESCHE (146), DESRUMAUX MARIE-PIERRE (55), DUBAR MICHEL (150), DUMALIN ARNAUD (100), FABY & CENDRE MARINE & Mylène (70), FRANCOIS FAUCHER LESLIE (150), GRIMONPON MONIQUE (55), GUERMOUDI EDDY ou Mme AOUDJIT SAMIA (200), GUERY DEBEVER JOELLE (70), GUNDUZ AKTAS SEVGI (100), INDRIAMIHAJA ANNICK (70), JARUGA ARNAUD (148), JOLY HERVE (150), KAIS (70), LE BRIERO TEYSSEDOU VERONIQUE (205), LEFEBVRE PATRICK (175), LEPORT GRECICO ARNAUD MARIA (116), LEQUENNE HOTOIS LUDOVIC (150), MARIEN VINCENT (240), MELINITE PRODUCTIONS (95), MOHAND ZITOUNI ARAB (70), MORANT PASCAL (96), NORIE OLIVIA (150), OBIOLS DOMINIQUE (146), POUILLE - ROSSINI VANESSA (160), PREAUX JEAN MARIE (55), PRUVOST CLAUDINE (70), REK DELILLE LAURENT (90), ROUSSEAU CLAUDIE (70), SALEZ JEANNINE (91), SAUVET - HASBROUCQ CEDRIC - MARINE (70), SCHROEYERS DE SLOOVERE FLORENCE (200), TAHIRI - AZMANI (205), TURCQ CORDONNIER MICHAELA (230), VAN CAUWENBERGE ERIC (55), VANDEWALLE NATHALIE (70), VERMEESCHE HELENE (70), WANG (150),
Vote(nt) **CONTRE : 1** copropriétaire(s) totalisant **70 / 7356** tantièmes.
Ont voté contre : WINER RICHARD (70),

Résolution adoptée à la majorité des membres du syndicat des copropriétaires représentant au moins les 2/3 des copropriétaires présents ou représentés.

On rappellera ici que l'article 25 s'applique dans les cas suivants :

Sont notamment adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile.
- 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 désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.
- Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.
- La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.
- Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes. Un décret en Conseil d'Etat précisera les conditions d'application.Sur ce point, c'est la loi Elan qui est venue unifier la seule majorité à appliquer pour les travaux d'économies d'énergie, qui se distinguaient autrefois selon qu'ils étaient décidés à l'occasion de travaux affectant les parties

communes ou non. Dorénavant, pour ce type de travaux, seule la majorité de l'article 25 doit être appliquée.

Des travaux d'amélioration dont la liste n'est pas limitative et qui relevaient, avant la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR de la majorité renforcée de l'article 26, sont désormais votés à la majorité de l'article 25.

Il peut s'agir de :

- « la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants ;
- « l'adjonction d'éléments nouveaux ;
- « l'aménagement ou la création de locaux affectés à l'usage commun ;

Sont prises à la majorité de l'article 26 :

- Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d.
- **La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.**
- Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété.
- La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

En l'espèce, les travaux portent sur l'aménagement d'une terrasse surélevée reposant sur quatre poteaux dans un jardin, parties communes dont la jouissance est exclusivement privative. (Pièce adverse n°3)

La terrasse est, en outre, parfaitement démontable.

En conséquence, eu égard à la nature des travaux réalisés, la majorité requise est celle de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

**10.** Du propre aveu de Monsieur WINER dans ses écritures récapitulatives du 19 octobre 2023, l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 s'appliquait à la résolution numérotée 21 ci-dessus.

En effet, Monsieur WINER indiquait alors :

> *« En effet, Madame HASEBROUCQ et Monsieur SAUVET bénéficient d'un droit de jouissance exclusif sur une partie commune, le jardin. 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 dés 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 ce 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 général des copropriétaires acceptant à posteriori de tels travaux moyennant le versement "une indemnité était soumise aux conditions de vote dudit article 26, a légalement justifié sa décision.*

*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. »*

- *Conclusions récapitulatives et en répliques n°1* ***(Pièce n°2)***

Ainsi, la nature même des travaux réalisés par les consorts HASBROUCQ SAUVET impliquaient un vote à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Monsieur WINER sera donc débouté.

## B. SUR L'ABSENCE D'ATTEINTE AUX MODALITES DE JOUISSANCE PRIVATIVE JUSTIFIANT UN VOTE A L'UNANIMITE

**11.** Parfaitement conscient de l'application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, Monsieur WINER soutient que la résolution aurait dû être prise à l'unanimité du fait de prétendues atteintes aux modalités de jouissance privative.

Or, comme il va l'être démontré il n'en est rien.

### 1. Sur l'absence de création de vue plongeante et perte d'intimité

**12.** Monsieur WINER soutient que le 12 avril 2022, Maître MARLIERE, commissaire de justice, aurait constaté les atteintes à la jouissance des parties privatives du lot appartenant à Monsieur Richard WINER.

Or, en réalité, Madame HASBROUCQ et Monsieur SAUVET n'ont créé aucune vue plongeante puisqu'elle préexistait.

En effet, on constate que toutes les maisons de la rue disposent de vue à l'arrière du bâtiment. La **terrasse n'a donc généré aucune vue, ni perte d'intimité.**

Monsieur WINER sera donc débouté.

2. Sur l'absence de perte de luminosité

**13.** Le commissaire de justice indique que la terrasse réduirait la luminosité dans la propriété de Monsieur Richard WINER.

Or, le commissaire de Justice n'a pas constaté la luminosité avant et après installation de la terrasse. On voit difficilement sur quel élément il se fonde.

La perte de luminosité n'est pas démontrée.

De même, le commentaire du diagnostiqueur n'est en rien démontré. Il est surprenant que ce dernier ne fasse pas état de la terrasse située de l'autre côté de l'habitation si réellement la terrasse était génératrice d'une quelconque perte d'ensoleillement et de luminosité.

En outre, le diagnostiqueur indique

**Commentaires :**
Installation d'une PAC air/eau avec couplement sur ECS afin de réduire les coûts énergétiques et également les émissions de CO2 du logements.
Le masque de la fenêtre arrière ( mur 3) dût à la terrasse de l'habitation voisine engendre une perte d'ensoleillement ( perte du rayonnement, donc perte d'énergie) et de luminosité.

Or, force est de constater que le diagnostiqueur n'indique en rien de quelle déperdition il est question, ni même la répartition de la prétendue déperdition entre la terrasse des consorts HASBROUCQ SAUVET et celle située de l'autre côté de l'habitation de Monsieur WINER.

Il semble davantage que cette mention soit de complaisance.

Monsieur WINER sera donc débouté.

3. Sur l'absence de moins-value

**14.** Monsieur WINER prétend que la construction générerait une moins-value.

Or, aucun élément ne vient confirmer une quelconque moins-value du bien, ce d'autant que de l'autre côté de l'habitation de Monsieur WINER, une terrasse identique a été construite sans que cela ne génère un quelconque recours de Monsieur WINER.

De même, on précisera ici que la construction a été autorisée par la Mairie, sans que Monsieur WINER n'exerce un quelconque recours.

Ainsi, force est de constater que Monsieur WINER ne démontre pas la réalité de ce qu'il allègue et notamment une atteinte aux modalités de jouissance privative.

En conséquence, la majorité requise faute de générer une modification des modalités de jouissance privative était bien celle de l'article 26.

Monsieur WINER sera donc débouté.

**15.** Il ressort de ce qui précède que Monsieur WINER, lequel reconnait dans ses précédentes écritures que la résolution devait être votée à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, a agi abusivement.

En conséquence, Monsieur WINER sera condamné à verser au syndicat des copropriétaires représenté par son syndic la somme de 2 500 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive.

**16.** Eu égard à ce qui précède, il serait inéquitable que le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic ait à supporter les frais irrépétibles dont il a dû faire l'avance pour faire valoir ses droits.

Monsieur WINER sera condamné à verser au syndicat des copropriétaires une somme de 3000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers frais et dépens.

## PAR CES MOTIFS

*Vu la loi du 10 juillet 1965,*
*Vu le décret du 17 mars 1967,*
*Vu l'article 1240 du code civil,*

**DEBOUTER** purement et simplement Monsieur Richard WINER de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

**CONDAMNER** Monsieur Richard WINER à verser au syndicat des copropriétaires de la résidence Jules Lemaire, représenté par son syndic la société IMMO SENS, la somme de 2 500 euros à titre de dommage et intérêt pour procédure abusive,

**CONDAMNER** Monsieur Richard WINER à verser au syndicat des copropriétaires de la résidence Jules Lemaire, représenté par son syndic la société IMMO SENS, la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

**CONDAMNER** Monsieur Richard WINER aux entiers frais et dépens.

SOUS TOUTES RESERVES

## BORDEREAU DE PIECES

1. Assignation en date du 22 janvier 2024
2. Conclusions récapitulatives et en répliques n°1