

Emilie GUILLEMANT



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 23/04867

CONCLUSIONS RECAPITULATIVES

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 :

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

DEMANDEUR

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

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 25 mai 2023, 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 les articles 26, 42 de la loi du 10 juillet 1965,
Vu l'article 9 du décret n°67-223 du 17 mars 1967,*

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 à l'unanimité et non à la majorité de l'article 25

En conséquence,

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

A titre très subsidiaire

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

En conséquence,

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

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.

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.

2. Monsieur Richard WINER indique qu'en 2019 Madame Marine HASBROUCQ et Monsieur Cédric SAUVET ont acquis une maison individuelle, lot 43, située 11 avenue Cecile 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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 à l'unanimité et non à la majorité de l'article 25

En conséquence,

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

A titre très subsidiaire

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

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 dès lors que des travaux impliquent une construction sur des parties communes réservées à un usage privatif, l'autorisation de l'assemblée générale doit être donnée à la majorité de l'article 26.

(...) 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 n°1)

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

6. 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 n°2**)

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°3**)

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

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

II. DISCUSSION

1. Sur la prétendue annulation de la résolution 11 pour non-respect des délais de convocation

7. Monsieur WINER indique qu'en application de l'article 9 du décret du 17 mars 1967, sauf urgence, la convocation doit être notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion.

Monsieur WINER soutient que lorsque la convocation est adressée en courrier recommandé avec accusé de réception, le délai de 21 jours court à partir du lendemain de la première présentation de la lettre au domicile du destinataire en application de l'article 64 du décret de 1967. Il précise que le délai court le jour suivant l'avis de passage du facteur si le copropriétaire est absent.

Le demandeur précise que le facteur a laissé un avis de passage le 27 février 2023, le délai de 21 jours a commencé à courir le 28 février 2023 pour se terminer le 20 mars 2023 à minuit.

Il précise que l'assemblée générale s'est tenue le 16 mars 2023.

Monsieur WINER indique que l'assemblée générale ne peut voter valablement que dans la mesure où la convocation a fait l'objet d'une notification au moins 21 jours avant la date de la réunion et évoque la nullité de la résolution 11 pour laquelle il a voté contre au motif du non-respect du délai de convocation.

Cette argumentation ne saurait prospérer.

8. On rappellera ici que Monsieur WINER était présent à l'assemblée générale du 16 mars 2023 et qu'il a ainsi pu voter valablement aux résolutions de l'assemblée générale.

La Jurisprudence est constante en la matière, le copropriétaire présent ne peut solliciter l'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires pour lequel il a voté pour certaines résolutions.

La cour de cassation rappelle ce principe dans un arrêt de la 3^{ème} chambre civile du 24 mars 2015. (RG13-28.799).

En application de cette jurisprudence, Monsieur WINER sera débouté de sa demande tendant à voir prononcer l'annulation de la résolution n°11.

Monsieur WINER était bien présent à l'assemblée générale et a ainsi pu faire valoir ses droits.

Monsieur WINER sera donc débouté de sa demande tendant à voir prononcer la nullité de la résolution n°11 au motif du non-respect des délais de convocations.

2. Sur la prétendue annulation de la résolution n°11 pour non-respect de l'unanimité

9. Monsieur WINER indique que la résolution 11 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 25 c'est-à-dire à la majorité absolue correspondant à la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires y compris celles des copropriétaires absents, non représentées et abstentionnistes au lieu de l'unanimité.

Monsieur WINER conteste donc le recours à la majorité de l'article 25.

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

Monsieur WINER indique qu'il leur serait interdit d'utiliser le jardin 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 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 entraîne 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

- 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.

10. Il convient de rappeler que la résolution 11 de l'assemblée générale du 16 mars 2023 précise :

« 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 »

Cette résolution a été adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires selon l'article 25.

On rappellera ici les dispositions de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, à savoir :

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant

a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ;

b) 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 ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

d) 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 ;

e) 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 ;

f) 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 précise les conditions d'application du présent f.

g) 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 ;

h) L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes ;

i) La délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures ou extérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

Force est de constater que la majorité de l'article 25 était donc bien applicable en l'espèce.

Par ailleurs, il sera précisé ici que le vote à l'unanimité n'est requis que pour des travaux portant atteinte à la destination du lot, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Monsieur WINER pour tenter de justifier de sa demande argue essentiellement du préjudice personnel prétendument subi et en aucun cas du fondement juridique justifiant un vote à l'unanimité.

Peu confiant dans son argumentation, Monsieur WINER indique ensuite que l'unanimité ne serait pas le vote applicable mais la majorité de l'article 26...

Monsieur WINER ne peut pas sérieusement soutenir que les travaux auraient dû être voté à l'unanimité pour ensuite soutenir que la majorité de l'article 26 serait applicable.

En l'espèce, les travaux sollicités par les consorts HASBROUCQ SAUVET relèvent bien de l'article 25 en ce sens que ces derniers ont simplement réalisé une terrasse surélevée reposant sur quatre poteaux. (Pièce adverse n°3) La terrasse étant parfaitement démontable.

On précisera ici que les consorts HASBROUCQ SAUVET ne sont pas les seuls à avoir édifié une terrasse suspendue puisque d'autres copropriétaires ont réalisé des terrasses identiques.

Nous avons donc bien une autorisation donnée afin 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. L'article 25 était donc applicable.

Monsieur WINER sera donc débouté de sa demande de nullité de la résolution n°11 portant sur le non-respect de l'unanimité.

3. Sur la prétendue annulation de la résolution pour non -respect de l'article 26

11. Monsieur WINER soutient en dernier lieu que la majorité requise serait celle de l'article 26.

La Juridiction prendra acte de l'argumentation soulevée par Monsieur WINER lequel a, bien qu'indiquant que la majorité de l'article 26 est requise, exercé un recours contre la résolution votée à la majorité de l'article 26 lors de l'assemblée générale du 30 novembre 2023.

Pour fonder sa demande, Monsieur WINER indique que les consorts HASBROUCQ SAUVET ne bénéficieraient que d'un droit de jouissance exclusif sur une partie commune et non un droit de libre disposition.

L'arrêt du 20 mars 2022 cité concerne l'implantation d'une véranda et non une terrasse suspendue, démontable.

En outre, la juridiction constatera que la ratification desdits travaux ne nécessitait nullement la modification du règlement de copropriété.

Monsieur WINER sera donc débouté.

Monsieur WINER sera également débouté de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

12. 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,*

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 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 25 mai 2023
2. Assemblée générale du 30 novembre 2023
3. Assignation en date du 22 janvier 2024