TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LILLE
-0-0-0-0-0-0-0-0-

Chambre 04
N° RG 23/04867 - N° Portalis DBZS-W-B7H-XGCA

JUGEMENT DU 08 JUILLET 2025

DEMANDEUR :

M. Richard WINER
29 Avenue des Peupliers
TOURNAI - BELGIQUE
représenté par Me Philippe LEFEVRE, avocat au barreau de LILLE

DEFENDEURS :

Mme Marine HASBROUCQ
11 avenue Cécile
59370 MONS EN BAROEUL
représentée par Me Valentine SQUILLACI, avocat au barreau de LILLE

M. Cédric SAUVET
11 avenue Cécile
59370 MONS EN BAROEUL
représenté par Me Valentine SQUILLACI, avocat au barreau de LILLE

Le syndicat des copropriétaires de la résidence JULES LEMAIRE sis rue Jean Jacques Rousseau - avenue Virnot - rue Saint Exupéry 59370 MONS EN BAROEUL, représenté par son syndic, la SOCIETE IMMOSENS COPRO, prise en la personne de son représentant légal
5 Place de Strasbourg
59000 LILLE
représentée par Me Emilie GUILLEMANT, avocat au barreau de LILLE

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Président : Ghislaine CAVAILLES, Vice-Présidente
Assesseur : Leslie JODEAU, Vice-présidente
Assesseur : Sophie DUGOUJON, Juge

GREFFIER : Yacine BAHEDDI, Greffier

DEBATS :

Vu l'ordonnance de clôture en date du 02 Juillet 2024.

A l'audience publique du 04 Avril 2025, date à laquelle l'affaire a été mise en délibéré, les avocats ont été avisés que le jugement serait rendu le 23 juin 2025 et prorogé au 08 Juillet 2025.

Ghislaine CAVAILLES, Juge rapporteur qui a entendu la plaidoirie en a rendu compte au tribunal dans son délibéré

JUGEMENT : contradictoire, en premier ressort, mis à disposition au Greffe le 08 Juillet 2025 par Ghislaine CAVAILLES, Président, assistée de Yacine BAHEDDI, greffier.

Il existe à Mons-en-Barœul un ensemble immobilier situé dans les rues Virnot, Cécile, Rousseau et Saint Exupéry, soumis au statut de la copropriété composé d'un immeuble d'habitat collectif, de 48 maisons individuelles, de garages et d'espaces verts, dénommé *Résidence Jules Lemaire*.

M. Richard Winer est propriétaire d'une maison, le lot 43, qui jouxte immédiatement celle de Mme Marine Hasbroucq et M. Cédric Sauvet, lot 44.

Après avoir effectué une déclaration préalable de travaux auprès de la mairie, Mme Hasbroucq et M. Sauvet ont installé une terrasse portée à l'arrière de leur maison de type bel-étage, c'est à dire que la terrasse, située au niveau des pièces de vie, surplombe le jardin auquel elle confère un accès par un escalier.

M. Winer s'est plaint auprès de ses voisins de cette terrasse mais aucune issue viable n'a pu être trouvée.

La copropriété étant dépourvue de syndic, M. Winer a fait désigner un administrateur judiciaire par le président du tribunal judiciaire de Lille suivant ordonnance du 12 juillet 2022.

C'est ainsi qu'une assemblée générale a pu être organisée le 16 mars 2023 au cours de laquelle a notamment été évoquée une résolution 11, soumise à la demande de Mme Hasbroucq et M. Sauvet concernant la ratification des travaux d'aménagement d'une terrasse surplombant le jardin affecté à l'usage privatif du lot 43.

La résolution a été adoptée à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965 de la copropriété.

M. Winer a voté contre.

Par actes d'huissier du 25 mai 2023, M. Winer a fait assigner le syndicat des copropriétaires, Mme Hasbroucq et M. Sauvet devant le tribunal judiciaire de Lille afin principalement d'obtenir l'annulation de la résolution 11.

Dans ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 17 avril 2024, M. Winer demande au tribunal 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 de 1967,

- Juger que le non-respect du délai de convocation de 21 jours entraîne l'annulation de la résolution 11 et subsidiairement, juger qu'en raison d'une modification des modalités de jouissance de ses parties privatives, 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 et plus subsidiairement, juger que des constructions sur des parties communes réservées à un usage privatif doivent être autorisées à la majorité de l'article 26 ;
- Ordonner en conséquence l'annulation de la résolution 11 ;
- Débouter Mme Hasbroucq et M. Sauvet de l'ensemble de leurs demandes ;
- Débouter le syndicat des copropriétaires de l'ensemble de leurs demandes ;
- Condamner le syndicat des copropriétaires à lui verser la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

Dans ses dernières conclusions notifiées, par voie électronique le 17 mars 2024, le Syndicat des copropriétaires demande au tribunal de :

Vu la loi du 10 juillet 1965,
Vu le décret du 17 mars 1967,

- Débouter purement et simplement M. Winer de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;
- Condamner M. Winer à lui verser la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Condamner M. Winer aux entiers frais et dépens.

Dans leurs dernières conclusions notifiées, par voie électronique le 13 mai 2024, Mme Hasbroucq et M. Sauvet demandent au tribunal de :

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,

À titre principal,

-Dire et juger l'action intentée par M. Winer à l'encontre des consorts Hasbroucq-Sauvet irrecevable et infondée ;

À titre reconventionnel :

- Dire et juger que l'action intentée par M. Winer à leur encontre présente un caractère abusif ;
- Dire et juger que M. Winer a adopté un comportement fautif en marge de la présente procédure ;
- Condamner M. Winer à leur payer 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 M. Winer à leur payer 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.

Il est expressément renvoyé aux conclusions des parties pour l'exposé de leurs moyens.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la recevabilité de l'action de M. Winer envers Mme Hasbroucq et M. Sauvet :

Lorsqu'ils soutiennent que l'action en annulation d'une résolution ne peut être exercée que contre le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic et invoquent les articles 30 à 32 du code de procédure civile, le tribunal comprend que Mme Hasbroucq et M. Sauvet font valoir qu'ils n'ont pas qualité pour défendre à l'action.

Le tribunal est surpris d'être saisi d'une fin de non recevoir alors que celles-ci doivent être soulevées devant le juge de la mise en état par des conclusions qui lui sont spécialement adressées, en vertu des articles 789 alinéa 1 et 791 du code de procédure civile.

De surcroît, il doit être fait le constat de ce que M. Winer n'exerce aucune action contre Mme Hasbroucq et M. Sauvet . Il les a certes fait assigner mais n'a présenté aucune demande contre eux.

Ce qui revient à dire qu'il les a appelé en déclaration de jugement commun.

En conséquence, la fin de non recevoir doit être rejetée.

Sur la résolution 11 :

Selon l'article 9 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

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

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

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

Le délai de 21 jours a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

En l'espèce, l'historique du suivi de la convocation à l'assemblée générale du 16 mars 2023 montre que la lettre a été envoyée le 22 février 2023, présentée le 27 février 2023 et a finalement été remise à M. Winer le 2 mars 2023.

Il s'est écoulé moins de 21 jours entre le lendemain de la première présentation, le 28 février, et la date de l'assemblée, le 16 mars 2023.

La nullité est encourue, sans recherche de grief quand bien même M. Winer a participé à l'assemblée générale.

Il limite sa demande à la résolution 11 à laquelle il s'est opposé, ce qui est conforme à la lecture combinée de l'article 9 du décret rappelé plus haut et de l'article 42 de la loi de 1965.

La résolution 11 doit être annulée.

Sur la demande reconventionnelle indemnitaire de Mme Hasbroucq et M. Sauvet :

L'article 1240 du code civil énonce que :

“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 vertu de cette disposition, il leur revient de rapporter la preuve d'une faute commise par M. Winer, d'un dommage subi par eux et d'un lien de causalité entre la faute et le dommage.

Il est compréhensible que Mme Hasbroucq et M. Sauvet considèrent qu'il était inopportun de faire organiser une copropriété qui ne l'est plus depuis des années et partant d'obliger tous les copropriétaires à engager des frais d'organisation et de représentation, mais juridiquement, cela ne peut pas caractériser une faute.

Il est regrettable que ce litige n'ait pu se résoudre amiablement, mais l'exercice d'une action en annulation, qu'au demeurant le tribunal doit accueillir ne peut pas être qualifiée d'abusive.

Il n'est pas faux de relever que le jugement même si Mme Hasbroucq et M. Sauvet n'avaient pas été attirés à l'instance leur aurait été opposable en ce qu'ils sont copropriétaires. Toutefois, leur assignation, alors qu'ils étaient particulièrement intéressés par la délibération 11 ne peut pas être qualifiée d'abusive.

Si la résolution 11 a fait l'objet d'un nouveau vote lors d'une assemblée ultérieure, celle-ci est également contestée et l'intérêt de cette autre action ne pourra être apprécié que dans le cadre de l'instance qui lui est relative.

Si Mme Hasbroucq et M. Sauvet entendent se prévaloir d'une diffamation, ils ne peuvent pas valablement le faire sur le fondement de l'article 1240 du code civil mais exclusivement sur le fondement de la loi du 29 juillet 1881 sur la liberté de la presse qu'ils n'invoquent pas.

Quant aux propos de M. Winer lors de l'assemblée, relatifs à son intention d'exercer des recours et au coût pour la copropriété de ce litige, quand bien même les parties ont une idée très différente de l'issue qui doit lui être donnée, il est objectif qu'un litige coûte toujours cher, à tous les plaideurs.

Il peut en revanche être retenu que selon Mme Delille (PC 13) M. Winer était agressif et menaçant, selon Mme Audoin (PC 15) il était virulent dans ses propos et n'écoutait ni ses voisins ni les membres de la copropriété, selon Mme Bernier (PC 20), M. Winer attaquait Mme Hasbroucq et M. Sauvet et adoptait une attitude belliqueuse et M. Mohand Arab n'a pas compris son acharnement (PC 24).

Il résulte de l'ensemble de ces attestations qu'au-delà d'une attitude défensive qui aurait pu être compréhensible puisqu'il était quasiment le seul de l'assemblée à s'opposer à la ratification de l'installation de cette terrasse, M. Winer a adopté une attitude agressive envers M. Winer alors qu'une assemblée générale doit être un lieu d'échange.

Ce faisant il n'a pas pu manquer de leur causer un préjudice moral qui sera réparé par la somme de 200 euros.

Sur les dépens et les frais de l'article 700 du code de procédure civile :

Les articles 696 et 700 du code de procédure civile prévoient que :

“La partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.”

*“Le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer :
1° A l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; [...]*

Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations. [...]”

Le syndicat des copropriétaires, qui succombe principalement, sera condamné à supporter les dépens de l'instance ; l'équité commande de ne prononcer aucune condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal,

Rejette la fin de non recevoir tirée du défaut de qualité pour défendre soutenue par Mme Hasbroucq et M. Sauvet ;

Annule la résolution 11 adoptée lors de l'assemblée générale du 16 mars 2023 ;

Condamne M. Winer à payer à Mme Hasbroucq et M. Sauvet la somme de 200 euros en réparation de leur préjudice moral causé par son attitude agressive lors de l'assemblée générale du 16 mars 2023 ;

Condamne le syndicat des copropriétaires à supporter les dépens de l'instance ;

Dit n'y avoir lieu à aucune condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rejette le surplus des demandes.

Le Greffier,

La Présidente,