

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LILLE

-0-0-0-0-0-0-0-0-

Chambre 04

N° RG 24/00952 - N° Portalis DBZS-W-B7I-X6GW

JUGEMENT DU 08 JUILLET 2025

DEMANDEUR :

M. Richard WINER

29 avenue des Peupliers

7500 TOURNAI

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 COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE JULES

LEMAIRE sis rue jean jacques rousseau - avenue virnot - rue saint exupery -

59370 mons en baroeul, représenté par son syndic, la SAS IMMOSENS COPRO

5 place de Strasbourg

5900 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 16 Octobre 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 et 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 amiable 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 du la copropriété.

M. Winer a agi en annulation de cette résolution devant le tribunal judiciaire de Lille et l'affaire a été enregistrée sous la référence RG 23/4867.

Une autre assemblée générale s'est réunie le 30 novembre 2023 au cours de laquelle a notamment été évoquée une résolution 21, soumise à nouveau 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 26 de la loi de 1965 du la copropriété.

M. Winer a voté contre.

Par actes d'huissier du 22 janvier 2024, 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 21 de l'assemblée du 30 novembre 2023.

Dans ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 2 juillet 2024, M. Richard Winer demande au tribunal 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 lui appartenant, 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 Mme Hasbroucq et M. Sauvet devait être adoptée à l'unanimité et non à la majorité de l'article 26 ;
- Ordonner en conséquence 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 Mme Hasbroucq et M. Sauvet ;
- Rendre commun à Mme Hasbroucq et M. Sauvet le jugement à intervenir ;
- Débouter Mme Hasbroucq et M. Sauvet de l'ensemble de leurs demandes ;

- Débouter le syndicat des copropriétaires de l'ensemble de ses 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 leurs dernières conclusions notifiées, par voie électronique le 14 mai 2024, les consorts 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 leur encontre irrecevable et infondée.

À titre reconventionnel :

- Dire et juger que l'action intentée par M. Richard Winer à l'encontre des consorts Hasbroucq-Sauvet 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.

Dans ses dernières conclusions notifiées, par voie électronique le 23 mai 2024, le syndicat des copropriétaires demande au tribunal de :

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

- 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.

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 ni dans son assignation ni dans ses dernières conclusions. Il les a explicitement appelés en déclaration de jugement commun.

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

Sur la résolution 21 :

Selon l'article 26 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

“ Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant : [...]

b) 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 ; [...]

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.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.”

En premier lieu, la terrasse litigieuse, telle que décrite dans la déclaration préalable et visible sur le constat de l'huissier (PC demandeur 3 et 4) ne peut pas être qualifiée de construction ou d'une surélévation sur une partie commune au sens de l'article 3 de la loi de 1965 alors qu'il s'agit d'un aménagement léger.

Quant à l'incidence de l'installation de cette terrasse sur les modalités de jouissance des parties privatives de M. Winer, la configuration des lieux doit être rappelée. Les maisons de l'avenue Cécile sont toutes accolées les unes aux autres, en ligne droite, avec un jardin rectangulaire à l'arrière. Toutes sont de type bel-étage avec un étage et des combles. Cette configuration des lieux implique nécessairement qu'il existe des vues sur tous les jardins, tant au niveau du Bel-étage qu'au niveau du 1^{er} étage. Avec ou sans terrasse sur le lot voisin, les occupants se trouvant dans le jardin de M. Winer sont nécessairement visibles par les voisins.

D'ailleurs, le tribunal ne peut pas partager le commentaire de l'huissier en page 4 du constat située au-dessus d'une photographie centrée sur le jardin de M. Winer mais prise depuis sa maison (et non pas depuis la maison voisine) qui offre effectivement une vue plongeante sur son jardin, mais également -on le devine- sur les jardins de droite et de gauche. On voit ainsi très bien depuis la maison de M. Winer le canapé de jardin situé au fond du jardin de Mme Hasbroucq et M. Sauvet.

Il en résulte qu'aucune preuve d'une quelconque perte d'intimité, de discrétion ou de tranquillité n'est rapportée.

Quant à la perte d'ensoleillement, l'huissier, qui n'a pas noté l'heure de son constat du 12 avril 2022. Il affirme qu'il existe une telle perte mais elle est imperceptible sur la photographie qu'il a prise pour illustrer ce phénomène.

C'est ainsi que la façade de M. Winer, visible dans le coin en bas à droite de la photographie en page 3 est manifestement en plein soleil, tout comme d'ailleurs l'étendoir à linge posé dans le jardin.

Cette situation est au demeurant tout à fait logique alors que la rue Cécile est globalement orientée Est-Ouest, la façade arrière ouvrant vers le Sud, que la terrasse, selon la déclaration de travaux ne mesure que 2,2 m dans le sens de la profondeur et que les pare-vue latéraux sont positionnées en retrait d'une distance que le tribunal évalue à environ 30 cm et non au bord de la terrasse.

Quant au diagnostic de performance énergétique du lot de M. Winer (PC 7), il comporte le commentaire suivant :

“le masque de la fenêtre arrière (mur 3) dû à la terrasse de l'habitation voisine engendre une perte d'enseillement (perte du rayonnement donc perte d'énergie) et de luminosité”

Il classe la maison en catégorie C.

Il emploie le singulier au sujet de “la” terrasse de l'habitation voisine, sans préciser s'il s'agit de celle de gauche ou de celle de droite alors que les autres voisins de M. Winer ont également une terrasse à l'arrière de leur bel-étage.

M. Winer ne produit pas de diagnostic réalisé antérieurement à la terrasse voisine pour permettre une comparaison.

Le tribunal observe que la maison de Mme Hasbroucq et M. Sauvet était également classée en catégorie C lorsqu'ils l'ont achetée (PC défendeur 1).

Ni le commentaire du diagnostiqueur ni les autres pièces versées au débat ne suffisent à établir une perte d'enseillement.

Enfin, le tribunal constate que Mme Hasbroucq et M. Sauvet produisent une photographie aérienne, en pièce 28, qui montre une quinzaine des maisons de l'avenue Cécile dont celle de Mme Hasbroucq et M. Sauvet avec la terrasse litigieuse en bois, celle de M. Winer et celle de l'autre maison voisine de M. Winer (au 7 avenue Cécile), manifestement plus ancienne et paraissant construite en béton et brique. Sur ce cliché, on compte 8 terrasses ce qui signifie qu'environ la moitié des maisons photographiées sont équipées d'une terrasse, systématiquement au niveau bel-étage et systématiquement sur pilotis.

Au final, il n'est pas démontré que l'installation de la terrasse litigieuse affecterait les modalités de jouissance des parties privatives de M. Winer.

Dans ces conditions l'unanimité n'était pas requise et la délibération a été valablement votée.

En conséquence, la demande doit être rejetée.

Sur la demande reconventionnelle indemnitaire du syndicat des copropriétaires:

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 revient au syndicat des copropriétaires de rapporter la preuve d'une faute commise par M. Winer, d'un dommage subi par lui et d'un lien de causalité entre la faute et le dommage.

Concernant la caractérisation de la faute, l'action en justice étant un droit, son exercice dégenère en abus notamment en cas de malice, de légèreté blâmable, de mauvaise foi, d'intention de nuire.

En l'espèce, la même résolution a été adoptée à deux reprises dans les mêmes termes mais pas à la même majorité par l'assemblée générale. La résolution 21 de l'assemblée du 30 novembre 2023 a été soumise au vote pour tenir compte de l'action en annulation de la résolution 11 du 16 mars 2023.

La présente instance ne révèle pas de légèreté alors que les demandes étaient motivées en fait et en droit bien que le tribunal n'y fasse pas droit.

Il ne peut pas non plus être relevé de contradiction entre les moyens soutenus dans la présente et ceux soutenus dans l'autre alors que ces derniers ont été structurés avec un moyen principal, un moyen subsidiaire et un moyen plus subsidiaire.

Dans ces conditions, la faute de M. Winer n'est pas caractérisée.

La demande doit être rejetée.

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

La demande repose également sur l'article 1240 du code civil.

Il a été vu plus haut que M. Winer n'a pas exercé d'action contre Mme Hasbroucq et M. Sauvet mais les a appelés en déclaration de jugement commun, ce qui ne peut pas être qualifié d'abusif alors qu'ils étaient particulièrement intéressés par la résolution 21 votée à leur demande.

Il est regrettable que ce litige n'ait pu se résoudre amiablement d'autant que M. Winer fait valoir qu'il était tenu par le délai de deux mois à compter de la notification du procès verbal de l'assemblée générale pour agir ce qui a mis fin aux discussions. Le tribunal peut entendre qu'il ait assigné pour préserver ses droits mais considère que les pourparlers auraient pu être poursuivis en parallèle. Il convient de souligner que dans la perspective du premier appel de l'affaire, le juge a expressément demandé les observations des parties sur l'organisation d'une médiation au regard du caractère durable des relations de voisinage qu'elles étaient appelées à entretenir et M. Winer a fait part, le 26 mars 2024, de son refus estimant que la médiation était impossible. S'agissant d'une mesure qui ne peut être décidée qu'avec l'accord des parties, elle n'a pas été ordonnée alors qu'elle aurait permis un échange direct, non pas en public comme cela se passe dans une assemblée générale mais dans un cadre serein et cadré par le médiateur, chaque partie étant assistée de son avocat.

Toutefois, le seul fait de refuser une issue amiable ne suffit pas à caractériser un abus du droit d'agir en justice.

L'action est effectivement déclarée mal fondée, mais elle n'a jamais pu avoir le moindre effet dilatoire, d'abord parce que Mme Hasbroucq et M. Sauvet ont construit la terrasse avant de demander la ratification de l'assemblée générale, ensuite parce que la délibération 21 a toujours été exécutoire, seule une décision d'annulation pouvant mettre fin à cet effet.

L'attitude de M. Winer au cours de l'assemblée du 16 mars 2023 a été traitée dans le jugement relatif à cette assemblée et Mme Hasbroucq et M. Sauvet ne peuvent pas demander deux fois l'indemnisation du même préjudice.

Quant au courrier de M. Winer adressé aux copropriétaires en vue de l'assemblée du 30 novembre 2023 (PC défendeur 27), Mme Hasbroucq et M. Sauvet ne peuvent pas se prévaloir d'une diffamation 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.

Ensuite M. Winer y a développé son point de vue et il ne peut pas lui être reproché d'avoir tenté de convaincre les autres copropriétaires de voter contre la résolution à laquelle lui-même s'oppose.

Il n'était pas réellement mensonger d'affirmer que si l'assemblée rejetait la résolution 21, les frais d'avocat de "l'affaire" cesseraient, l'affaire pouvant s'entendre au sens large comme "l'affaire de la terrasse" en incluant la présente instance qui existait manifestement en germe dans son esprit sans la réduire à celle qui était alors la seule en cours (RG 23/4867). M. Winer a seulement négligé que Mme Hasbroucq et M. Sauvet pouvaient aussi contester le refus de ratification.

En conséquence, la demande doit être rejetée.

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. [...]”

M. Winer, qui succombe, sera condamné à supporter les dépens de l'instance ; l'équité commande de le condamner également à payer au syndicat des copropriétaires et à Mme Hasbroucq et M. Sauvet la somme de 2 000 euros 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 ;

Rejette la demande d'annulation de la résolution 21 de l'assemblée générale du 30 novembre 2023 ;

Rejette la demande reconventionnelle indemnitaire formée par Mme Hasbroucq et M. Sauvet ;

Condamne M. Winer à supporter les dépens de l'instance ;

Condamne M. Winer à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne M. Winer à payer à Mme Hasbroucq et M. Sauvet la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Le Greffier,

La Présidente,