

MINUTE N° :
JUGEMENT DU : 28 Novembre 2023
DOSSIER N° : N° RG 22/05805 - N° Portalis DB3T-W-B7G-TSAV
AFFAIRE : C/ [REDACTED]

[REDACTED] représenté par son syndic, le

TRIBUNAL [REDACTED] E [REDACTED]
Madame [REDACTED]
5ème Chambre CIVILE

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Lors des débats :

PRESIDENT : Madame [REDACTED] Vice-Président
ASSESEUR : Madame [REDACTED] Juge
GREFFIER : Madame [REDACTED] Greffier

Débats tenus à l'audience publique du 12 Septembre 2023 devant Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] qui en ont fait rapport et en ont rendu compte au Tribunal en cours de délibéré, conformément aux dispositions de l'article 805 du Code de Procédure Civile, les avocats ne s'y étant pas opposés.

Lors du prononcé

PRESIDENT : Madame [REDACTED] Vice-Président
ASSESEURS : Madame [REDACTED] Juge
GREFFIER : Monsieur [REDACTED] Greffier

PARTIES :

DEMANDEURS

Madame [REDACTED]
née le 11 juillet 1961 à [REDACTED]
demeurant [REDACTED]

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2021/15294 du 08/03/2022
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de [REDACTED])

Et

Monsieur [REDACTED]
né le 10 octobre 1990 à [REDACTED]
demeurant [REDACTED]

Et

Madame [REDACTED]
née le 11 février 1989 à [REDACTED]
demeurant [REDACTED]

*représentés par Maître Samuel ZEITOUN, avocat au barreau de PARIS,
avocat plaident, vestiaire : E0483*

DEFENDEURS

Monsieur [REDACTED]
né le 12 Août 1973 à [REDACTED]
demeurant [REDACTED]

Et

Madame [REDACTED]
née le 20 Mai 1974 à [REDACTED]
demeurant [REDACTED]

*représentés par Maître [REDACTED] de la SELARL [REDACTED]
[REDACTED] avocats au barreau de [REDACTED] avocat plaident,
vestiaire : PC 41*

[REDACTED]
représenté par son syndic, le [REDACTED] immatriculé au RCS de
[REDACTED] sous le numéro [REDACTED]
dont le siège social est situé [REDACTED]

*représentée par Maître [REDACTED] de l'AARPI [REDACTED]
[REDACTED] avocats au barreau de PARIS, avocats plaident, vestiaire :
D0502*

Clôture prononcée le : 7 septembre 2023
Débats tenus à l'audience du : 12 septembre 2023
Date de délibéré indiquée par le Président le : 28 novembre 2023
Jugement prononcé par mise à disposition au greffe du : 28 novembre 2023

FAITS ET PRETENTIONS :

Madame [REDACTED] Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED]
sont [REDACTED] en indivision du lot n°2, correspondant au
bâtiment B et constituant un lot privatif à usage d'habitation, au sein de l'ensemble
immobilier sis [REDACTED]

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] sont
du lot n°1 correspondant au bâtiment A de ce même ensemble
immobilier, mitoyen au bâtiment B.

Lors de l'assemblée générale des [redacted] du 11 juin 2005, a été adoptée la résolution n°15, autorisant les [redacted] à percer des fenêtres sur la façade ouest du bâtiment.

Les [redacted] ont réalisé des travaux en application de cette résolution du 3 au 7 août 2020.

Par acte d'huissier du 26 juillet 2022, Madame [redacted] Monsieur [redacted] et Madame [redacted] ont assigné devant ce tribunal Monsieur [redacted] Madame [redacted] et le [redacted] de l'immeuble sis [redacted] représenté par son syndic le [redacted] aux fins de les voir condamner à remettre les lieux en l'état.

Par conclusions signifiées le X, Madame [redacted] Monsieur [redacted] et Madame [redacted] demandent au tribunal de :

- condamner le [redacted] Monsieur [redacted] Madame [redacted] à remettre les lieux en état dans un délai de trente jours à compter de la signification du jugement et ce sous astreinte de 150 euros par jour de retard,
- dispenser Madame [redacted] Monsieur [redacted] et Madame [redacted] de toute participation à la dépense commune des frais de la présente procédure dont la charge sera répartie entre les autres [redacted]
- condamner le [redacted] Monsieur [redacted] Madame [redacted] à verser à Madame [redacted] Monsieur [redacted] et Madame [redacted] la somme de 5.000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Par conclusions signifiées le 4 septembre 2023, Monsieur [redacted] et Madame [redacted] demandent au tribunal de :

- débouter Madame [redacted] Monsieur [redacted] et Madame [redacted] de leurs demande,
- à titre subsidiaire, condamner Madame [redacted] Monsieur [redacted] et Madame [redacted] in solidum au paiement de la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article [redacted] condamner solidairement Madame [redacted] et aux entiers dépens.

Par conclusions signifiées le 10 janvier 2023, le [redacted] représenté par son syndic le [redacted] demande au tribunal de :

- à titre principal, déclarer Madame [redacted] Monsieur [redacted] et Madame [redacted] irrecevables en leur demande de condamnation sous astreinte du [redacted] à remettre en état les lieux,
- à titre subsidiaire, débouter Madame [redacted] Monsieur [redacted] et Madame [redacted] de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions,
- en tout état de cause :

Monsieur [redacted] et Madame [redacted] à régler au [redacted] de l'immeuble sis [redacted] la somme de 4.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

Monsieur [redacted] et Madame [redacted] au paiement des entiers dépens.

Pour un plus ample exposé des faits, moyens et prétentions, il sera renvoyé aux écritures visées ci-dessus conformément à l'article 455 du Code de procédure civile.

La clôture de la procédure a été prononcée le 12 septembre 2023 par ordonnance du même jour.

L'affaire a été appelée à l'audience du 12 septembre 2023 et mise en délibéré au 28 novembre 2023.

MOTIFS DE LA DECISION :

Sur la recevabilité de la demande :

*Sur la qualité à agir de Madame [REDACTED] Monsieur [REDACTED]
[REDACTED] et Madame [REDACTED] :*

Aux termes de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, tout copropriétaire peut exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

En l'espèce, il n'est pas contesté que les demandeurs sollicitent la remise en état du mur du bâtiment A, qui constitue, dans le silence du règlement de copropriété, une partie commune en application de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965.

Néanmoins, l'existence d'une vue sur une partie privative résultant de la création d'une fenêtre sur ledit mur, alléguée par les demandeurs, en affecte nécessairement la jouissance. Madame [REDACTED] Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] du lot concerné, ont dès lors qualité à agir individuellement pour introduire la présente action.

Il résulte des pièces communiquées à la procédure qu'ils ont, par courrier du 10 novembre 2020, informé le syndic [REDACTED] de l'introduction d'une action en justice.

Par conséquent, leur action sera jugée recevable.

*Sur la recevabilité de la demande de Madame [REDACTED]
Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à l'encontre du [REDACTED] :*

Aux termes de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat est responsable des dommages causés aux [REDACTED] ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Aussi, l'article 15 de cette même loi prévoit que le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des [REDACTED]

Comme exposé plus haut, le mur du bâtiment A, dans lequel a été percée la fenêtre à l'origine du dommage allégué par les demandeurs, s'analyse en une partie commune. Les travaux litigieux ont en outre été réalisés en application d'une résolution votée par l'assemblée générale des [REDACTED]

Dans ces conditions, Madame [REDACTED] Monsieur [REDACTED]
[REDACTED] et Madame [REDACTED] sont recevables à agir à l'encontre du [REDACTED]

Sur le fond:

Aux termes de l'article 1240 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Aussi, l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot. Il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres [REDACTED] ni à la destination de l'immeuble.

Sur la conformité des travaux à la résolution votée par l'assemblée générale des [REDACTED] :

En l'espèce, il est constant que les [REDACTED] ont créé une ouverture sur le mur de l'immeuble sous la forme d'une fenêtre à double battant.

Or, le courrier rédigé par ces-derniers le 10 avril 2005, en vue de solliciter l'autorisation de l'assemblée générale des [REDACTED] pour modifier la façade ouest du bâtiment A, faisait explicitement référence à des vasistas à ouverture partielle, dont étaient mentionnées les mesures ainsi que la distance par rapport au sol.

Toutefois, la résolution n°15 votée lors de l'assemblée générale des [REDACTED] du 11 juin 2005, intitulée "A la demande de [REDACTED] autorisation à donner par l'assemblée générale d'exécuter des travaux concernant des ouvertures sur la façade ouest du bâtiment", prévoit que : "les [REDACTED] donnent à [REDACTED] l'autorisation de percer des fenêtres sur la façade ouest du bâtiment".

En l'absence de référence au courrier précédemment évoqué des [REDACTED] il y a lieu de considérer que ladite résolution les autorise à percer des fenêtres sur la façade ouest du bâtiment et non uniquement des vasistas à ouverture partielle.

A cet égard, le courriel envoyé par les [REDACTED] à Monsieur [REDACTED] le 20 juin 2020, qui l'informe de la réalisation d'ouvrants et, plus précisément, d'oeils de boeufs, n'est pas de nature à modifier la teneur de l'autorisation votée par le syndicat des copropriétaires le 11 juin 2005.

Dès lors, les travaux litigieux sont conformes à la résolution n°15 votée lors de l'assemblée générale des [REDACTED] du 11 juin 2005.

Sur l'existence d'une vue oblique sur le lot de Madame [REDACTED] Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] :

Il résulte des constats d'huissier établis le 19 septembre 2020 et 24 février 2021 ainsi que des photographies communiquées à la procédure que la fenêtre litigieuse, de par sa taille, ses doubles battants et sa proximité avec le velux existant sur la toiture du bâtiment B, permet non seulement aux occupants du bâtiment A de voir à l'intérieur de l'habitation des demandeurs, mais également d'accéder aisément à la toiture de leur bâtiment.

Dès lors, Madame [REDACTED] Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] subissent une atteinte à la jouissance privative de leur lot, qui résulte tant du choix des [REDACTED] de créer une telle ouverture, à l'exclusion d'un vasistas à ouverture partielle ou d'un oeil de boeuf, que du vote, par le [REDACTED] d'une résolution autorisant à percer des fenêtres sur ledit mur, sans préciser ni la nature ni les dimensions de celles-ci.

L'usage affecté à la pièce qui se situe sous ce velux, qui peut être amené à évoluer, n'est pas de nature à remettre en cause l'existence de cette atteinte.

Par conséquent, le [REDACTED] représenté par son syndic le [REDACTED] Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] seront condamnés à remettre le mur du bâtiment A en son état antérieur à la création de la fenêtre litigieuse.

Le moyen résultant de l'absence de justification produite par les défendeurs pour réaliser les travaux est désormais sans objet et sera rejeté.

Sur la demande d'astreinte :

Aux termes de l'article L131-1 du Code des procédures civiles d'exécution, tout juge peut, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de sa décision.

En l'espèce, les demandeurs ne fournissent aucun élément de nature à justifier le prononcé d'une astreinte à l'encontre des [REDACTED] et du [REDACTED] de sorte qu'ils seront déboutés de leur demande.

Sur les frais de procédure :

L'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres [REDACTED]

Madame [REDACTED] Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] seront dès lors dispensés de participation à la dépense commune des frais de la présente procédure.

Sur les autres demandes :

Sur les frais irrépétibles :

L'équité commande d'indemniser Madame [REDACTED] Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] de leurs frais irrépétibles et de condamner solidairement le [REDACTED] représenté par son syndic le [REDACTED] Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à lui payer la somme de 2.500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur les dépens :

Le [REDACTED] représenté par son syndic le [REDACTED] Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] seront condamnés aux dépens.

Sur l'exécution provisoire :

Il sera rappelé que conformément à l'article 514 du code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal, statuant par jugement contradictoire et en premier ressort, rendu par mise à disposition au greffe ;

DÉCLARE l'action de Madame [REDACTED] Monsieur [REDACTED]
[REDACTED] et Madame [REDACTED] recevable;

CONDAMNE le [REDACTED]
[REDACTED] représenté par son syndic le [REDACTED]
Monsieur [REDACTED] Madame [REDACTED]
à remettre le mur du bâtiment A en son état antérieur à la création de la fenêtre percée en application de la résolution n°15 de l'assemblée générale des [REDACTED]
[REDACTED] du 11 juin 2005;

DÉBOUTE Madame [REDACTED] Monsieur [REDACTED] et
Madame [REDACTED] de leur demande d'astreinte;

DISPENSE Madame [REDACTED] Monsieur [REDACTED] et
Madame [REDACTED] de participation à la dépense commune des frais de la
présente procédure;

CONDAMNE solidairement le [REDACTED]
[REDACTED] Monsieur [REDACTED]
et Madame [REDACTED] à payer à Madame [REDACTED]
Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] la somme de
DEUX MILLE CINQ CENT EUROS (2.500 euros) en application de l'article 700
du code de procédure civile;

CONDAMNE solidairement le [REDACTED]
[REDACTED] Monsieur [REDACTED]
et Madame [REDACTED] aux dépens;

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit;

Fait à [REDACTED] L'AN DEUX MIL VINGT TROIS ET LE VINGT HUIT
NOVEMBRE

LE GREFFIER

LE PRESIDENT