Extrait des minutes du Secrétariat-Greffe du Tribunal de Grande Instance de la Circonscription Judiciaire de Nanterre (Département des Hauts-de-Seine).
République Française
Au nom du Peuple Français

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

[redacted]

PÔLE CIVIL

8ème chambre

JUGEMENT RENDU LE
16 Novembre 2020

DEMANDEUR

Monsieur S
42 bis rue Maurice Berteaux
92700 COLOMBES

représenté par Me
vestiaire : C

DEFENDEURS

Monsieur I
42 BIS RUE MAURICE BERTEAUX
92700 COLOMBES

représenté par Me
v

Madame I
42 BIS RUE MAURICE BERTEAUX
92700 COLOMBES

r
vestiaire : E

Monsieur
42 bis, rue Maurice Berteaux
92700 COLOMBES

représenté par

Syndic. de copro.
42 bis rue Maurice BERTEAUX
332, av du Maréchal Juin
92700 COLOMBES

AFFAIRE

Copies délivrées le :

L'affaire a été débattue le 22 Septembre 2020 en audience publique devant le tribunal composé de :

Eric JOLY, Vice-Président
Odile CRIQ, Vice-Président
Matthieu DANGLA, Vice-Président

qui en ont délibéré.

Greffier lors du prononcé : **Maeva SARSIAT,**.

JUGEMENT

prononcé en premier ressort, par décision Contradictoire et mise à disposition au greffe du tribunal conformément à l'avis donné à l'issue des débats.

EXPOSÉ DU LITIGE

L'immeuble sis 42 bis rue Maurice Bertaux à COLOMBES est soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis.

La copropriété est composée de plusieurs bâtiments et lots principaux, à savoir :
- bâtiment A : lots 1 à 4 (trois logements et une chambre) ;
- bâtiment B : lot 11 (un logement) ;
- bâtiment C : lots 21 à 23 (trois débarras) ;
- bâtiment D : lots 31 à 32 (respectivement : un débarras et la jouissance exclusive et particulière d'une partie de la cour située devant le bâtiment D) ;
- bâtiment E : lots 41 à 43 (respectivement : une cuisine, une chambre et la jouissance exclusive et particulière d'une partie de la cour située devant le bâtiment E) ;
- un jardin : lot 51 consistant dans « la jouissance exclusive et particulière du jardin situé au fond de la propriété derrière l'ensemble des bâtiments ».

Les 21 mars 1990, 15 mars 1995 et 20 mars 2003, l a fait l'acquisition des lots n°3 et 23 de l'immeuble. Il a ultérieurement acquis les lots n°1 et 22 de la résidence par acte du 15 mars 1995 puis le lot n°4 par acte du 20 mars 2003.

Par acte notarié en date du 5 octobre 2009, l ont acquis auprès de les lots n°42 (incluant un droit de passage sur les lots n°32 et 43) 51 de l'immeuble.

est propriétaire des lots suivants :
- lot n°11 : logement constituant l'ensemble du bâtiment B ;
- lot n°21 : un débarras en rez-de-chaussée.

L'indivision l (non-partie à la procédure) est propriétaire des lots n°2, 31, 32, 41 et 43.

Arguant de désordres apportés à la copropriété, l a saisi le juge des référés aux fins de désigner un expert avec pour mission entre autres, d'examiner divers désordres allégués et de vérifier la conformité et la délimitation des droits de propriété de l

Par ordonnance en date du 21 janvier 2016, le juge des référés du tribunal de grande instance de Nanterre a désigné M. Georges GRAVOT en qualité d'expert avec mission de :
- Se rendre sur les lieux,
- Examiner les désordres allégués dans l'assignation,
- Fournir tout renseignement de fait permettant au tribunal de statuer sur les éventuelles responsabilités encourues,
- Exposer des observations sur la nature des travaux à réaliser pour remédier aux désordres, les chiffrer ;
- Fournir tout élément de nature ultérieurement à la juridiction saisie d'évaluer les préjudices de toute nature,
- Faire toutes observations utiles au règlement du litige.

L'expert judiciaire a déposé son rapport le 12 janvier 2017.

Par exploit d'huissier 17 octobre 2017, **M. MASSAOUDI** a fait signifier à M. et Mme FIDALGO, à M. CAHUZAC et au syndicat des copropriétaires une assignation devant le tribunal de grande instance de NANTERRE.

MS

€ 5

Aux termes de son assignation, l demande au tribunal, sur le fondement de l'article 1240 du Code civil, de :
- Constater que les époux FIDALGO ont construit sans aucune autorisation une extension de leur sur le lot 51 partie commune ;
- Constater que les époux FIDALGO ont construit sans aucune autorisation une extension du lot 41 le lot 43 partie commune ;
- Ordonner la démolition des constructions sur les parties communes,
-Faire interdiction aux époux de vendre leur bien jusqu'à la démolition des illégales ;
S'agissant du mur érigé sur parties communes :
- Ordonner à titre principal la démolition du mur érigé sur une partie commune sans autorisation de la copropriété dont seuls, les époux FIDALGO ont la clé et ce sous astreinte de 100 euros par jour de retard ;
- Subsidiairement ordonner que les époux FIDALGO maintiennent constamment ouverte la porte attenante à ce mur et à défaut en ordonner la démolition sous astreinte de 100 eurs par jour de retard ;
- Ordonner la dépose des caméras situées sur ce mur,
- Constater que les époux FIDALGO aidé de M. CAHUZAC ont démoli le lot 31 et endommagé le 23 à M. Massaoudi ;
- Les déclarer solidairement responsables et les condamner solidairement à verser à M. MASSAOUDI les sommes de 2.500 euros au titre de son préjudice matériel, 8.000 € au titre de son préjudice matériel lié à la destruction de son matériel de boulangerie et 20.000 € au titre de son préjudice moral, ainsi que la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du CPC et les dépens incluant les frais d'expertise pris en charge par lui.

Aux termes de leurs dernières conclusions régulièrement signifiées par voie électronique le 21 juin 2018, sollicitent du tribunal, au visa dearticles 700 et 1240 du CPC, de :
- Débouter Monsieur Massaoudi de l'ensemble de ses demandes,
- Condamner Monsieur Massaoudi à verser aux époux Fidalgo la somme de 15.000 euros au titre du préjudice moral et 10.000 euros au titre du préjudice matériel;
- Condamner Monsieur Massaoudi à verser aux époux Fidalgo, la somme de 3000 euros au titre de l'article 700 du CPC;
- Condamner Monsieur Massaoudi aux entiers dépens.

Aux termes de ses conclusions en défense n°1 régulièrement signifiées par voie électronique le 7 mars 2018, **M. CAHUZAC** sollicite du tribunal, au visa de l'1240 du Code civil et des articles 515, 696 et 700 du Code de procédure civile, de :
- DIRE ET JUGER que M. MASSAOUDI ne rapporte pas la preuve qu'il aurait qualité pour agir seul (il est marié et les lots acquis en 1990, 1995 et 2003 peuvent donc constituer des biens communs) ;
- Et, par conséquent, DÉCLARER IRRECEVABLE ET DÉBOUTER . MASSAOUDI de l'ensemble de ses prétentions, fins et conclusions ;
- DIRE ET JUGER que M. MASSAOUDI ne rapporte la preuve, ni d'une faute commise par M. CAHUZAC, ni d'un préjudice qui en résulterait, ni d'un lien de causalité entre les deux ;
- Et, par conséquent, DÉCLARER MAL FONDÉ ET DÉBOUTER M. MASSAOUDI de l'ensemble de ses prétentions, fins et conclusions formulées à l'encontre de M. CAHUZAC ;
- CONDAMNER M. MASSAOUDI à payer à M. CAHUZAC une somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- LE CONDAMNER aux dépens exposés par M. CAHUZAC ;
- ORDONNER l'écution provisoire du jugement à intervenir pour le tout.

Aux termes de leurs ses conclusions régulièrement signifiées par voie électronique le 24 mai 2017, **le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 42 bis, rue Maurice BERTEAUX à COLOMBES** sollicite du tribunal, au visa des articles 25 et 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, de :
- CONSTATER qu'aucune demande n'est formulée contre le Syndicat des copropriétaires ;
- DIRE ET JUGER recevables et bien fondées les demandes reconventionnelles du syndicat des copropriétaires ;
- CONDAMNER les époux FIDALGO à démolir l'extension litigieuse empiétant le jardin, partie commune, et à remettre ce dernier en état, sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter du jugement à intervenir et jusqu'à la constatation faite aux frais des époux FIDALGO par Huissier de justice de la démolition et de la remise en état ;

MS

ES

- CONDAMNER les époux FIDALGO à démolir l'extension litigieuse empiétant la cour, partie commune, et à remettre cette dernière en état sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter du jugement à intervenir et jusqu'à la constatation faite aux frais des époux FIDALGO par Huissier de justice de la démolition et de la remise en état ;
- CONDAMNER Monsieur MASSAOUDI Saïd à démolir les cabanons occupant irrégulièrement la cour et le jardin, parties communes, et à remettre ces dernières en état sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter du jugement à intervenir jusqu'à la constatation faite aux frais de Monsieur Saïd MASSAOUDI par Huissier de justice de la démolition et de la remise en état ;
- CONDAMNER les époux FIDALGO à rétablir le libre accès de manière permanente à la cour et au jardin, parties communes, ainsi qu'au lot 41, sous astreinte d'une somme de 100 euros par jour de retard à compter du jugement à intervenir ;
- CONDAMNER les époux FIDALGO à déposer les caméras de vidéo-surveillance, sous astreinte d'une somme de 100 euros par jour de retard à compter du jugement à intervenir ;
- CONDAMNER les époux FIDALGO et Monsieur MASSAOUDI Saïd à payer au Syndicat des copropriétaires chacun la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et de les condamner aux entiers dépens ;
- CONDAMNER les époux FIDALGO et Monsieur Saïd MASSAOUDI aux entiers dépens de l'instance ;
- ORDONNER l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Pour un exposé plus détaillé des moyens et prétentions des parties, il convient de renvoyer à leurs dernières écritures, conformément aux dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile.

La clôture de la procédure a été prononcée le 29 mai 2020, et l'affaire fixée au fond à l'audience de plaidoiries du 22 septembre 2020.

La décision a été mise en délibéré au 16 novembre 2020, par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il sera rappelé à titre liminaire que, les demandes aux fins de constater ne constituant pas une prétention au sens de l'article 4 du Code de procédure civile, il n'y aura pas lieu d'y répondre.

SUR LA RECEVABILITÉ DE L'ACTION ENGAGÉE

M. CAHUZAC soulève l'irrecevabilité des demandes de M. MASSAOUDI au motif que celui-ci est marié, qu'il est le seul demandeur à l'instance et qui n'a pas déféré à la sommation de produire tous documents utiles concernant son mariage afin de déterminer si les lots constituent des biens communs, auquel cas d'intervention volontaire de Mme MASSAOUDI s'avérerait nécessaire.

M. MASSAOUDI a produit les actes de vente des 20 mars 1990 (lot n°3 et 23) et 19 décembre 1994 (lot n°1 et 22), ainsi qu'une attestation de propriété pour le lot n°4 (acquisition du 20 mars 2003). Il ressort de ces actes que, lors de la première acquisition, M. MASSAOUDI était célibataire et que, s'il était marié sans contrat de mariage pour les deux acquisitions suivantes, il a acquis en son nom personnel ces lots.

La fin de non recevoir peut donc être utilement invoquée à l'égard de M. MASSAOUDI en sa qualité de propriétaire des lots n°3 et 23. S'agissant des autres lots, aucune information n'est donnée sur leur nature (bien propre bien commun) mais cette information est indifférente à la résolution du litige puisque, aux termes de l'article 1421 du Code civil, chaque époux a le pouvoir d'administrer seuls les biens communs.

La fin de non recevoir sera donc rejetée.

MS

ES

SUR LES DEMANDES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS/EXTENSIONS RÉALISÉES PAR M. ET MME FIDALGO

M. MASSAOUDI fait grief à M. et Mme FIDALGO d'avoir procédé à une extension du lot n°42 sur le lot n°51 partie commune ayant fait l'objet d'une déclaration préalable sans affichage (réalisation et transformation d'un débarras pour chambre, changement de toiture, ouverture d'une fenêtre, ravalement), et n'ayant reçu aucune autorisation de la part de la copropriété. M. MASSAOUDI reproche également à M. et Mme FIDALGO de s'être appropriés le lot n°41 appartenant à l'indivision LEBLANC et d'y avoir édifié une extension de 1,15 m². Ils estiment nécessaire d'interdire à M. et Mme FIDALGO de mettre en vente leurs biens avant notre mise en état et démolition des extensions.

M. et Mme FIDALGO soulignent que, aux termes du rapport d'expertise, la régularisation des extensions serait possible s'ils achètent à l'indivision LE BLANC LE lot n°41 et qu'il n'y a pas de désordres architecturaux. Ils ajoutent que la copropriété dont dépendent les biens vendus n'avait ni syndic ni président nommés par les copropriétaires, avant janvier 2015, de sorte qu'ils se sont bornés à effectuer le 10 juillet 2014 auprès de la mairie, une déclaration préalable de travaux sur l'extension du lot n°42 sur le lot n°51. Ils estiment que les demandes de M. MASSAOUDI, d'extension du lot n°41 sur le lot n°43, sont fantaisistes et qu'ils sont propriétaires de ce lot.

Le syndicat des copropriétaires sollicite à titre reconventionnel la démolition de ces constructions en se fondant sur les clauses du règlement de copropriété ainsi que sur l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965, en faisant valoir que l'action tendant à faire cesser l'appropriation de parties communes est une action réelle qui se prescrit par 30 ans. Il ajoute que lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 23 février 2017, il a été décidé dans la résolution n°14 d'enjoindre à M. et Mme FIDALGO de démolir l'agrandissement se trouvant sur le lot n°51.

En vertu de l'article 25 b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, les travaux réalisés par des copropriétaires, qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et qui sont conformes à la destination de l'immeuble doivent préalablement autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'article 5 du règlement de copropriété régissant l'immeuble définit comme parties communes *"l'ensemble du terrain y compris la totalité de la cour, le jardin et le passage commun d'accès à la copropriété, les copropriétaires des lots numéros 32, 43 et 51 n'ayant que la jouissance particulière de partie de la cour ou du jardin* (...)".

L'article 7 du règlement de copropriété ajoute que « *les parties communes déterminées comme il est dit plus haut, ne pourront être modifiées sans le consentement de l'unanimité des membres de l'assemblée des copropriétaires, de la propriété (...).*
Il ne pourra pas être créé de nouvelle ouverture ni modifié celles existantes ».

L'expert judiciaire a mis en évidence la présence d'une extension du lot n°41 sur le lot n°43 qui est une partie commune à jouissance privative, sur une façade de 1,65 m sur une profondeur de 0,70 m (page 10 du rapport), ainsi qu'une construction de 3,43 m sur 4,84 m en maçonnerie sur le lot n°51, qui constitue une partie commune.

Or il est constant que ces différents travaux n'ont donné lieu à aucune autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, en violation de l'article 25 b) la loi du 10 juillet 1965.

M. et Mme FIDALGO, pour justifier cette absence d'autorisation, soulèvent que la copropriété ne fonctionnait pas et ne disposait pas de représentation en 2014. Cette circonstance ne peut être utilement invoquée puisqu'il leur appartenait dans cette hypothèse de mettre en œuvre les procédures aux fins de réunir une assemblée générale pour obtenir l'autorisation de réaliser les travaux qu'ils souhaitaient entreprendre.

M. et Mme FIDALGO seront donc condamnés à supprimer ces constructions irrégulières, faute d'autorisation de l'assemblée générale. Eu égard à l'ancienneté du litige et aux relations conflictuelles opposant les parties, la condamnation sera assortie d'une astreinte dans les termes du dispositif ci-après.

MS

ES

SUR LES DEMANDES RELATIVES AU MUR ENTRE LES LOTS N°32 ET 43, À LA FERMETURE À CLÉ DU PASSAGE ET SUR LA POSE D'UNE CAMÉRA SUR LE MUR DE SÉPARATION

M. MASSAOUDI se plaint de la fermeture à clé du passage existant entre les lots n°43 et 32 alors que ce passage est nécessaire pour permettre aux copropriétaires d'accéder aux parties communes et l'exercice de servitude de passage, ainsi que de la pose d'une caméra de surveillance en dépit d'une injonction de dépose qui a été adressée à M. et Mme FIDALGO par le syndic de l'immeuble. Il demande à titre principal que le mur soit démoli, et à titre subsidiaire que la porte reste toujours ouverte, ainsi que la dépose des caméras.

M. et Mme FIDALGO répliquent en soutenant que ce mur a existé depuis les années 1970 et que M. MASSAOUDI n'indique pas la partie commune à laquelle il souhaite accéder derrière le mur, pas plus qu'il n'établit une obstruction sur un droit de passage pour accéder au lot dont il est propriétaire, de sorte que M. MASSAOUDI ne justifierait pas du bien-fondé de sa demande.

Le syndicat des copropriétaires sollicite également la condamnation de M. et Mme FIDALGO à rétablir le libre accès à la cour et au jardin et à supprimer la caméra contrôlant l'accès aux lots n° 41, 42, 43 et 51, sous astreinte, en se fondant sur les dispositions de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 et sur les décisions des lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 23 février 2017 s'étant prononcées en ce sens.

L'expert judiciaire a indiqué que l'accès aux lots n°51, 42, 41 et 43 se faisait par une porte dotée d'une serrure dont Mme FIDALGO détient la clé (page 7 du rapport d'expertise) et qu'une caméra de surveillance se trouvait à droite de cette porte (page 15).

La preuve du caractère illicite du mur de séparation entre les lots n°32 et 43 n'est pas rapportée par M. MASSAOUDI, M. et Mme FIDALGO produisant d'ailleurs des attestations qui ne sont pas contestées aux termes desquelles ce mur était déjà présent au cours des années 1970 ou 1980. M. MASSAOUDI et le Syndicat des copropriétaires seront donc déboutés de leur demande de démolition du mur.

Cependant, cette porte donne accès notamment au lot n°41 qui appartient à l'indivision LEBLANC. La fermeture de cette porte a ainsi pour effet d'affecter les modalités de jouissance des lots d'autres copropriétaires, ce qui aurait exigé un vote unanime des copropriétaires en assemblée générale, en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965. En l'absence d'une telle autorisation, il conviendra de condamner M. et Mme FIDALGO à rétablir le libre accès de manière permanente à la cour et au jardin, parties communes, ainsi qu'au lot n°41, sous astreinte.

De même, le caractère illicite de l'installation de la caméra de surveillance sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires n'est pas contestable et M. et Mme FIDALGO seront condamnés à déposer cette caméra de vidéo-surveillance, sous astreinte.

SUR LES DEMANDES INDEMNITAIRES FORMÉES PAR M. MASSAOUDI À L'ENCONTRE DE M. ET MME FIDALGO ET DE M. CAHUZAC

M. MASSAOUDI expose que, au mois d'août 2015, il avait appris par son locataire que M. et Mme FIDALGO, aidés de M. CAHUZAC, avaient détruit le lot n°31 appartenant à l'indivision LEBLANC et endommagé ses lots n°23 et 22. Il a alors déposé plainte puis fait dresser un procès-verbal de constat le 27 août 2015. Il invoque un préjudice matériel résultant notamment d'infiltrations d'eau dans son lot n°23 et de la perte de son matériel de boulangerie, ainsi qu'un préjudice moral résultant d'une volonté de nuire et d'un harcèlement de la part de M. et Mme FIDALGO.

M. et Mme FIDALGO s'appuient sur l'avis de l'expert selon lequel il ne dispose d'aucun élément permettant d'identifier l'auteur des démolitions alléguées par M. MASSAOUDI. Ils ajoutent que celui-ci n' a eu de cesse d'user de manœuvres pour acquérir l'ensemble des lots et se prévalent d'attestations établissant des violences tant physiques que psychologiques dont ils ont fait l'objet.

MS

ET

M. CAHUZAC remet en doute la valeur probante des attestations produites par M. MASSAOUDI, soulignant la contradiction sur la date des faits telle qu'elle résulte de l'attestation de M. BEN GAMRA, par rapport à la version de M. MASSAOUDI, ainsi que le fait que Mme RABEAU est son ancienne compagne, avec qui il a des relations très tendues. Il conteste par ailleurs le préjudice allégué par M. MASSAOUDI en ce qui concerne les travaux d'étanchéité et sur le coût de rachat des effets prétendument subtilisés, en invoquant le fait que ces objets étaient entreposés dans le lot n°31 appartenant à l'indivision LEBLANC et qu'il n'en était donc plus possesseur.

Aux termes de l'article 1382 ancien 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*».

L'expert judiciaire a mentionné que le lot n°23 avait été endommagé à la suite de la démolition du lot n°31 et qu'il présentait désormais une insuffisance d'étanchéité à la pluie. Il a ajouté que les frais de remise en état pouvaient être évalués à environ 1.000 € et qu'ils devaient être supportés par les personnes ayant démoli le local situé sur le lot n°21.

M. MASSAOUDI a indiqué dans son dépôt de plainte au commissariat de police de Colombes qu'il avait été averti le 20 août 2015 par ses locataires, MM. EL OUAM. CAHUZACANI et BEN GAMRA, de la destruction de son box et de la disparition de ses affaires, dont certaines avaient été jetées aux encombrants. Il était revenu de vacances le 24 août 2015 et avait constaté l'exactitude de ces informations.

Aux termes des attestations produites par M. MASSAOUDI :
- M. EL OUAM. CAHUZACANI, qui indique être le fils d'un locataire de la résidence, déclare avoir vu « M. Philippe » sortir des affaires (échelle de boulangerie, pneus, échelles) ;
- M. BEN GAMRA, qui se dit locataire de M. MASSAOUDI depuis 1980, indique notamment avoir été témoin le 9 août 2015 de la destruction de deux cabanons par Mme FIDALGO, M. CAHUZAC et une autre personne qu'il n'a pas identifiée, les affaires appartenant à M. MASSAOUDI ayant été sorties. Le 26 août 2015, M. FIDALGO et M. CAHUZAC ont fait sortir ces affaires, notamment de l'électroménager, et les ont chargées sur un camion. Il fait état depuis lors, de menaces de la part de M. et Mme FIDALGO ;
- selon Mme RABEAU, ex-compagne de M. CAHUZAC, celui-ci serait intervenu pour détruire un box à la demande de Mme FIDALGO, cette dernière et son mari ayant pour leur part détruit un autre box ;
- M. OUKNA explique avoir été informé d'un conflit opposant M. MASSAOUDI d'une part, et M. FIDALGO et M. CAHUZAC d'autre part : le 29 août 2015 il avait tenté de concilier les parties et il avait constaté que M. FIDALGO admettait avoir détruit le cabanon de M. MASSAOUDI en raison de problèmes d'humidité, du risque de chute du toit du cabanon et de la transformation de ce dernier en vide-ordures. M. FIDALGO ne s'était pas excusé de ces faits lors de cet entretien, à la différence de M. CAHUZAC ;
- Mme BENDRIA précise pour sa part que M. MASSAOUDI entreposait sur les lots n°22 et 23 divers bien (électroménager, vélos, etc.).

L'implication de M. et Mme FIDALGO est établie au regard des différentes attestations qui les mettent en cause, M. FIDALGO, dont le prénom est Filipe, étant manifestement visé dans l'attestation de M. EL OUAZZINI mettant en cause un certain « M. Philippe ».

M. CAHUZAC conteste son implication en soutenant que seuls deux attestants, dont la crédibilité est sujette à caution, le désignent comme auteur des faits.

Il sera d'abord relevé que, contrairement à ce que celui-ci indique, ce ne sont pas deux, mais trois attestations qui le mettent en cause (celles de MM. BEN GAMRA et OUKNA, et de Mme RABEAU).

Il est en revanche exact que Mme RABEAU est son ex-compagne et qu'ils se sont tous deux opposés dans le cadre d'une instance devant le juge aux affaires familiales en ce qui concerne leurs droits respectifs sur leur enfant commun, les conclusions de Mme RABEAU que M. CAHUZAC verse aux débats témoignant d'un conflit aigu entre-eux. Cette attestation ne peut donc suffire à engager la responsabilité de M. CAHUZAC.

MS

En ce qui concerne l'attestation de M. BEN GAMRA, M. CAHUZAC souligne l'écart significatif entre la date des faits mentionnée dans l'attestation (le 9 août 2015) et la date à laquelle M. MASSAOUDI en a été avisé (le 20 août 2015), ou encore qu'il est étonnant que le chargement dans un camion d'affaires appartenant à M. MASSAOUDI ait eu lieu le 26 août 2015, alors que ce dernier était rentré de vacances deux jours plus tôt. Cependant, ces éléments ne suffisent pas anéantir la force probante de cet acte. De même, si le contrat de bail de M. BEN GAMRA n'est pas versé aux débats, il n'est ni soutenu, ni établi qu'il ne serait pas locataire des lieux, alors qu'il a indiqué y résider depuis 1980 et qu'il doit donc être bien connu tant de M. et Mme FIDALGO que de M. CAHUZAC.

En tout état de cause, l'attestation de M. OUKNA est particulièrement circonstanciée et équilibrée en ce qui concerne M. CAHUZAC, puisqu'il est fait état d'excuses de sa part.

Les attestations de MM. EL OUAZZANI et OUKNA permettront donc de retenir la responsabilité de M. CAHUZAC.

En ce qui concerne le préjudice matériel, M. MASSAOUDI expose que son lot n°23 est tellement endommagé qu'une simple reprise d'étanchéité ne permettra pas de le réparer correctement, sauf à reprendre toute la toiture et l'arête démolie. Cependant, il ne produit aucune pièce qui permettrait d'infirmer l'évaluation de l'expert selon laquelle le coût des réparations serait environ 1.000 €.

Par conséquent, il sera alloué à M. MASSAOUDI la somme de 1.000 € au titre des frais de remise en état du lot n°23.

M. CAHUZAC considère que les biens dont M. MASSAOUDI demande l'indemnisation se trouvaient sur le lot n°31 de l'indivision LEBLANC et qu'il n'est par conséquent pas fondé en sa demande. Cependant, il ne peut être déduit de cette circonstance que M. MASSAOUDI avait entendu abandonner la propriété de ces biens, étant précisé qu'ils se trouvaient dans un box (ou cabanon) couvert.

M. MASSAOUDI ne produit aucune pièce qui permettrait d'évaluer les biens qui lui appartenaient et qui ont disparu du fait de M. et Mme FIDALGO et de M. CAHUZAC. Cependant, certains éléments sont mentionnés par les témoins, qui évoquent notamment du matériel électroménager, des vélos ainsi que des outils de boulangerie. Par conséquent, le préjudice de ce chef sera évalué à **500 €**.

L'atteinte à ses biens tant mobiliers qu'immobiliers sont également de nature à établir l'existence d'un préjudice moral, qui sera également retenu eu égard aux difficultés relationnelles existant entre M. MASSAOUDI et les défendeurs qui sont établies par les attestations de MM. BEN GAMRA et OUKNA.

M. MASSAOUDI ne mentionne cependant dans la motivation de ses conclusions qu'un préjudice découlant des seuls agissements de M. et Mme FIDALGO. Par conséquent, seuls ces derniers seront condamnés au paiement de la somme de 1.500 € en réparation du préjudice moral.

M. et Mme FIDALGO et M. CAHUZAC seront donc condamnés in solidum à payer à M. MASSAOUDI la somme de **1.500 €** en réparation de son préjudice matériel tandis que M. et Mme FIDALGO seront également condamnés à lui payer la somme de **1.500 €** en réparation de son préjudice moral.

SUR LES DEMANDES INDEMNITAIRES FORMÉE PAR M. ET MME FIDALGO À L'ENCONTRE DE M. MASSAOUDI

M. et Mme FIDALGO font état de violences tant physiques que psychologiques à l'origine d'un préjudice moral qu'ils estiment à la somme de 15.000 euros. Ils ajoutent avoir dû surseoir à la vente de leur bien en raison de ce litige, malgré les frais engagés pour la réalisation de la vente et estiment ce préjudice à la somme de 10.000 €.

MS

Cependant, il ressort de l'analyse de ce qui précède que c'est M. MASSAOUDI qui a subi des dégradations de ses biens immobiliers et une soustraction de ses biens mobiliers. En outre, les allégations relatives aux violences dont M. et Mme FIDALGO se plaignent ne résultent que de documents émanant des parties (courriers émanant d'eux-même ou de M. CAHUZAC, mains-courantes déposées au commissariat de police), de sorte qu'ils ne peuvent suffire à emporter la conviction du tribunal.

M. et Mme FIDALGO seront donc déboutés de leurs demandes reconventionnelles.

SUR LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES RELATIVES À LA SUPPRESSION DES CABANONS EMPIÉTANT SUR LE JARDIN ET LA COUR COMMUNE

Le syndicat des copropriétaires soutient que M. MASSAOUDI a fait construire des cabanons sans solliciter d'autorisation préalable sur le lot n°43 et sur une partie du lot n°51, ce qui serait à l'origine de conflits de voisinage, notamment avec M. et Mme FIDALGO.

M. MASSAOUDI n'a pas conclu sur cette demande reconventionnelle.

Comme indiqué précédemment, toute construction édifiée sans autorisation du syndicat des copropriétaires sur une partie commune, fût-elle à jouissance privative, est irrégulière et peut donner lieu à une décision judiciaire de démolition, en application de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 7 du règlement de copropriété susmentionnés.

Le syndicat des copropriétaires ne se fonde pas sur le rapport d'expertise qui ne fait pas état des cabanons litigieux. Cependant, il ressort d'une sommation délivrée par huissier le 7 mars 2012 à M. et Mme FIDALGO à la demande de M. MASSAOUDI, et au terme de laquelle celui-ci indiquait disposer de deux cabanons, l'un situé sur une partie de la cour relevant du lot n°42 et l'autre sur une partie du jardin constituant le lot n°51. Par cet acte, M. MASSAOUDI enjoignait à M. et Mme FIDALGO, propriétaires de ces deux lots, de ne pas détruire ses cabanons en se fondant sur le fait que M. et Mme FIDALGO ne disposaient que d'un simple droit de jouissance exclusive et particulière, qui n'emporterait pas droit de détruire ou de céder.

Ainsi, l'existence de ces cabanons est établie, même s'il existe une contradiction en ce qui concerne la localisation d'un d'entre eux, la sommation mentionnant le lot n°42 tandis que le syndicat des copropriétaires considère qu'il se trouve dans le lot n°43. Cependant, dans les deux cas, le cabanon apparaît se trouver dans la cour du bâtiment E.

Par conséquent, M. MASSAOUDI sera condamné à démolir ces deux cabanons, sous astreinte.

SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES

M. et Mme FIDALGO et M. MASSAOUDI seront condamnés aux dépens de l'instance qui incluront les frais d'expertise judiciaire.

M. et Mme FIDALGO et M. CAHUZAC seront également condamnés in solidum à payer à M. MASSAOUDI la somme de **5.000 €** sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

M. MASSAOUDI sera condamné à payer au syndicat des copropriétaires la somme de **2.000 €**, de même que M. et Mme FIDALGO.

L'ancienneté et la nature du litige commandent par ailleurs le prononcé de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant en audience publique, en premier ressort et contradictoirement :

REJETTE le moyen d'irrecevabilité soulevé par M. CAHUZAC ;

MS

ET

CONDAMNE M. et Mme FIDALGO à démolir l'extension litigieuse empiétant sur le lot n°51 (jardin constituant une partie commune à jouissance privative), et à remettre ce dernier en état, dans un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement, et, à l'expiration de ce délai, sous astreinte provisoire de 100 € par jour de retard dans la limite de 180 jours ;

CONDAMNE M. et Mme FIDALGO à démolir l'extension litigieuse du lot n°41 empiétant sur le lot n°43, partie commune, et à remettre cette dernière en état, dans un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement, et, à l'expiration de ce délai, sous astreinte provisoire de 100 € par jour de retard dans la limite de 180 jours ;

DEBOUTE M. MASSAOUDI de sa demande de émolition du mur érigé sur partie commune dont la porte donne accès aux lots n°51, 42, 41 et 43 ;

CONDAMNE M. et Mme FIDALGO à rétablir le libre accès de manière permanente à la cour et au jardin, parties communes, ainsi qu'au lot 41, dans un délai de 7 jours à compter de la signification du présent jugement, et, à l'expiration de ce délai, sous astreinte provisoire de 100 € par jour de retard dans la limite de 180 jours ;

CONDAMNE M. et Mme FIDALGO à déposer les caméras de vidéo-surveillance, dans un délai de 7 jours à compter de la signification du présent jugement, et, à l'expiration de ce délai, sous astreinte provisoire de 100 € par jour de retard dans la limite de 180 jours ;

CONDAMNE in solidum M. et Mme FIDALGO et M. CAHUZAC à payer à M. MASSAOUDI la somme de **1.500 €** en réparation de son préjudice matériel ;

CONDAMNE in solidum M. et Mme FIDALGO à payer à M. MASSAOUDI la somme de **1.500 €** en réparation de son préjudice moral ;

DEBOUTE M. et Mme FIDALGO de leurs demandes reconventionnelles aux fins de condamnation de M. MASSAOUDI pour préjudice moral et pour préjudice financier ;

CONDAMNE M. MASSAOUDI Saïd à démolir le cabanon occupant irrégulièrement le lot n°51 et le cabanons se trouvant dans la cour du bâtiment E, dans un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement, et, à l'expiration de ce délai, sous astreinte de 100 € par jour de retard dans la limite de 180 jours ;

CONDAMNE in solidum M. et Mme FIDALGO et M. CAHUZAC à payer à M. MASSAOUDI la somme de **5.000 €** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNE M. MASSAOUDI à payer au syndicat des copropriétaires la somme de **2.000 €** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNE M. et Mme FIDALGO à payer au syndicat des copropriétaires la somme de **2.000€** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

REJETTE toutes autres demandes ;

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision,

CONDAMNE in solidum M. et Mme FIDALGO et M. CAHUZAC aux dépens de l'instance qui incluront les frais de l'expertise judiciaire.

Signé par Eric JOLY, Vice-Président et par Maeva SARSIAT, Greffier, présent lors du prononcé .

LE GREFFIER **LE PRÉSIDENT**

En Conséquence
La République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre les présentes à exécution,
Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main,
A tous commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

Nanterre, le 06 JAN. 2021

Le Greffier