

C/  
Le SDC de la Résidence LES

Extrait des minutes  
du Tribunal d'Instance de Nogent-sur-Marne

**JUGEMENT DU 24 Septembre 2018**  
**TRIBUNAL D'INSTANCE DE NOGENT SUR MARNE**

**PARTIE DEMANDERESSE**

Madame BI    demeurant    rue    , 94  
représentée par Me    avocat au barreau de CRETEIL  
Aide juridictionnelle n°    du 12/12/2016

**PARTIE DÉFENDERESSE**

Le SDC de la Résidence LES !    94!  
pris en la personne de son représentant légal dont le siège social est situé    avenue  
94:  
représenté par Me LEFEVRE Emmanuelle, avocat au barreau de Paris

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

**Président :**    :  
**Greffier :**    :

**DÉBATS :**

Audience publique du : 22 mai 2018  
Mis en délibéré au 24 Septembre 2018, date indiquée à l'issue des débats  
puis prorogé au 24 septembre 2018

**JUGEMENT :**

contradictoire, en premier ressort,  
prononcé publiquement par mise à disposition au greffe

Copie délivrée aux parties le : 24/09/18

## FAITS ET PROCEDURE :

Par acte authentique du 22 septembre 2003, madame B a acquis, en l'état futur d'achèvement, les lots de copropriété 103 et 230 constituant un appartement en rez de chaussé avec usage exclusif d'un jardin, lequel est délimité par un espace vert commun où sont implantés trois érables, et un parking au sein de la Résidence Les sise et

, 94  
L'immeuble en copropriété est géré par le syndic A

Considérant que les érables bordant le jardin dont elle a l'usage exclusif ne sont pas entretenus par le syndic et que, de ce fait et de leur hauteur, ces derniers empêchent la lumière de pénétrer dans son appartement, outre le fait que ses feuilles se déversent chez elles et pourrissent, Madame B a, par courrier recommandé avec accusé de réception du 13 novembre 2013 averti son syndic de ces désagréments et sollicité qu'il fasse procéder à l'abattage des arbres.

Par un courrier du 4 décembre 2013, Madame B a sollicité du Syndicat des copropriétaires de sa résidence que l'abattage des arbres soit inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires et a en parallèle pris contact avec le Service général de l'aménagement et de l'urbanisme de C lequel a constaté un manque de luminosité dans l'une des pièces principales de son appartement.

Ses demandes restant sans effet, Madame B les a réitérées par courrier recommandé avec accusé de réception du 16 décembre 2013 avant que le syndic l'informe avoir missionné des entreprises pour chiffrer le coût de l'élagage et de l'abattage des arbres.

C'est ainsi que ces questions ont été inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 21 mai 2014 à l'occasion de laquelle l'élagage des arbres a été voté par les copropriétaires moyennant la somme de 830 Euros. Toutefois, par courrier du 30 juin 2014, Madame B a fait part de son désaccord et sollicité non pas l'élagage mais l'abattage des arbres et a de nouveau saisi le Service général de l'aménagement et de l'urbanisme de C lequel s'est engagé, par courrier du 25 juin 2014, à rappeler au syndic de procéder le plus rapidement possible à l'élagage ou l'abattage des deux érables.

Par un courrier recommandé avec accusé de réception en date du 18 novembre 2014, le conseil de Madame B a mis en demeure le syndicat des copropriétaires de procéder à l'élagage des arbres, lequel a ensuite eu lieu le 28 novembre 2014.

Puis, par un courrier recommandé avec accusé de réception du 12 juin 2016, le conseil de Madame B a de nouveau mis en demeure le syndicat des copropriétaires avant de l'adresser également au président du Conseil syndical par courrier du 12 juillet 2016.

Ces demandes étant restées infructueuses, Madame B a, par exploit d'huissier en date du 7 février 2017, fait assigner le SDC de la résidence devant le Tribunal de céans aux fins de :

- A titre principal, le voir condamné à procéder, à ses frais, à l'abattage des trois érables jouxtant son lot privatif et ce, sous astreinte de 100 Euros par jour de retard dans un délai d'un mois à compter de la signification de la décision à intervenir,
- A titre subsidiaire, le voir condamné à procéder, à ses frais, à l'élagage annuel des trois érables jouxtant son lot privatif et ce, sous astreinte de 100 Euros par jour de retard dans un délai d'un mois à compter de la signification de la décision à intervenir,
- Le voir condamné à lui payer la somme de 4500 Euros de dommages et intérêts en réparation de ses préjudices moral, matériel et de celui causé par le trouble anormal de voisinage,

- Le voir condamné à payer à Maître [redacted] la somme de 2000 Euros au titre de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991,
- Le voir condamné aux entiers dépens de l'instance,
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

L'affaire a été appelée à l'audience du 5 septembre 2017 avant d'être renvoyée, sur demande des parties, à l'audience du 6 février 2018 puis du 22 mai 2018 à laquelle elle a été plaidée.

A l'audience, Madame B [redacted], représentée par son conseil, porte sa demande de dommages et intérêts en réparation de ses préjudices de jouissance, moral et matériel à la somme de 6000 Euros et sollicite la condamnation du défendeur à payer à Maître P [redacted] la somme de 3000 Euros. Elle précise qu'il a été procédé à un élagage des arbres au mois de janvier 2018 et maintient ses autres demandes.

Le Syndicat des copropriétaires de la Résidence « Les balcons de la Mame », représenté par son conseil, considère que Madame B [redacted] n'apporte ni la preuve de son dommage ni celle d'un manque d'entretien des arbres litigieux qui lui soit imputable et précise que son appartement n'est pas configuré pour un ensoleillement plein en raison de son positionnement en rez de chaussée ce qui implique que les appartements des étages supérieurs dépassent sur sa terrasse. Il demande alors que Madame B [redacted] soit déboutée de l'ensemble de ses demandes ainsi que sa condamnation à lui payer la somme de 2000 Euros de dommages et intérêts pour procédure abusive et injustifiée et la somme de 2000 Euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les entiers dépens.

L'affaire a été mise en délibéré au 7 septembre 2018.  
Il sera statué par jugement contradictoire, susceptible d'appel.

### MOTIFS DE LA DECISION :

#### Sur les demandes d'abattage ou d'élagage annuel des arbres :

Attendu selon l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 que la collectivité des copropriétaires est constituées en un syndicat qui a la personnalité civile ; Que le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi ; Que le règlement de copropriété doit expressément prévoir cette modalité de gestion ; Qu'il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété ; Qu'il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes ; Qu'il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ;

Attendu selon l'article 23.1 du règlement sanitaire départemental du Val-de-Marne il ne doit pas être créé d'obstacles permanents à la pénétration de l'air, de la lumière et des radiations solaires dans les logements ; Que les arbres situés à proximité des fenêtres doivent être élagués en tant que de besoin ;

Qu'en vertu de l'article 40.2 du même règlement, l'éclairage naturel au centre des pièces principales ou des chambres isolées doit être suffisant pour permettre, par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation sans le secours de la lumière artificielle ;

Attendu par ailleurs que nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage ;

Attendu en l'espèce que Madame B sollicite la condamnation du syndicat des copropriétaires de sa résidence à faire procéder, à ses frais et sous astreinte, à l'abattage, ou subsidiairement, à l'élagage annuel, des trois érables jouxtant son lot au motif que leur présence et leur manque d'entretien lui causent un trouble anormal du voisinage en empêchant la lumière naturelle de pénétrer dans son appartement, leur feuilles se déversant et pourrissant par ailleurs dans le jardin dont elle a l'usage exclusif ;

Qu'elle produit lors des débats un courrier du 11 décembre 2013 du Service général de l'aménagement et de l'urbanisme de C dans lequel il est précisé, suite à

une plainte qu'elle avait déposée le 4 novembre, qu'une inspectrice de salubrité de la ville a pu « constater le manque de luminosité dans l'une des pièces principales » lors de son passage ;

Qu'elle produit en outre une série de photographies qu'elle a prises de son jardin, lequel n'apparaît pas ensoleillé et ce sans qu'il soit possible de déterminer à quelles heures de la journée lesdits clichés ont été pris ;

Qu'elle verse également aux débats un document de son médecin généraliste du 25 novembre 2013 considérant qu'elle présente un état dépressif depuis quelques mois ;

Attendu que de son côté, le Syndicat des copropriétaires demande que Madame B soit déboutée de l'ensemble de ses demandes considérant n'avoir jamais manqué à son devoir d'entretien des arbres litigieux, et qu'au surplus il lui incombe d'entretenir le jardin dont elle a usage privatif en ramassant le cas échéant les feuilles mortes, et au motif que le manque d'ensoleillement constaté par la demanderesse est dû non pas à la présence des érables mais à l'orientation de son appartement d'une part ainsi qu'à son implantation, à savoir en rez de chaussé et surplombé par les balcons des appartements supérieurs, d'autre part ;

Qu'il se prévaut des plans de l'immeuble en état futur d'achèvement sur lesquels la future présence d'arbres à hautes tiges en limite du jardin dont Madame B a l'accès privatif est expressément indiquée ;

Qu'il produit lors des débats diverses factures d'entretien des espaces verts de la copropriété et notamment :

- une facture du 3 décembre 2014 pour l'élagage des trois érables le 6 et le 28 novembre 2014 pour un montant de 399,60 Euros,
- 16 factures pour des « travaux d'entretien des espaces verts » pour les mois de janvier 2016 jusqu'au mois de juillet 2017 moyennant des sommes variant selon la période considérée,
- une facture du 24 janvier 2018 pour l'élagage de deux arbres côté parking avec la suppression d'un tiers des branches en hauteur et leur rééquilibrage moyennant la somme de 724,80 Euros ;

Qu'il verse également lors des débats un document rédigé par Monsieur B le 21 août 2017 dans lequel ce dernier préconise que l'élagage des érables soit effectué seulement tous les 5 ans afin de les préserver ;

Qu'il se prévaut de plusieurs attestations de copropriétaires de la résidence et notamment :

- d'une attestation du 30 août 2017 de Monsieur P ; qui occupe un appartement situé trois étages au dessus de celui de la demanderesse et dont la terrasse surplombe le jardin lequel considère que l'abattage des érables serait préjudiciable à la copropriété, que ces érables ayant un feuillage caduque, ils étaient nécessairement dépourvus de feuilles lors du passage de l'inspectrice des services de la ville, que seuls le positionnement de l'appartement de la demanderesse et son orientation nord-ouest sont la cause de l'obscurité présente dans son appartement qu'elle a pourtant acheté en connaissance de cause, précisant que les érables étaient déjà présents lors de la livraison de la résidence de sorte qu'ici encore, Madame E s'est portée acquéreuse en connaissance de cause ;
- d'une attestation du 31 août 2017 de Monsieur F lequel précise lui aussi que les érables étaient déjà présents lors de la construction de l'immeuble, qu'ils garantissent une

intimité face au vis à vis et servent donc l'intérêt de l'ensemble de la copropriété et ne peuvent produire qu'une petite ombre sur une partie du jardin de Madame B' les jours de grand soleil au regard de l'exposition de son appartement ;

Attendu, au vu de l'ensemble des éléments du dossier précités, que si un manque de luminosité a pu être effectivement constaté par les services compétents dans « l'une des pièces principales » de l'appartement de Madame B' outre un manque d'ensoleillement dans son jardin au regard de certaines photographies qu'elle a versées aux débats, aucun élément ne permet d'imputer cette gêne à la présence des érables litigieux alors même, par ailleurs, que de facto les érables sont des arbres à feuillage caduque qui ne peuvent donc créer de l'ombre par leurs feuilles à partir de l'automne, que son appartement est exposé nord-ouest, que sa terrasse est surplombée par de nombreux balcons des étages supérieurs obscurcissant nécessairement les pièces donnant dessus, et que son jardin est bordé par une grande haie végétale elle-même génératrice d'ombre ; Qu'au surplus, Madame B' ne rapporte pas la preuve d'un défaut d'entretien des espaces verts de la part du Syndicat des copropriétaires lequel justifie l'intervention régulière au cours de l'année de sociétés d'entretien mandatées à cette fin ;

Qu'en tout état de cause, il ressort également des pièces produites que Madame B' a nécessairement acquis son appartement en ayant connaissance de la présence de ces arbres, celle-ci étant expressément indiquée sur les plans de construction ;

Que dès lors, Madame B' n'établit pas la preuve du trouble anormal de voisinage qu'elle allègue pas plus que celle d'un lien de causalité entre celui-ci et la présence des érables litigieux ;

Attendu en conséquence que la demande de condamnation du syndicat des copropriétaires à faire procéder à l'abattage, ou subsidiairement à l'élagage annuel, des érables formée par madame B' devra être rejetée.

#### **Sur la demande de dommages et intérêts pour trouble de jouissance, préjudice moral et matériel :**

Attendu qu'en l'espèce Madame B' sollicite la condamnation du syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 6000 Euros de dommages et intérêts en réparation de ses préjudice moral et matériel ainsi que du trouble de jouissance qu'elle allègue ;

Attendu néanmoins que Madame B' n'ayant pas apporté la preuve du trouble anormal de voisinage qu'elle considère subir en raison de la présence des trois érables jouxtant son lot, pas plus que celle des préjudices qu'elle allègue, sa demande sera rejetée.

#### **Sur la demande reconventionnelle de dommages et intérêts pour procédure abusive :**

Attendu selon l'article 32-1 du code de procédure civile que celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés ;

Qu'en l'espèce, le Syndicat des copropriétaires sollicite la condamnation de Madame B' Houda à lui payer la somme de 2000 Euros de dommages et intérêts pour procédure abusive ; Qu'une telle condamnation ne peut être prononcée que s'il est démontré que le demandeur à la procédure a usé de son droit d'ester en justice dans l'intention de nuire à son adversaire ; Que toutefois, aucun élément ne permet en l'espèce de déduire de l'action intentée par Madame B' une quelconque intention de nuire au Syndicat des copropriétaires ; Que dès lors une telle demande n'est pas fondée ;

Attendu en conséquence que la demande formée par le Syndicat des copropriétaires au titre de la procédure abusive sera rejetée.

**Sur les demandes accessoires :**

Sur la demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile :

Attendu que l'équité commande de ne pas faire droit à la demande formée par le Syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais irrépétibles engagés ; Attendu en conséquence que cette demande sera rejetée.

Sur les dépens :

Attendu que Madame B succombant, étant bénéficiaire de l'aide juridictionnelle totale, les dépens de la présente instance seront mis à la charge du Trésor public.

Sur l'exécution provisoire :

Attendu que l'exécution provisoire apparaît compatible avec la nature de la présente affaire et nécessaire de sorte qu'elle sera ordonnée.

**PAR CES MOTIFS :**

Le Tribunal statuant après débats en audience publique par jugement contradictoire, susceptible d'appel, mis à disposition au greffe,

**DEBOUTE** Madame B de l'ensemble de ses demandes,

**DEBOUTE** le Syndicat des copropriétaires de la résidence de sa demande reconventionnelle en dommages et intérêts,

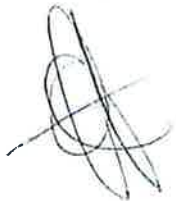
**DIT** n'y avoir lieu à l'application de l'article 700 du code de procédure civile,

**DIT** que les dépens de la présente instance seront à la charge du TRESOR PUBLIC,

**ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente décision,

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au greffe du tribunal les jour, an et mois susdits.

Le Greffier,



Le Président,

