

Chambre 3 - CONSTRUCTION

DU 12 Juin 2025
Dossier N° RG 22/05350 - N° Portalis DB3D-W-B7G-JRYI
Minute n° : 2025/158

AFFAIRE :

[J] [U] C/ Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé [Adresse 3], prise en la personne de son
syndic en exercice la SAS FONCIA GRAND BLEU

JUGEMENT DU 12 Juin 2025

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

PRÉSIDENT : Madame Hélène SOULON, Vice-Présidente, statuant à juge unique

Greffière lors des débats : Madame Evelyse DENOYELLE
Greffière lors de la mise à disposition: Madame Peggy DONET

DÉBATS :

A l'audience publique du 13 Mars 2025
A l'issue des débats, les parties ont été avisées que le jugement serait prononcé par mise à disposition au greffe le 12 Juin
2025

JUGEMENT :

Rendu après débats publics par mise à disposition au greffe, par décision contradictoire et en premier ressort

copie exécutoire à :
Me Lionel ALVAREZ
Me Elric HAWADIER

Délivrées le

Copie dossier

NOM DES PARTIES :

DEMANDERESSE :

Madame [J] [U], demeurant [Adresse 3]
représentée par Maître Elric HAWADIER de la SELARL CABINET HAWADIER-RUGGIRELLO, avocat au barreau de
DRAGUIGNAN

D'UNE PART ;

DÉFENDEUR :

Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé [Adresse 3], sis [Adresse 3] prise en la personne de son
syndic en exercice la SAS FONCIA GRAND BLEU, dont le siège social sis [Adresse 1], elle même représentée par ses
dirigeants légaux en exercice,
représenté par Maître Lionel ALVAREZ de la SELARL ALVAREZ-ARLABOSSE, avocat au barreau de TOULON

D'AUTRE PART ;

EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCEDURE :

Mme [J] [U] est propriétaire depuis le 22 novembre 2006 des lots numéros 15 (une aire de stationnement) 36 (une cave)
59 (un appartement avec la jouissance exclusive et particulière d'un jardin) et 76 (un garage), au sein d'un ensemble
immobilier soumis au statut de la copropriété dénommé [Adresse 3] à [Localité 4],[Adresse 3].

La résidence composée de trois petits bâtiments est située en bordure du golf de l'Estérel.

Considérant qu'elle bénéficie d'un droit à la vue sur le parcours du golf depuis son lot à usage d'appartement en rez-de-
chaussée, droit consacré par son titre de propriété et par le règlement de copropriété à valeur contractuelle, elle a fait
assigner le 4 août 2022 le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 3] représenté par son syndic en exercice
la Sas Foncia.

Elle demande au tribunal judiciaire de Draguignan, au visa des articles 8, 26, 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 1103 et suivants et 1221 et 1242 du code civil de :

Annuler la résolution n°11 du procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence [Adresse 3] du 2 mai 2022,

Condamner le syndicat des copropriétaires de la Résidence [Adresse 3] à adresser à Madame [N] [Y] une lettre recommandée de mise en demeure de procéder ou faire procéder à ses frais à l'élagage des arbres et à la taille des haies séparatives de son jardin à jouissance exclusive afin de les rabattre à une hauteur de 1 mètre sous huit jours, délai passé lequel le syndicat sera condamné à mandater le jardinier de la copropriété à l'effet d'y procéder aux frais exclusifs de Madame [N] [Y] sous 30 jours, à peine d'éventuelle astreinte de 100 euros par jour de retard passé ledit délai;

Condamner le syndicat des copropriétaires de la Résidence [Adresse 3] à payer à Madame [J] [U]

- la somme de 2.500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile, à titre de participation aux honoraires d'avocat exposés par Madame [U] dans le cadre de la présente instance, avec dispense de participation de Madame [U] par application des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,

- les quotes-parts de charges communes générales appelées et payées par Madame [U] au syndicat, à titre de remboursement de la participation aux frais de procédure exposés par le syndicat, comprenant notamment les honoraires d'avocat et du syndic mandatés par le syndicat, dont la charge définitive devra être répartie entre tous les autres copropriétaires par application des dispositions d'ordre public de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,

- les entiers dépens de l'instance, dont distraction de ceux avancés sans en avoir reçu provision au profit de Maître Elric Hawadier, membre de la Selarl Cabinet Hawadier-Ruggirello par application des dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Les deux parties ont conclu, l'affaire a été clôturée le 16 septembre 2024 et fixée à l'audience à juge unique du 13 mars 2025.

L'affaire a été mise en délibéré au 12 juin 2025.

PRETENTIONS ET MOYENS :

Par conclusions notifiées par RPVA le 2 mai 2024, Mme [J] [U] demande au tribunal de :

Annuler la résolution n°11 du procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence [Adresse 3] du 2 mai 2022,

Condamner le syndicat des copropriétaires de la Résidence [Adresse 3] représenté par son syndic en exercice à adresser au copropriétaire du lot n° 58 (actuellement Madame [N] [Y]) une lettre recommandée de mise en demeure de procéder ou faire procéder à ses frais à la taille des végétaux composant la haie de son jardin à usage privatif du côté du lot n° 59 afin de les rabattre à une hauteur maximale de 1 mètre sous huit jours, délai passé lequel le syndicat sera condamné à mandater le jardinier de la copropriété à l'effet d'y procéder aux frais exclusifs du copropriétaire du lot n° 58, le tout à peine d'éventuelle astreinte de 100 euros par jour de retard passé le délai de 30 jours suivant la signification du jugement à intervenir

Condamner le syndicat des copropriétaires de la Résidence [Adresse 3] à payer à Madame [J] [U]

- la somme de 3000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile, à titre de participation aux honoraires d'avocat exposés par Madame [U] dans le cadre de la présente instance, avec dispense de participation de Madame [U] par application des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,

- les quotes-parts de charges communes générales appelées et payées par Madame [U] au syndicat, à titre de remboursement de la participation aux frais de procédure exposés par le syndicat, comprenant notamment les honoraires d'avocat et du syndic mandatés par le syndicat, dont la charge définitive devra être répartie entre tous les autres copropriétaires par application des dispositions d'ordre public de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,

- les entiers dépens de l'instance, dont distraction de ceux avancés sans en avoir reçu provision au profit de Maître Elric Hawadier, membre de la Selarl Cabinet Hawadier-Ruggirello par application des dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Débouter le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 3] de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions.

Par conclusions notifiées par RPVA le 12 juin 2024, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 3] représenté par son syndic en exercice la Sas Foncia Grand Bleu demande au tribunal de ;

Déclarer recevable et bien-fondé le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 3], en ses demandes, fins et conclusions

Y faisant droit,

Débouter Madame [J] [U] de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions plus amples ou contraires
 Condamner Madame [J] [U] à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 3] une somme de 3600 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile
 Condamner Madame [J] [U] à supporter les dépens en application des articles 695 et 696 du code de procédure civile.
 Les prétentions et moyens des parties sont résumés dans les motifs de la décision. Pour plus ample exposé, il convient de se référer aux dernières conclusions susvisées conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DECISION :

.Sur la recevabilité de l'action de Mme [U]

Mme [J] [U] justifie de sa qualité de copropriétaire au sein de la résidence [Adresse 3]. La notification du procès-verbal de l'assemblée générale du 2 mai 2022 a eu lieu suivant courrier du syndic en date du 7 juin 2022 et l'assignation a été délivrée le 4 août 2022, soit dans le délai deux mois prévu par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 pour les actions en contestation. L'action de Mme [U] est par conséquent recevable, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par la partie défenderesse.

.Sur l'annulation de la résolution numéro 11 de l'assemblée générale du 2 mai 2022 :

2.1 Moyens des parties :

Mme [J] [U] fait valoir que sa voisine, Mme [Y], propriétaire du lot n° 58, refuse d'élaguer les haies et plantations de son jardin situées en limite du sien. Elle souligne que le 1er mars 2023 un commissaire de justice a constaté que la haie litigieuse atteignait environ 1m90 de haut de son côté alors que celle du côté du golf était maintenue à un mètre de haut. Elle expose que sa voisine, ne répond pas à ses courriers mais a profité de sa qualité d'élue au conseil syndical pour porter à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 2 mai 2022 une résolution numéro 11 qui fixe la hauteur des haies séparatives entre rez-de-chaussée à deux mètres.

Elle indique que les clauses destinées à préserver l'harmonie de l'immeuble et contenant des restrictions aux droits des copropriétaires sont valables et s'imposent si elles sont justifiées par la destination de l'immeuble.

Elle précise que la Résidence [Adresse 3] est un immeuble de grand standing, calme et harmonieux et que les espaces verts constituent un élément décoratif qui contribue à l'aspect général de l'immeuble et qui justifie des clauses particulières insérées dans le règlement de copropriété à ce sujet.

Elle souligne que l'article 14 du règlement de copropriété limite la hauteur des haies séparatives à 1 mètre de hauteur sans distinction entre celles situées entre les jardins et celles qui se trouvent entre les jardins et le golf. Elle indique qu'en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 l'assemblée générale ne peut imposer, sauf décision unanime une modification à la destination des parties privatives d'une copropriétaire ou les modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle considère qu'elle bénéficie d'un droit à la vue sur le parcours du nouveau golf de l'Estérel depuis son lot, droit qui a été consacré par le règlement de copropriété et par son titre et qu'aucune décision, même majoritaire ne peut lui interdire d'en jouir pleinement.

Subsidiairement, elle fait valoir que la délibération litigieuse encourt l'annulation pour abus de majorité. Elle indique qu'elle rapporte la preuve d'une rupture d'égalité entre les copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé [Adresse 3] expose que si le titre de propriété de Mme [U] reprend les dispositions de l'état description de division, ce document n'a pas de valeur contractuelle et que 14 copropriétaires ont décidé de fixer la hauteur des haies séparatives entre les jardins à 2 mètres pour entériner une situation existante depuis plusieurs années afin que chacun puisse protéger son intimité des regards indiscrets du voisin.

Il indique que le droit à la vue n'existe pas en l'absence d'une servitude publiée ou d'une charge réelle avec un but d'utilité publique. Il ajoute que la demanderesse ne peut fonder sur l'état descriptif de division sans valeur contractuelle même si celui-ci est inclut dans le règlement de copropriété.

Il précise que les jardins de la copropriété ne sont pas des parties privatives au sens de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 et que la jouissance exclusive d'une partie commune ne constitue pas une partie privative.

Il considère qu'il n'est pas possible de distinguer les végétaux garnissant les jardins des haies mitoyennes, que l'article 15 du règlement de copropriété ne fait pas état des jardins et qu'en tout état de cause l'harmonie de l'immeuble peut être modifié avec l'autorisation de l'assemblée générale.

Il fait valoir que Mme [U] n'apporte pas la preuve d'un abus de majorité, que l'intérêt collectif des copropriétaires a été respecté et que le code civil prévoit une hauteur maximale de 2 mètres pour les haies (article 671).

2.2 Réponse du tribunal :

Selon l'article 26 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965, les décisions concernant la modification du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix. Toutefois selon l'alinéa 2 de ce même texte, l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification de la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 3] à [Localité 4] a décidé lors de l'assemblée générale du 2 mai 2022 de modifier le règlement de copropriété en votant à la majorité de l'article 26 précité, une résolution numéro 11 dans les termes suivants : « L'assemblée générale fixe la hauteur des haies séparatives entre rez-de-jardin à 2 m maximum ratifiant l'usage en vigueur au sein de la copropriété »

Quatorze copropriétaires sur 18 ont voté en faveur de cette résolution, deux ont voté contre et deux se sont abstenus.

Selon le règlement de copropriété du 28 octobre 1993 qui a valeur contractuelle, la totalité des sols sont des parties communes (article 4) et les terrasses, loggias, balcons et jardins, tels que figurant aux plans ci annexés, tout en conservant le caractère de parties communes sont utilisées privativement par les propriétaires des lots dans lesquels seront compris ces éléments (article 7)

L'article 14 de ce même règlement prévoit dans une rubrique intitulée « Jardins-jardinières privatives » que les plantations qui seront effectuées ne devront porter de gêne aux autres copropriétaires et à l'exception des arbres déjà existants ou plantés en remplacement, les autres végétaux ne pourront dépasser un mètre de hauteur.

Dans l'acte notarié d'achat par Mme [J] [U] du lot 59 de l'ensemble immobilier [Adresse 3] il a été précisé qu'afin de ne pas gêner les vues sur le golf, les grillages de séparation des jardins privatifs des rez-de-jardin ne devront pas dépasser à 80 cm de haut et les haies séparatives ne devront jamais dépasser un mètre de haut.

Me [W] [D], commissaire de justice a constaté dans le procès-verbal du 1er mars 2023 que la haie implantée du côté de l'appartement voisin à celui de Mme [U] est à environ 1m90 de haut et que la vue sur le golf est occultée depuis la chambre master par la haie du jardinet voisin.

Il n'est pas aisé toutefois de distinguer au vu des photographies versées aux débats ce qui constitue une haie par rapport

aux arbres et quels sont les éléments de végétation qui empêchent la vue sur le golf depuis l'une des pièces de l'appartement de Mme [U].

Quoi qu'il en soit, il est de jurisprudence constante que le droit de jouissance privative sur une partie commune n'est pas un droit de propriété et ne peut constituer la partie privative d'un lot.

Cette jurisprudence a d'ailleurs reçu une consécration législative avec l'introduction dans la loi du 10 juillet 1965 d'un nouvel article 6-3, issu de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi [Localité 2]. Cet article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 prévoit que :

« Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte. »

Par conséquent, le jardin de Mme [U] n'étant pas une partie privative, l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 3] pouvait modifier le règlement de copropriété à la majorité de l'article 26 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 et il n'y a pas lieu d'annuler la résolution numéro 11.

Mme [U] fait état à titre subsidiaire d'un abus de majorité. Il lui appartient alors de démontrer que la résolution litigieuse a été adoptée sans motif valable, dans un but autre la préservation de l'intérêt collectif de l'ensemble des copropriétaires, qu'elle rompt l'égalité entre les copropriétaires ou a été prise avec l'intention de nuire ou de porter préjudice à certains d'entre eux.

Or la résolution numéro 11 s'applique à tous les copropriétaires et a été adoptée selon le syndicat des copropriétaires pour prélever l'intimité de chacun dans son jardin. M. [S] et M. [P], copropriétaires au sein de l'ensemble immobilier [Adresse 3], indiquent dans des attestations de septembre 2024 que la haie séparant le lot de Mme [Y] de celui de Mme [U] a une hauteur de plus d'un mètre depuis au moins 1995 alors que les photographies produites par la demanderesse ne sont pas datées.

Mme [U] qui ne justifie pas d'un abus de majorité ou d'une rupture d'égalité sera déboutée de toutes ses demandes.

Sur les demandes accessoires : Mme [J] [U], partie perdante, sera condamnée aux entiers dépens de l'instance, en application de l'article 696 du code de procédure civile.

Il serait inéquitable de laisser à la charge du syndicat des copropriétaires [Adresse 3] les frais irrépétibles exposés et Mme [J] [U] sera condamnée à lui payer la somme de 1000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Il n'y a pas lieu de faire application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 en faveur de Mme [U].

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal statuant en audience publique, par mise à disposition au Greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort :

DECLARE recevable l'action de Mme [J] [U] ;

DEBOUTE Mme [J] [U] de toutes ses demandes ;

CONDAMNE Mme [J] [U] aux entiers dépens de l'instance ;

CONDAMNE Mme [J] [U] à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 3], pris en la personne de son syndic en exercice la SAS Foncia Grand Bleu la somme de 1000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Ainsi jugé par mise à disposition au greffe de la troisième chambre du tribunal judiciaire de Draguignan le DOUZE JUIN DEUX MILLE VINGT- CINQ.

La greffière, La présidente,