COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-2

ARRÊT

DU 03 SEPTEMBRE 2026

N° 2026/438

Rôle N° RG 25/11313 - N° Portalis DBVB-V-B7J-BPGMM

[V] [T]

C/

Syndicat des copropriétaires

DE LA RESIDENCE

[Adresse 1]

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Marion GIRARD

Me Isabelle FICI de MICHER

Décision déférée à la Cour :

Ordonnance du Président du TJ de [Localité 1] en date du 17 septembre 2025 enregistré (e) au répertoire général sous le n° 25/04314

APPELANT

Monsieur [V] [T]

demeurant [Adresse 2] -

[Adresse 3]

représenté par Me Manel MALKI BREGANI,

SELARL CPNC AVOCATS, avocat au barreau de NICE,

assisté par Me Marion GIRARD, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

INTIMÉE

Syndicat des copropriétaires de la [Adresse 4]

représenté par son syndic en exercice la SAS SYND'UP

dont le siège social sis [Adresse 5],

[Adresse 6]

lui-même pris en la personne de son représentant légal en exercice

représenté par Me Isabelle FICI de MICHERI,

SELARL LIBERAS-FICI & ASSOCIÉS, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

--*-*-*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 02 juin 2026 en audience publique. Conformément à l'article 804 du code de procédure civile, Madame Paloma REPARAZ, Conseillère, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

M. Gilles PACAUD, Président

Mme Séverine MOGILKA, Conseillère

Madame Paloma REPARAZ, Conseillère

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Catherine BURY.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 03 septembre 2026.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 03 septembre 2026,

Signé par M. Gilles PACAUD, Président et Madame Catherine BURY, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

***

EXPOSE DU LITIGE

Considérant que M. [V] [T] avait installé, sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et en violation du règlement de copropriété, des brise-vues en canisses le long du garde-corps en verre du balcon de l'appartement qu'il occupe, le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 4], représenté par le syndic en exercice, l'a fait assigner, par acte de commissaire de justice en date du 27 mai 2025, devant le président du tribunal judiciaire de Draguignan, statuant en référé, aux fins de l'entendre condamner à les enlever, sous astreinte, et à lui payer la somme de 3 000 euros au titre des frais irrépétibles, ainsi que les entiers dépens.

Par ordonnance réputée contradictoire en date du 17 septembre 2025, le juge des référés du tribunal judiciaire de Draguignan a :

- ordonné à M. [T] de procéder au retrait des brise-vues installés sur le balcon de 1'appartement qu'il occupe dans le délai d'un mois à compter de la signification de son ordonnance et passé ce délai, sous astreinte de 100 euros par jour de retard pendant une durée de soixante jours passée laquelle il pourrait être de nouveau fait droit ;

- s'est réservé l'éventuel contentieux de la liquidation de l'astreinte ;

- condamné M. [T] aux dépens et à payer au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 4], représenté par le syndic en exercice, la somme de 1 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

- rejeté le surplus des demandes.

Il a notamment considéré que l'obligation de retirer les brise-vues n'était pas sérieusement contestable car le règlement de copropriété s'imposait à tous les copropriétaires et occupants.

Suivant déclaration transmise au greffe le 29 septembre 2025, M. [T] a interjeté appel de l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions dûment reprises.

Aux termes de ses dernières conclusions transmises le 5 mai 2026, auxquelles il convient de se référer pour un exposé plus ample des prétentions et moyens, il demande à la cour d'infirmer l'ordonnance entreprise des chefs déférés et statuant à nouveau de débouter le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 4], représenté par son syndic en exercice, la société par actions simplifiée (SAS) Synd'up, de l'ensemble de ses demandes et le condamner à lui payer la somme de 2 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens d'appel.

Il fait notamment valoir que :

- le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 4] ne démontre aucunement la moindre compromission de l'harmonie

architecturale de la résidence en ce que les brise-vues sont discrets, positionnés en retrait et n'altèrent pas la perception générale de l'immeuble ;

- que d'autres occupants ont procédé à des installations similaires ;

- les brise-vues qu'il a installés ont pour unique finalité d'assurer la protection de sa vie privée dans la mesure où il occupe un appartement qui donne entièrement et exclusivement sur l'allée centrale par laquelle passent tous les résidents des bâtiments B et C et ne bénéficie pas de la verdure qui protège l'appartement du rez-de-jardin ;

- les brise-vues se situent derrière la paroi en verre du balcon-terrasse, ne dépassent pas la rambarde en hauteur et ne constituent pas de travaux au sens de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 nécessitant l'autorisation préalable de l'assemblée générale mais un simple dispositif mis en place sans dégradation ni percement ;

- aucune clause du règlement de copropriété ne vise expressément les brise-vues et la note interne du 1er juin 2020, invoquée par le syndicat interdisant les canisses, est dépourvue de toute valeur juridique et ne saurait modifier le règlement de copropriété ni créer des obligations nouvelles.

Aux termes de ses dernières conclusions transmises le 3 février 2026, auxquelles il convient de se référer pour un exposé plus ample des prétentions et moyens, le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 4], représenté par son syndic en exercice, demande à la cour de :

- confirmer l'ordonnance entreprise ;

En conséquence,

- condamner M. [T], sous astreinte de 100 euros par jour de retard passé le délai d'un mois à compter de la signification de la décision à intervenir, à supprimer les brise-vues installés sur le balcon de l'appartement qu'il occupe ;

- le condamner à lui payer la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.

Il fait notamment valoir que :

- les brise-vues en canisse que M. [T] a installés sur le balcon affectant les parties communes, auraient dû être autorisés en assemblée générale ;

- ils sont visibles depuis l'extérieur du bâtiment et altèrent l'harmonie de la façade et la perception visuelle de l'ensemble immobilier ;

- une note datée du 1er juin 2020 a explicitement proscrit les canisses et autres toiles sur les balcons en raison de leur effet néfaste sur l'esthétique de l'ensemble immobilier ;

- contrairement à ce que prétend M. [T], la résidence présente une esthétique contemporaine soignée, avec des garde-corps vitrés sur certains bâtiments et d'autres matériaux sur d'autres, choix architecturaux assumés dans le respect d'une charte « coloristique » et matérielle commune ;

- l'article 8 du règlement de copropriété édicte une clause d'harmonie architecturale impérative et interdit explicitement tout aménagement ou décoration susceptible de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble ;

- la vie privée en copropriété est un droit relatif et encadré qui implique nécessairement des concessions, étant précisé que M. [T] a accepté implicitement une part de visibilité inhérente à cet espace extérieur ;

- les clichés photographiques produits par M. [T], non datés, n'établissent pas avec certitude que d'autres occupants auraient installé des canisses non autorisées ;

- il a effectué une visite le 11 décembre 2025 et n'a pas constaté de modification des garde-corps par d'autres copropriétaires ;

- la violation par un copropriétaire du règlement de copropriété n'autorise pas un autre copropriétaire à faire de même ;

- il a déjà engagé une action similaire à l'encontre d'autres copropriétaires pour l'appropriation de parties communes

L'instruction a été close par ordonnance en date du 19 mai 2026.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la mesure sollicitée pour trouble manifestement illicite

Aux termes de l'article 835 du code de procédure civile, le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection, dans les limites de sa compétence, peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent soit pour prévenir un dommage imminent soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite : dans les cas ou l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution de l'obligation même

s'il s'agit d'une obligation de faire.

Le dommage imminent s'entend du dommage qui n'est pas encore réalisé mais qui se produira sûrement si la situation présente doit se perpétuer et le trouble manifestement illicite résulte de toute perturbation résultant d'un fait qui directement ou indirectement constitue une violation évidente de la règle de droit.

Si l'existence de contestations sérieuses n'interdit pas au juge de prendre les mesures nécessaires pour faire cesser un dommage imminent ou un trouble manifestement illicite, il reste qu'une contestation réellement sérieuse sur l'existence même du trouble et sur son caractère manifestement illicite doit conduire le juge des référés à refuser de prescrire la mesure sollicitée.

La cour doit apprécier l'existence d'un dommage imminent ou d'un trouble manifestement illicite au moment où le premier juge a statué, peu important le fait que ce dernier ait cessé, en raison de l'exécution de l'ordonnance déférée, exécutoire de plein droit.

Constitue un trouble manifestement illicite la violation évidente d'une règle de droit résultant d'un fait matériel ou juridique, le juge des référés pouvant mettre fin à un tel trouble en cours de réalisation.

La violation d'un règlement de copropriété est susceptible de constituer le caractère manifestement illicite d'un trouble.

Il en est de même de la violation de l'article 25 b de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui dispose que ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant l'autorisation donnée à certains d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci.

Par application des dispositions de ce texte, tous les travaux effectués par un copropriétaire sur les parties communes, même à usage privatif, doivent être autorisés et ce, même s'ils tendent à rendre l'immeuble conforme au règlement de copropriété ou à l'état descriptif.

Il est acquis qu'à défaut d'obtention d'une telle autorisation, le syndicat des copropriétaires est en droit d'exiger le rétablissement des lieux en leur état antérieur, sans avoir justifier d'un quelconque préjudice.

S'agissant des travaux réalisés sur les parties privatives, ils peuvent être entrepris, sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires à la condition de ne pas affecter l'harmonie de l'immeuble.

En principe, le règlement de copropriété détermine les parties communes, celles privatives et les droits des copropriétaires.

En l'espèce, il n'est pas contesté que M. [T] a apposé contre le garde-corps en verre de sa terrasse des brise-vues en canisse, sans obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

L'article 8 du règlement de copropriété, intitulé « balcons-terrasses », est rédigé comme suit :

Ce sont des parties communes à l'usage exclusif du propriétaire du ou des lots auxquels ils ont rattachés. (') Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte l'aspect ou à l'harmonie du bâtiment et de l'ensemble immobilier (').

Le 1er juin 2020, le syndic de la copropriété a adressé un courrier aux occupants de la résidence qui se présente comme suit :

Mesdames, messieurs,

(')

En effet, il a été constaté la présence de brise vue et de canisse sur les rambardes des terrasses et sur les grillages des rez-de-jardin.

Il a également été constaté la présence de toile posée sur les toits des avancées de terrasse.

Nous rappelons qu'il est formellement interdit d'apposer des brise-vues, cannisses et toiles qui nuisent à l'harmonie de la résidence et modifient l'aspect extérieur de la copropriété. Seules les haies de plantes méditerranéennes comme celles plantées à la livraison sont autorisées.

Aussi, nous vous remercions de bien vouloir procéder à l'enlèvement de ces installations et ce, dans les meilleurs délais. (')

Sans véritablement contester que la terrasse soit une partie commune, M. [T] soutient que ni l'article 25b de la loi du 10 juillet 1065 ni le règlement de copropriété n'interdisent de poser ce type de brise-vue et que la note transmise en 2020 aux différents occupants n'a pas de valeur légale.

Il produit à l'appui de ses allégations le courrier que son conseil a adressé au syndic en exercice et des clichés photographiques, non datés, montrant des espaces extérieurs d'une résidence et certaines terrasses où les occupants ont apposé contre le garde-corps des dispositifs montrant des feuilles vertes.

Il résulte des termes même du règlement de copropriété, précédemment reproduit, que la terrasse est une partie commune à usage exclusif de l'occupant.

Aussi, par application des dispositions précitées de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965, M. [T] devait-il recueillir l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, exprimée à la majorité simple des voix de ces derniers, pour procéder à un tel aménagement et ce, indépendamment de tout débat relatif à son impact sur l'harmonie de l'immeuble qui ne concerne que les travaux réalisés sur les parties privatives.

Quand bien même la terrasse devait être considérée comme une partie privative, tout aménagement ou décoration pouvant porter atteinte l'harmonie du bâtiment est interdit.

Si certains des clichés photographiques que produit M. [T] montrent des balcons où les occupants ont posé un dispositif bloquant la vue par des feuilles vertes, il reste que ces clichés ne sont pas datés et ne permettent pas de justifier qu'ils ont été pris au sein de la résidence [Etablissement 1] park.

Il n'est pas exclu non plus que ce dispositif corresponde à celui qui a été autorisé par la copropriété, tel que précisé dans la note de 2020 indiquant que seules les haies de plantes méditerranéennes comme celles plantées à la livraison sont autorisées.

Il s'ensuit que le moyen fondé sur l'inégalité de traitement entre les différents occupants n'est pas fondé.

Si M. [T] affirme que le brise-vue qu'il a posé est discret, démontable et ne porte atteinte à l'harmonie de la résidence, il résulte du procès-verbal de constat dressé le 14 août 2024 par Maître [X] [P], commissaire de justice à [Localité 2], contenant plusieurs clichés photographiques et notamment certains montrant la terrasse litigieuse, que le brise-vue que M. [T] a apposé contre le garde-corps de sa terrasse est visible depuis l'extérieur de l'immeuble et altère, de ce fait, l'harmonie de la copropriété. La circonstance qu'il soit amovible étant indifférente en l'occurrence dès lors qu'il modifie l'aspect extérieur de l'immeuble.

Il s'ensuit que la pose de ce type de brise-vue porte, à l'évidence, atteinte à l'harmonie de la résidence et constitue un trouble manifestement illicite que le juge des référés doit faire cesser.

M. [T] soutient, au visa de l'article 9 du code civil, avoir posé ce brise-vue dans le but de protéger sa vie privée, la terrasse

de son appartement donnant sur l'allée principale de la résidence.

Il reste que la protection de la vie privée en copropriété n'est pas absolue dans la mesure où des restrictions peuvent être imposées aux droits individuels, visant à protéger également les intérêts collectifs, en sorte que l'utilisation par M. [T] de cet espace extérieur implique nécessairement pour ce dernier que la protection de sa vie privée soit limitée.

Il s'ensuit que M. [T] n'est pas fondé à s'opposer à la mesure sollicitée par le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 4] au nom d'ingérence disproportionnée dans son droit au respect de sa vie privée.

C'est donc à juste titre que le premier juge a condamné M. [T] à procéder au retrait des brise-vues qu'il a posés dans le garde-corps de sa terrasse et assorti cette obligation de faire, afin de l'y contraindre, d'une astreinte provisoire de 100 euros par jour de retard passé le délai d'un mois à compter de la signification de la décision et pour une durée de soixante jours.

Il convient dès lors de confirmer l'ordonnance entreprise de ces chefs.

L'ordonnance sera également confirmée en ce qu'elle a dit que le juge des référés du tribunal judiciaire de Draguignan se réservait la liquidation de l'astreinte.

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

Il convient de confirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a condamné M. [T] aux dépens et à payer au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 4], pris en la personne de son syndic en exercice, la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais exposés en première instance non compris dans les dépens.

Succombant, M. [T] sera condamné aux dépens d'appel.

Il sera en outre condamné à payer au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 4], pris en la personne de son syndic en exercice, la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais exposés en appel non compris dans les dépens.

Sa demande formée sur le même fondement sera rejetée.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Confirme l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Condamne M. [V] [T] à payer au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 4], pris en la personne de son syndic en exercice, la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais exposés en appel non compris dans les dépens ;

Déboute M. [V] [T] de sa demande formée sur le même fondement ;

Condamne M. [V] [T] aux dépens d'appel.

La greffière Le président