

L'arbre qui

De tout temps, l'arbre source de vie et d'agrément est également source de conflits, notamment dans les relations de voisinage. Les règles supplétives fixées par le Code civil en 1804, laissent une place importante aux usages qui jadis régissaient, en fonction des régions, les règles de plantations. Sur ces usages et ces dispositions figurant dans le Code Napoléonien sont venues se superposer les difficultés inhérentes aux réglementations locales et surtout au statut de la copropriété des immeubles bâtis. Nous avons donc tenté, sous forme de questions-réponses, de répondre de manière pratique aux interrogations que peuvent se poser les syndics de copropriétés confrontés notamment aux demandes d'abattage, d'élagage, d'arrachage que leur soumettent les copropriétaires ou leurs voisins.



Par Ulrich LEPOUTRE
et Cyril SABATIE
Consultants Juridiques
à la FNAIM

> Quelles sont les règles qui régissent les distances des plantations ?

Si le syndicat des copropriétaires peut décider de planter ou de laisser pousser ce qu'il veut dans ses parties communes, des règles de distance et de hauteur doivent cependant être respectées pour ne pas causer de préjudice au fonds voisin. Pour savoir quelle distance doit respecter une plantation, il faut en priorité se référer à la réglementation locale, aux usages et seulement, à titre subsidiaire, aux règles du Code civil¹. La mairie est le plus souvent détentrice de ces informations (puisque c'est le maire qui, en général, édicte ces

règles) ainsi que la chambre d'agriculture en ce qui concerne les usages locaux². A titre d'exemple, on peut citer les usages Parisiens ou Bordelais qui prévoient, compte tenu de la densité urbaine, qu'aucune distance ne doit être respectée pour disposer des plantations. Ces usages ont notamment été repris à plusieurs reprises par la jurisprudence³.

Concernant les règles subsidiaires du Code civil, l'article 671 impose :

- une distance de 50 cm au moins de la limite séparative du fonds voisin pour les plantations ne dépassant pas 2 mètres de hauteur ;

cachait la copropriété

A retenir

Les règles de l'article 670 du Code civil concernant les plantations ne s'appliquent qu'en l'absence de réglementations ou d'usages locaux.

- une distance minimale de 2 mètres, lorsqu'à l'inverse les plantations dépassent 2 mètres de hauteur.

Ainsi, le syndicat des copropriétaires qui serait en infraction avec ces dispositions pourrait être contraint, par un voisin, d'arracher, de déplacer ou de faire éteindre ses arbres jusqu'à la hauteur légale⁴, indépendamment de tout trouble de voisinage⁵. Précisons que l'action du voisin se prescrit par trente ans et que le point de départ de ce délai est la date à partir de laquelle la plantation ne respecte pas la réglementation (et donc pas nécessairement la date à laquelle l'arbre a été planté⁶). Dès lors, un voisin pourrait être tenté de jouer du sécateur.

> Un voisin peut-il couper lui-même les branches avançant sur son fonds ?

En vertu de l'article 673 du Code civil, tout syndicat de copropriétaires se doit de couper les branches de ses plantations qui dépassent sur le terrain voisin. En revanche, celui chez qui dépassent les branches ne peut pas les couper lui-même. Cet article autorise cependant le propriétaire à couper de son propre chef les racines, ronces et brindilles qui avancent sur son fonds.

Le propriétaire sur le terrain duquel avancent les branches peut par ailleurs exiger, au besoin judiciairement et sous astreinte, que le propriétaire responsable les coupe.

Contrairement à ce que nous avons énoncé précédemment, ce droit de coupe et d'égagement est un droit absolu et imprescriptible. Notons également que les usages locaux n'ont pas place ici⁷.

Dès lors, l'application de ces règles juridiques peut amener le syndic à être confronté à un certain nombre de difficultés pratiques.

> A quelle majorité se vote l'égagement d'un arbre situé sur une partie commune non réservée à l'usage exclusif d'un copropriétaire ?

Nous pourrions nous interroger préalablement sur les éléments qui motivent cet égagement. Cette opération s'inscrit-elle dans le cadre de l'entretien courant des espaces verts pour une copropriété encore plus harmonieuse, ou est-elle envisagée à la demande d'un copropriétaire qui estime ne pas devoir subir le feuillage au détriment de la luminosité ? Ou encore, indépendamment de la volonté des principaux intéressés, à savoir les copropriétaires, l'égagement n'est-il pas souhaité par la commune dans le cadre de son pouvoir de police administrative ?

Supposons, en premier lieu, que l'égagement s'inscrit dans le cadre d'une opération d'entretien courant des espaces verts, que cette dernière soit de la propre initiative du syndicat des copropriétaires ou à la demande d'une tierce personne ayant intérêt à cette opération. La demande pourrait être, par exemple, formulée par un copropriétaire ou un voisin.

Une telle décision relève, selon nous, de la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, à savoir celle des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés puisque notamment, (comme en dispose la lettre de ce texte) il n'en est pas autrement ordonné par la loi. Une telle majorité est d'ailleurs bien suffisante pour une simple opération d'entretien courant.

Supposons, en second lieu, que l'égagement dépasse le cadre de l'entretien ou de la prévention, notamment lorsque, de par son envergure, il porte atteinte à l'harmonie générale voire, au standing

¹ Articles 671 et s. du Code civil.

² Articles L 511-3 et R 511-1 du code rural.

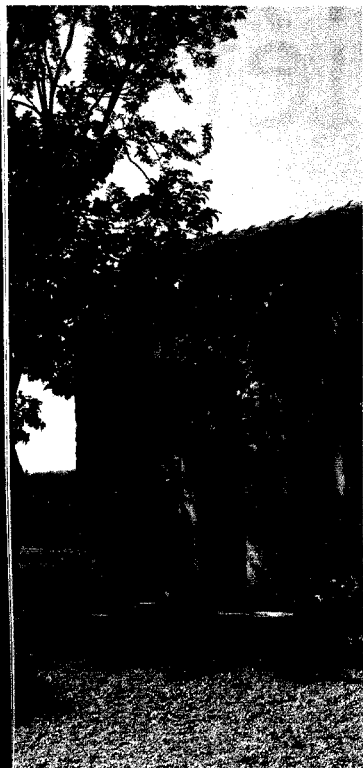
³ Cass. civ. 3ème 14 février 1984, Gaz. Pal. 1987-II-437 ; CA de Paris 8 juin 2000, Juris-data n° 8266 ; CA Bordeaux 18 janvier 2000, Juris-data n° 103668.

⁴ Article 672 du Code civil.

⁵ CA Grenoble 19 avril 1989, Juris-data n° 044918.

⁶ Cass. civ. 8 décembre 1981, JCP 26 juin 1982, p. 651.

⁷ CA Orléans 12 novembre 1992, Juris-data n° 046083.



de l'immeuble. Dans ce cas, la taille substantielle pourrait entraîner la privation d'un élément de décor susceptible d'être perçue comme une modification, provisoire, des conditions de jouissance des parties privatives⁸. L'unanimité des copropriétaires semble alors, selon nous, requise. Et ce d'autant que l'amputation de l'arbre fragiliserait définitivement sa structure sans nécessité. Le copropriétaire subirait, dès lors, un préjudice générant droit à indemnisation du fait que son appartement donne vue sur un arbre devenu inutile⁹.

Nous pourrions néanmoins soutenir que cet élagage important s'analyse en des travaux de transformation au sens de l'article 26 c) de la loi du 10 juillet 1965. Un vote à cette dernière majorité pourrait, dès lors, être suffisant.

Notons que le choix de la bonne majorité nous posera moins de difficultés dans l'hypothèse où l'élagage est imposé par la commune dans le cadre de son pouvoir de police administrative. En effet, dans ce cas, un vote à la majorité de l'article 25 sera suffisant en application du e) de cet article, concernant les travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

Nous n'avons jusqu'ici abordé que la question de l'élagage, mais qu'en est-il de l'arrachage ?

> A quelle majorité se vote l'arrachage d'un arbre situé sur une partie commune non réservée à l'usage exclusif d'un copropriétaire ?

Les raisons qui motivent cet abattage ne sont pas superflues. En effet, l'opération est-elle envisagée à la demande d'un copropriétaire qui estime son bien trop assombri, ou le dépérissement de l'arbre impose-t-il, à plus ou moins brefs délais, cette mesure à l'issue malheureuse. Ou, à l'instar de la mesure d'élagage envisagée ci-avant, cette opération est-elle souhaitée dans le cadre d'un pouvoir de police administrative ?

Mettons, de nouveau, de côté l'hypothèse où l'arrachage est motivé par un danger immédiat, qui sera envisagée plus tard. En effet, le problème de majorité va essentiellement se poser en dehors de cette dernière situation extrême, et notamment en présence d'intérêts antagonistes. Il est des situations, les plus courantes, où certains coproprié-

taires seulement sont favorables à l'abattage, les autres y étant fermement hostiles. Il se peut d'ailleurs qu'une majorité des copropriétaires y soit favorable, ce qui n'est pas, nous le verrons, sans incidence.

Un jugement du TGI de Paris¹⁰ a considéré que la suppression d'arbres constituant des parties communes, à l'initiative d'un copropriétaire, sans que celui-ci ait demandé l'autorisation à l'assemblée générale, "porte atteinte à la destination de l'immeuble conçu et livré avec le décor de verdure qui a été en partie détruit et a modifié les conditions de jouissance des parties privatives à l'égard de leurs propriétaires qui sont désormais privés de ce décor". Outre le constat de la nécessité d'une autorisation nécessaire à la mise en place de cette mesure fatale, la motivation du tribunal se réfère aux notions de "destination de l'immeuble" et de "modification des parties privatives" nous amenant à considérer que l'unanimité des copropriétaires est requise dans le cas d'un abattage.

Il est important de souligner, néanmoins, dans cette espèce, que l'arbre abattu a été livré avec la copropriété et constituait, par suite, un ensemble avec cette dernière. Est-ce à dire que dans l'hypothèse où l'arbre aurait été planté postérieurement à la livraison de la copropriété et ne figurerait pas dans le "contrat de départ", la majorité requise serait différente ? Nous le pensons dans la mesure où la décision du syndicat de planter un arbre postérieurement à la livraison de la copropriété doit être prise à la majorité de l'article 26 s'agissant, en effet, d'un acte d'amélioration. Dès lors, la même majorité suffirait, à notre sens, pour décider sa suppression.

Par ailleurs, certains auteurs soutiennent, dans le cas où les appartements atteints par l'ombrage des arbres sont plus nombreux que les autres, c'est-à-dire à partir du moment où il existe un déséquilibre manifeste au détriment d'une majorité de copropriétaires, la suppression d'arbres pourrait justifier une décision de l'assemblée générale non plus à l'unanimité mais à la majorité de l'article 26

A noter

En vertu de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, le syndic devra vérifier si une autorisation administrative préalable n'est pas nécessaire, en vertu du plan local d'urbanisme, pour procéder à la coupe ou l'abattage d'arbres.

⁸ TGI Paris 30 janvier 1979, JCP 79, éd. N, II, p. 254, note ATIAS dans l'hypothèse de la suppression d'un arbre.

⁹ CA Paris 23ème chambre 1985, Juris-Data n° 1985-022781.

¹⁰ TGI Paris 30 janvier 1979, JCP 79, éd. N, II, p. 254, note ATIAS précité.

A retenir

Le syndic doit systématiquement vérifier les dispositions du règlement de copropriété et déterminer la nature juridique de la partie sur laquelle se trouve la plantation litigieuse avant d'entreprendre des travaux, notamment d'égagement ou d'arrachage.

de la loi, par assimilation de l'acte d'abattage à une aliénation de parties communes non nécessaire au maintien de la destination de l'immeuble¹¹.

> Le syndic peut-il intervenir sans autorisation pour l'égagement ou l'arrachage d'un arbre situé sur une partie commune non réservée à l'usage exclusif d'un copropriétaire ?

Voici donc notre hypothèse précédemment écartée. Lorsque la présence de l'arbre constitue un danger immédiat et qu'il est urgent d'opérer diligence¹², le syndic pourra procéder à cette intervention de son propre chef, sans autorisation de l'assemblée générale, en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965. Cela est d'ailleurs une obligation pour lui d'agir puisqu'il engage sa responsabilité s'il méconnaît cette obligation légale¹³.

Il y a, semble-t-il, urgence lorsqu'en lui-même le défaut de réaction rapide entraînerait un préjudice et que ce préjudice est imminent, ce qui empêche d'envisager une convocation préalable de l'assemblée¹⁴.

Aucun problème de majorité ne se posera donc dans ce cas. Cela étant, il sera souvent difficile au syndic d'apprécier cette urgence et sa mission sera donc délicate. Une mauvaise appréciation de sa part sera susceptible d'engager sa responsabilité et de lui faire supporter les conséquences financières¹⁵ de sa carence ou de son empressement. C'est la raison pour laquelle il prendra soin, préalablement et dans la mesure du possible, de solliciter à tout le moins l'avis du conseil syndical¹⁶, voire d'obtenir une attestation de l'entreprise sylvicole amenée à intervenir¹⁷.

En effet, la mesure prise devra d'autant être légitime que les diligences opérées devront être ratifiées en assemblée générale, ne serait-ce que pour obtenir le déblocage du financement nécessaire à la complète exécution des travaux. En effet, l'article 37 du décret en date du 17 mars 1967 fait obligation au syndic d'informer les copropriétaires des diligences qu'il compte accomplir dans l'urgence, mais également de convoquer immédiatement une assemblée générale.

Cette ratification devra être votée à la majorité de l'article 24 précité.

> Quels sont les droits des copropriétaires sur des arbres situés sur une partie commune à jouissance exclusive ?

Rappelons qu'une partie commune à usage exclusif d'un copropriétaire reste avant tout une partie commune, seul l'usage est privatif¹⁸. Cela revient-il à dire que les arbres plantés dans ce jardin sont, par la voie de l'accession, également des parties communes ? Dans le silence du règlement de copropriété, il semble qu'il doit être répondu par l'affirmative à cette question. Peu importe, ici, le fait que les arbres aient été plantés dès l'origine de l'immeuble et participent à son standing ou qu'ils soient plantés par le copropriétaire qui a la jouissance exclusive d'un jardin, puisqu'en application des dispositions de l'article 555 du Code civil, ceux-ci resteront la propriété du syndicat des copropriétaires, par la théorie de l'accession.

Par suite, le copropriétaire qui a la jouissance exclusive du jardin ne peut-il donc pas procéder à l'égagement ou à l'arrachage sans autorisation de l'assemblée générale ? Les autres copropriétaires peuvent-ils lui imposer ces opérations nonobstant son désaccord ?

Dans l'hypothèse d'un égagement, la jurisprudence a considéré que le syndicat des copropriétaires dispose d'un droit de regard sur l'entretien d'un jardin commun à jouissance exclusive et peut, à cet effet, procéder à l'égagement des arbres en cas de carence du propriétaire bénéficiaire¹⁹. Il résulte de cet arrêt que l'égagement serait à la charge du copropriétaire qui a la jouissance privative. Aucune résolution, à quelque majorité que ce soit, ne serait, dès lors,

¹¹ JCN Copropriété Fasc 66 n° 80.

¹² Souvent en cas de risque de chute.

¹³ CA Paris 17 décembre 1990, Loyers et copropriété 1991, comm. n° 91. CA Paris 7 juin 1993, Juris-Data n° 022192.

¹⁴ Selon M. ATIAS - Les travaux urgents en copropriété immobilière : Revue Administrer octobre 1987, p. 2 et s.

¹⁵ CA Paris 24 novembre 1992, Revue Administrer juin 1993, p. 46 ; CA Paris 5 octobre 1993, Loyers et copropriété 1995, comm. n° 135.

¹⁶ Ce qui est une obligation en cas d'appel de provision en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement - Article 37 du décret du 17 mars 1967.

¹⁷ Cette dernière pourra notamment attester du danger existant avant son intervention.

¹⁸ Cass. 3ème civ. 26 juin 1974, Bull. civ. III, n° 269 ; Cass. 3ème civ. 28 octobre 1980, JCP N 1981, II, p. 113, obs. STEMMER ; CA Paris 23ème ch. 29 avril 1994, Loyers et copropriété 1994, n° 393.

¹⁹ CA Versailles 4ème ch. 27 janvier 1998, Administrer n° 299, avril 1998, p. 47.



nécessaire. Cette décision semble d'autant plus fondée que l'entretien d'une partie commune à jouissance privative est à la charge du copropriétaire (sauf disposition contraire du règlement). Toutefois, un arrêt rendu postérieurement a considéré, a contrario, que la jouissance d'un jardin ne comprenant pas celle des arbres déterminés²⁰, l'élagage reste donc à la charge du syndicat et les majorités évoquées sont alors requises. Quelle solution adopter ?

Dans l'hypothèse où le règlement de copropriété n'en stipule autrement²¹, il convient, selon nous, de s'attacher à l'importance de l'opération. En effet, si cette dernière est telle qu'une entreprise spécialisée doit intervenir, l'élagage incombera sans doute au syndicat des copropriétaires. Dans le cas contraire, l'élagage incombera, à notre sens, au copropriétaire qui a la jouissance exclusive de l'espace vert.

Dans le cas d'un arrachage, la solution est moins controversée. En effet, une décision de l'assemblée générale prise aux majorités évoquées est indispensable puisqu'il s'agit de supprimer un élément commun. Le fait qu'un copropriétaire déterminé en ait la jouissance exclusive ne semble pas avoir d'incidence. C'est du moins la position de la cour d'appel de Paris²² considérant que la décision du syndicat de supprimer un arbre du jardin dont il a l'agrément ne porte pas atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives, étant ici rappelé que selon cette cour, la jouissance d'un jardin ne comprend pas celle des arbres déterminés. Cette position peut ne pas recueillir l'agrément de chacun²³, ce que nous comprenons aisément et partageons. Par ailleurs, n'a-t-il pas été jugé auparavant, par une juridiction du premier degré certes, que la suppression d'un arbre constituant une partie commune "a modifié les conditions de jouissance des parties privatives à l'égard de leurs propriétaires qui sont désormais privés de ce décor"²⁴.

> A qui incombent les frais d'élagage et d'arrachage des arbres ?

Dans l'hypothèse où les arbres s'analysent en des parties communes, les frais d'élagage ou d'arrachage sont à répartir en fonction des tantièmes généraux. En effet, la jurisprudence considère que l'entretien des espaces verts constitue une charge générale de conservation de l'immeuble²⁵ ou d'entretien²⁶.

La question est plus délicate lorsque l'opération est envisagée sur une partie commune à jouissance exclusive d'un copropriétaire. Il est nécessaire, dans ce cas, de distinguer l'élagage de l'arrachage.

Dans le premier cas, il convient de vérifier si la jouissance exclusive du jardin lui confère également celle des arbres qui y sont plantés. Cela se fera idéalement grâce au règlement de copropriété. Dans le silence de ce dernier, cela ne sera pas chose aisée car, rappelons-le, les cours d'appel de Versailles et de Paris semblent avoir rendu des décisions divergentes. La première a considéré que l'élagage est à la charge du copropriétaire qui a la jouissance du jardin, les charges y afférentes étant, par suite, également à sa charge. La seconde a considéré que la jouissance exclusive ne comprend pas celle des arbres, les charges d'élagage incombant dès lors au syndicat.

Il convient, selon nous, de s'attacher comme nous l'avons indiqué ci-avant à l'importance de l'opération. Ainsi, si l'élagage incombe au syndicat, il est normal que le coût de l'intervention soit également à sa charge. A contrario, si l'élagage incombe au copropriétaire, ce dernier en supportera également la charge financière.

En cas d'arrachage, la solution est moins controversée. En effet, eu égard à la qualification de parties communes de l'arbre, les frais afférents à sa suppression sont à la charge du syndicat sans équivoque (sauf disposition contraire du règlement de copropriété).

²⁰ D. SIZAIRE, comm. CA PARIS 23ème ch. B 11 avril 2002, Juris-Data n° 2002-178446.

²¹ CA Paris 23ème ch. 9 décembre 1985, Juris-Data n° 1985-028104.

²² CA Paris 23ème ch. B 11 avril 2002, Juris-Data n° 2002-178446.

²³ D. SIZAIRE, comm. CA PARIS 23ème ch. B 11 avril 2002, Juris-Data n° 2002-178446.

²⁴ TGI Paris 30 janvier 1979, JCP 79, éd. N. II, p. 254, note ATIAS.

²⁵ CA Paris, 30 janvier 1979, D 1980, inf. rap. 150 ; CA Paris 9 janvier 1989, D. 1989, inf. rap. 44.

²⁶ CA Paris 23ème ch. 7 décembre 1993, Loyers et copropriété 1994, n° 124.

> Les désagréments subis par les copropriétaires du fait de l'intervention sont-ils susceptibles de générer indemnisation à leur profit ?

Il est envisageable que la coupe ou l'élagage de l'arbre génère un préjudice, que ce dernier soit grave comme la chute de l'arbre sur l'immeuble ou plus modéré tel qu'un niveau d'empoussièrement anormal.

L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 pose le principe selon lequel les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradation, ont droit à une indemnité. Cette dernière est due par le syndicat, soit l'ensemble des copropriétaires.

La difficulté d'application d'un tel principe va résider dans l'appréciation du préjudice. En effet, s'il n'est pas contestable que le copropriétaire subissant la présence dans son salon du végétal abattu puisse prétendre à préjudice, un niveau d'empoussièrement anormal est, quant à lui, plus difficile à apprécier.

La jurisprudence considère que le trouble de jouissance temporaire n'est indemnisable que s'il est grave. A notre sens, et sous réserve de l'appréciation souveraine des juges du fond, l'empoussièrement des parties privatives, quand bien même il excéderait le trouble normal, n'a pas un caractère de gravité. Un copropriétaire ne pourrait dès lors, selon nous, se prévaloir de l'article 9 précité. Cela étant, une action fondée sur les troubles anormaux du voisinage serait éventuellement envisageable. En effet, il est aujourd'hui admis qu'un trouble peut être anormal sans nécessairement être grave²⁷.

> Est-ce qu'une plantation peut être constitutive d'un trouble anormal de voisinage ?

Les parcs, jardins et plantations apportent agrément et standing aux immeubles et résidences en copropriété. Bien que régulièrement entretenus, ces éléments peuvent tout de même être susceptibles de gêner certains copropriétaires (qui le plus souvent seront ceux situés aux étages inférieurs) ou voisins de la copropriété. Comme l'ironise bien un vieux proverbe chinois " si élevé que soit l'arbre, ses feuilles finissent toujours par tomber à terre ".

La théorie jurisprudentielle des troubles anormaux de voisinage développée sur le fondement de l'article 544 du Code civil peut parfaitement trouver à s'appliquer dans le contexte de la copropriété.

En effet, les copropriétaires, tout comme les voisins, peuvent par exemple subir un préjudice résultant de la présence d'arbres de grande taille implantés sur les parties communes de la résidence. Rappelons qu'il faut toutefois que ce trouble excède manifestement les inconvénients normaux du voisinage. Pour exemple, "la propagation de plantes vivaces en zone campagnarde ne constitue pas un trouble anormal de voisinage dès lors que les travaux nécessaires pour éliminer cette plante dans un jardin voisin ne dépassent pas ceux d'un entretien habituel d'un jardin²⁸".

La gêne la plus couramment rencontrée est la perte d'ensoleillement que peut subir un appartement ou encore la diminution d'une vue panoramique²⁹. Une décision de la cour d'appel de Versailles³⁰, à titre illustratif, a reconnu fondée une action intentée en réparation d'un trouble causé à un copropriétaire du fait de l'assombrissement de son appartement situé au rez-de-chaussée, par le développement d'arbres plantés dans le jardin attenant. On peut citer également une autre décision qui a condamné, sous astreinte, une copropriété à abattre un cèdre d'une hauteur de 11 mètres, en raison du fait que ce conifère semait ses aiguilles sur le fonds voisin, obstruait les gouttières de ce dernier et occasionnait des dégâts par ses racines, constituant ainsi un trouble anormal de voisinage³¹.

Avant de toucher à l'arbre qui trône au milieu de la copropriété, le syndic devra veiller le plus souvent à obtenir l'autorisation de l'assemblée générale. Il devra vérifier, en considération de l'espèce à laquelle il se trouve confronté, quelle majorité doit s'appliquer, selon les principes sus-énoncés.

²⁷ Cass. 2ème civ. 22 octobre 1964, D. 1965, 344, note RAYMOND (pour des poussières de ricin).

²⁸ CA Colmar, 17 mai 1991 : Juris-Data n° 047320.

²⁹ CA Aix-en-Provence, 11 juin 1987, AUBRUN c/ BORSI, Juris-Data n° 043689 (lecture a contrario).

³⁰ CA Versailles 8 mars 1985, R. D. I. janvier 1985, p. 93.

³¹ CA Grenoble 19 février 1996, Juris-data n° 040206. Voir également CA Paris 23 octobre 1997, Juris-data n° 023016 concernant le dépassement des branches qui rendait le sol du fonds voisin glissant par la chute de fruits et de feuilles.