

CONCLUSIONS EN REPLIQUE

Tribunal d'instance d'Aix en Provence
Audience du vendredi 12 janvier 2018 – 9h

POUR :

- **Le Syndicat de l'Association Syndicale Libre de la ZAC du Domaine de la Marguerite**, dont le siège social est situé chez Madame Yvette POULAIN, 3, rue Malbos 13090 Aix en Provence représenté par son Directeur en exercice, Madame Yvette POULAIN, domicilié audit siège ès qualités.

Ayant pour Avocat, **Maître Carline LECA**, Avocat au Barreau d'Aix en Provence, demeurant 22, rue Manuel 13100 Aix en Provence.

DEMANDEUR

CONTRE :

- **Madame Danielle VELARDOCCHIO et Monsieur Éric BETAN**, demeurant et domiciliés 8, rue des Alizés 13090 Aix en Provence.

Ayant pour Avocat, **Maître Jean-Louis KEITA**, Avocat au Barreau d'Aix en Provence.

DEFENDEURS

PLAISE AU TRIBUNAL

RAPPEL DES FAITS

1/ L'Association Syndicale Libre de la ZAC du Domaine de la Marguerite (ASL) rassemble tous les propriétaires des lots dépendant de la zone d'aménagement concerté dénommée ZAC de la Marguerite créée par arrêté du 29 octobre 1987 sise lieudit Leydet et Reynaud – section DE n°14.60.19.41.42.73 (**Pièce n°13**).

Les statuts de l'ASL (**Pièce n°1**) indiquent que :

« *Article 3 – OBJET*

L'association syndicale a notamment pour objet :

(...)

- *Le contrôle et les actions relatives au respect des règles du bon voisinage ;*
- *L'association a enfin pour but de représenter l'ensemble des propriétaires vis-à-vis (...) des tiers.*

(...)

Article 20 – POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT

« Il représente l'association en justice tant en demande qu'en défense ».

La ZAC du Domaine de la Marguerite est voisine de la parcelle de terrain appartenant aux Consorts VELARDOCCHIO - BETAN (lot 276) (**Pièce n°13**).

Le 12 décembre 2014 (**Pièce n°13**), l'ASL adressait un courrier (avec photographies) de mise en demeure aux Consorts VELARDOCCHIO - BETAN pour leur indiquer que :

Axe en rouge : les photos ci-jointes montrent clairement que le long de la rue des Alizés votre haie dépasse les 2 mètres de hauteur, déborde sur notre rue entravant le passage et gênant l'éclairage. De plus les câbles aériens d'EDF ou du téléphone sont maintenant complètement engloutis dans vos arbres ce qui est formellement interdit. À ce titre une copie de ce courrier est envoyée aux services techniques de la Mairie d'Aix en Provence.

4 réverbères éclairent cette rue. Vous nous avez indiqué avoir retiré l'ensemble lumineux situé au sommet d'un de ces réverbères car il vous gênait, ainsi que le montre la photo ci-jointe. Vous avez agi sans notre autorisation sur du matériel nous appartenant.

Axe en bleu : les photos ci-jointes sont sans équivoque. Votre haie n'est pas réglementaire. Elle dépasse les 2 mètres de hauteur et déborde sur le petit chemin de 2 mètres de large qui nous appartient et qui se situe en bordure de notre résidence.

Aix en Provence connaît de plus en plus souvent des épisodes de vents violents qui mettent à terre des arbres, souvent immenses et peu taillés, offrant ainsi une forte prise aux vents. Si cela arrivait à un arbre de votre haie, il pourrait tomber sur une des habitations de notre résidence.

Par ce courrier je vous mets en demeure d'ici le 15 janvier 2015 de :

- tailler vos haies au droit de votre terrain afin qu'elles ne débordent plus sur notre résidence ;
- limiter la hauteur de vos haies à 2 mètres ;
- remettre l'ensemble lumineux en haut de son poteau.

Face à l'inertie des Consorts VELARDOCCHIO - BETAN, l'ASL saisissait le 9 mars 2015 sa protection juridique (JURIDICA) du litige (**Pièce n°12**).

Ainsi, JURIDICA adressait en date du 13 avril 2015 un courrier aux Consorts VELARDOCCHIO - BETAN (**Pièce n°11**).

Une expertise contradictoire était organisée le 7 octobre 2015, en présence des Consorts VELARDOCCHIO - BETAN et de leur Expert (Cabinet PolyExpert).

Un rapport d'expertise était rendu par le Cabinet CEMI-Experts (**Pièce n°10**), désigné par JURIDICA, en date du 25 octobre 2015.

Ce rapport concluait que :

Le litige porte sur la taille des végétaux en limite de propriété le long de la servitude de passage laissée au Canal de Provence et dont les cyprès surplombent les parcelles des co-lotis.

La haie doit être taillée en respectant les obligations légales de l'article 673 du code civil pour que les arbres ne viennent pas surplomber la propriété de l'ASL.

Sur le point de l'article 671 du code civil, la haie devrait être rabattue pour les végétaux placés à moins de 2 m sur une hauteur de 2 m.

Dans le cas de ce respect, la haie ne pourra pas survivre à une taille si franche et la présence de végétaux qui ont plus de 30 ans rend caduque l'obligation de la destruction.

LES RESPONSABILITES

La responsabilité des époux BETAN est engagée.

Nous restons attentifs à la position des époux BETAN réclamée à son expert.

Dans l'hypothèse d'un refus et/ou d'une absence de réponse, l'ASL pourra réclamer la taille par ordonnance du tribunal étant donné que l'article 673 du CC n'est pas respecté.

REMEDES AUX DESORDRES ET COUTS ESTIMES

Les frais de taille et de mise aux normes des hauteurs des arbres doit être réalisé aux frais exclusifs des époux BETAN.

Pour la partie de la rue des Alizées qui est en prolongement depuis le lotissement vers l'avenue Philippe SOLARI, l'entretien est à la charge des usagers ainsi que pour l'alignement des végétaux.

Il a fallu attendre le début de l'année 2016 pour qu'un élagueur intervienne chez les Consorts VELARDOCCHIO - BETAN mais, sans régler définitivement le litige, puisque seule une partie des haies litigieuses a été coupée aux limites légales.

En effet, dès le 7 février 2016 (**Pièce n°9**), l'ASL écrivait (avec photographies) à JURIDICA pour lui indiquer que :

- **Côté Est**, en limite avec les parcelles 181 et 184 (lots 39 et 42 de notre résidence) :
la haie des Bétan a été taillée :
 - en partie basse : en limite de bordure ;
 - en partie haute : à environ **1 m à l'intérieur** de notre résidence.Sa hauteur a été réduite à environ 5 m.
- **Côté Sud-Ouest**, le long de la rue des Alizés :
La hauteur de la haie a été réduite à environ 7 m.
J'attire votre attention sur un point important. Latéralement la haie n'a pas été taillée le long de la limite séparative. Elle **déborde** toujours outrageusement sur la rue des Alizés et empêche le passage des véhicules.
Il y a 5 arbres et des arbustes qui poussent de notre côté du grillage séparatif. Pouvons-nous les abattre car ils dégradent l'enrobé de la rue des Alizés. Pensez-vous qu'il faudrait les identifier précisément avec les Bétan, en présence d'une partie tierce pour éviter toute polémique.

Nous vous sollicitons pour intervenir à nouveau auprès des Bétan afin que leurs haies soient aillées à l'intérieur de leur propriété, du sol jusqu'au ciel, afin que les pousses des végétaux entre deux tailles **ne se développent pas à l'intérieur de notre propriété**.

Le 3 mars 2016, JURIDICA adressait une nouvelle fois aux Consorts VELARDOCCHIO - BETAN une mise en demeure d'avoir à procéder à l'élagage de leurs haies à hauteur réglementaire (**Pièce n°8**).

De même que le Cabinet CEMI-Experts écrivait le 4 mars 2016 à l'Expert des Consorts VELARDOCCHIO - BETAN, présent à l'expertise (**Pièce n°7**), et le relançait de nouveau le 2 juin 2016 (**Pièce n°5**).

L'ASL leur adressait elle aussi une mise en demeure en date du 18 mai 2016 (**Pièce n°6**).

Désespérée, l'ASL sollicitait de JURIDICA et de CEMI-Experts la suite à donner face à l'absence de régularisation (**Pièce n°4**).

Le 28 juillet 2016, JURIDICA faisait le constat de l'échec d'une issue amiable (**Pièce n°3**) et préconisait à son assurée de saisir le Tribunal compétent.

Au jour de rédaction des présentes, la situation n'a toujours pas évolué (**Pièce n°2**).

Le Syndicat de l'ASL est donc contraint de saisir le Tribunal de Céans aux fins de condamner les Consorts VELARDOCCHIO - BETAN à procéder à l'élagage de leurs haies dans le respect des articles 671 et suivants du Code civil, dans le délai de 15 jours à compter de la signification du Jugement à intervenir, et ce, sous astreinte de 50€ par jour de retard.

2/ Les Consorts VELARDOCCHIO - BETAN empruntent quotidiennement en voiture (en déplaçant la borne d'accès pompiers) le chemin piéton des Alizés pour décharger son contenu devant la porte de leur maison (**Pièce n°1 – photo 4**), alors qu'ils ont un accès voiture directement par l'Avenue Philippe SOLARI (**Pièce n°1 – Photo 3**).

Le Syndicat de l'ASL est donc contraint de saisir le Tribunal de Céans aux fins d'ordonner aux Consorts VELARDOCCHIO - BETAN d'avoir à cesser d'emprunter en voiture la rue piétonne des Alizés, sous astreinte de 50€ par infraction constatée, et de supprimer le portillon d'accès rue des Alizés sous astreinte de 50€ par jour de retard, dans le délai de 15 jours à compter de la signification du Jugement à intervenir, puisqu'ils disposent d'un autre accès avenue Philippe SOLARI.

DICUSSION

A/ EN DROIT

1/ L'article 671 du Code civil dispose :

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

Les articles 672 et 673 poursuivent :

« Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales. »

« Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible. ».

2/ L'article 544 du Code civil dispose :

« La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ».

B/ EN FAIT

1/ La taille des haies des Consorts VELARDOCCHIO - BETAN ne respectent pas les limites (en hauteur et en largeur) définies par la loi.

Cela est largement démontré par l'ensemble des photographies produites par le Syndicat de l'ASL (**Pièces n°9 et 2**), et, en toute hypothèse, confirmé par les Consorts VELARDOCCHIO – BETAN dans leurs conclusions.

Par ailleurs, une expertise contradictoire a été réalisée, et démontre elle-aussi la réalité des faits relatés par le Syndicat de l'ASL (**Pièce n°10**).

Or, les haies des Consorts VELARDOCCHIO - BETAN doivent être réduites :

- à 2m maximum de hauteur (article 671 du Code civil) ;
- à la limite séparative en largeur (article 673 du Code civil).

En conséquence, le Syndicat de l'ASL sollicite la condamnation des Consorts VELARDOCCHIO - BETAN à procéder à l'élagage de leurs haies dans le respect des articles 671 et suivants du Code civil (en largeur comme en hauteur), dans le délai de 15 jours à compter de la signification du Jugement à intervenir, et ce, sous astreinte de 50€ par jour de retard.

2/ Les Consorts VELARDOCCHIO - BETAN empruntent quotidiennement en voiture (en déplaçant la borne d'accès pompiers) le chemin piéton des Alizés pour décharger son contenu devant la porte de leur maison (**Pièce n°1 – photo 4**), alors qu'ils ont un accès voiture directement par l'Avenue Philippe SOLARI (**Pièce n°1 – Photo 3**).

Ce passage de véhicule entraîne une détérioration importante de ce chemin dont le coût de remise en état incombe à l'ASL.

Elle serait en droit d'en solliciter réparation.

Toutefois, le Syndicat de l'ASL sollicite uniquement du Tribunal de Céans qu'il ordonne aux Consorts VELARDOCCHIO - BETAN d'avoir à cesser d'emprunter en voiture la rue piétonne des Alizés, sous astreinte de 50€ par infraction constatée, et de supprimer le portillon d'accès rue des Alizés sous astreinte de 50€ par jour de retard, dans le délai de 15 jours à compter de la signification du Jugement à intervenir, puisqu'ils disposent d'un autre accès avenue Philippe SOLARI.

REPOSES AUX ARGUMENTS ADVERSESES

Sur l'élagage des haies –

Les Consorts VELARDOCCHIO – BETAN invoque une Jurisprudence du 2 février 1982 (*Ccass, civ 3 n°81-12532*) manifestement inapplicable dans le cadre de la présente procédure.

En effet, le contexte de cette jurisprudence est parfaitement différent de celui du cas d'espèce :

- La Cour de cassation vise une situation où deux fonds sont séparés par un chemin privé appartenant à tous les riverains, donc aussi bien au premier fonds qu'au second. Dans ce cas, l'article 673 du Code civil semble inapplicable sous la réserve que ce chemin ne soit pas limité à la circulation et au passage.
- En l'espèce, le fonds des Consorts VELARDOCCHIO – BETAN et celui de l'ASL ne sont pas séparés par un chemin privé commun. Ce chemin est la propriété de l'ASL, et les Consorts VELARDOCCHIO – BETAN n'y ont qu'un droit de passage. La rue des Alizés, c'est-à-dire le chemin en cause, constitue donc bien la limite séparative entre les deux fonds. Pour preuve, un troisième fonds, totalement étranger à la présente procédure, se situe de l'autre côté de la rue des Alizés....
- Par ailleurs et en toute hypothèse, ce chemin est limité à la circulation et au passage.

En conséquence, cette Jurisprudence est totalement inapplicable au cas d'espèce.

Sur le fait de supprimer le portillon d'accès en haut du chemin des Alizés et le fait d'avoir à cesser d'emprunter le chemin appartenant à l'ASL en voiture –

Les Consorts VELARDOCCHIO – BETAN indique que l'existence du portillon sur la rue des Alizés est ancienne et indiquée dans l'acte authentique d'achat (non produit au jour de rédaction des présentes).

Il rajoute que la possession et l'usage dudit portillon répond aux exigences de l'article 2261 du Code civil.

Cela n'est pas contesté par l'ASL.

En effet, l'entrée du fonds des Consorts VELARDOCCHIO – BETAN s'est toujours réalisée par le haut de la rue des Alizés, via un portillon.

Toutefois, depuis quelques années, les Consorts VELARDOCCHIO – BETAN ont été autorisés à réaliser un accès à leur fonds directement de l'avenue Philippe SOLARI, voie publique.

L'accès par le portillon, rue des Alizés, chemin privé appartenant à l'ASL ne se justifie donc plus, d'où la demande légitime de l'ASL.

Par ailleurs, le fait d'emprunter cette voie en voiture quotidiennement pour décharger le contenu par le portillon, plus proche de leur porte d'entrée, et ce en déplaçant sans gêne, la borne d'accès pompiers, entraîne une détérioration importante du chemin (**Pièce n°2**).

Afin de ne pas solliciter la participation des Consorts VELARDOCCHIO – BETAN à la remise en état de ce chemin puisqu'aucune communication n'est possible avec ces derniers depuis le début de ce litige (Cf. l'ensemble des démarches amiables entreprises par l'ASL), la demande de l'ASL relative au fait de cesser d'emprunter ce chemin en voiture est donc parfaitement légitime.

*
* *

Le Syndicat de l'ASL sollicite l'exécution provisoire de l'ensemble des dispositions du Jugement à intervenir.

*
* *

Enfin, les Consorts VELARDOCCHIO - BETAN seront condamnés à payer la somme de 3.000€ au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

Faisant corps avec le présent dispositif

Vu l'article R221-16 1° du Code de l'organisation judiciaire ;

Vu les articles 671 et suivants du Code civil ;

Vu l'article 544 du Code civil ;

Vu les pièces produites.

- **CONSTATER** que les haies des Consorts VELARDOCCHIO - BETAN ne respectent pas les limites de tailles prévues au Code civil ;
- **CONDAMNER** les Consorts VELARDOCCHIO - BETAN à procéder à l'élagage des leurs haies dans le respect des articles 671 et suivants du Code civil (en largeur comme en hauteur), dans le délai de 15 jours à compter de la signification du Jugement à intervenir, et ce, sous astreinte de 50€ par jour de retard ;
- **ORDONNER** aux Consorts VELARDOCCHIO - BETAN d'avoir à cesser d'emprunter en voiture la rue piétonne des Alizés, sous astreinte de 50€ par infraction constatée et à supprimer le portillon d'accès rue des Alizés, sous astreinte de 50€ par jour de retard, dans le délai de 15 jours à compter de la signification du Jugement à intervenir ;
- **CONDAMNER** les Consorts VELARDOCCHIO - BETAN à payer à l'ASL la somme de 3.000€ au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance ;
- **ORDONNER** l'exécution provisoire de l'ensemble des dispositions du Jugement à intervenir.

SOUS TOUTES RESERVES

BORDEREAU DE PIECES VISEES

En copies jointes, conformément à l'Article 837 du Code de Procédure Civile :

- 1- Statuts de l'ASL de la ZAC du Domaine de la Marguerite ;
- 2- Photos récentes des lieux ;
- 3- Courrier de JURIDICA en date du 28 juillet 2016 ;
- 4- Courrier de l'ASL en date du 27 juillet 2016 ;
- 5- Courrier du Cabinet CEMI Experts en date du 2 juin 2016 ;
- 6- Courrier de l'ASL en date du 18 mai 2016 ;
- 7- Courrier du Cabinet CEMI Experts en date du 4 mars 2016 ;
- 8- Courrier JURIDICA en date du 3 mars 2016 ;
- 9- Courrier ASL en date du 7 février 2016 ;
- 10- Courrier de JURIDICA en date du 26 octobre 2015 + rapport d'expertise contradictoire ;
- 11- Courrier JURIDICA en date du 13 avril 2015 ;
- 12- Courrier ASL en date du 9 mars 2015 ;
- 13- Courrier de l'ASL en date du 12 décembre 2014.