



## Jouissance privative - Arbre à entretenir

Par **happyday7**, le **27/10/2019** à **19:18**

Bonsoir,

Je suis propriétaire d'un appartement en rez de chaussée, j'accède à mon entrée via une courrette dont j'ai la jouissance privative exclusive. Sur cette courrette est planté un arbre (d'environ 3m), le syndic me demande de l'élaguer, ce sur quoi j'ai répondu que les petites plantations sont à ma charge mais qu'il n'est pas de mon devoir de m'occuper de cet arbre à mes frais car il appartient à la copropriété.

Son argumentaire est le suivant "cet arbre a été planté par un prédécesseur et non par la copropriété, il est de jurisprudence constante que son entretien vous incombe". Selon un cas de jurisprudence et les textes légaux trouvés, il m'est pourtant clair que ceci ne m'incombe pas. De plus, il n'est rien noté dans le règlement de copropriété sur cette thématique. Auriez-vous une réponse claire à m'apporter?

Merci beaucoup pour votre aide,

Par **youris**, le **27/10/2019** à **20:53**

bonjour,

la réponse n'est pas si évidente que vous semblez le croire, il faut d'abord regarder ce que prévoit votre R..C. sur ce sujet.

pour votre information:

*Reste la question des arbres situés dans les jardins, partie commune à jouissance privative, rattachés à des lots de copropriété constitués par des appartements en rez-de-chaussée. Si le règlement de copropriété a clairement défini la charge des travaux d'entretien de ces plantations il convient de l'appliquer.*

*Si le règlement ne prévoit rien, il faut établir une distinction:*

*- les petites plantations dont l'intégration et l'entretien relevant de la jouissance privative, incombent au copropriétaire qui en est titulaire*

*- les arbres dits « de haute futaie » dont l'entretien, relevant de l'agrément commun, demeurera à la charge de la copropriété qui devra en assumer la taille et le remplacement*

*(En ce sens CA Aix-en-Provence, 4e ch., 6 juin 2008 : Loyers et copr. 2009, comm. 74).*

*Le syndicat des copropriétaires conserve donc un pouvoir d'intervention à l'encontre du copropriétaire bénéficiant d'un droit de jouissance exclusif, et pourra se faire autoriser judiciairement à pénétrer sur le terrain afin d'élaguer le ou les arbres litigieux, mais uniquement si ces arbres provoquent des nuisances chez les copropriétaires voisins par exemple en limitant les vues, la luminosité et l'ensoleillement (CA Versailles, 17 déc. 2009, n° 08/07144 : JurisData n° 2009-023511 ; Loyers et copr. 2010, comm. 299).*

*Dans des conditions identiques, le copropriétaire qui a laissé les plantes de son jardin privatif, prendre des proportions telles qu'elles génèrent une gêne pour les voisins et l'ensemble de la copropriété, pourra se voir condamner sous astreinte à en assurer l'élagage et l'entretien. (CA Aix-en-Provence, ch. C, 2 avr. 2015, n° 14/00820 : JurisData n° 2015-011564).*

source: [imavocats.fr/actualites/1283/index.htm](http://imavocats.fr/actualites/1283/index.htm)

salutations

Par **happyday7**, le **27/10/2019** à **21:33**

Merci pour votre réponse rapide. En effet, les extraits que vous m'avait mentionnés et le cas de jurisprudence semblent bien être dans mon sens. Ni le règlement de copropriété, ni aucun procès verbal ne mentionne le contraire.

Bien à vous

Par **janus2fr**, le **28/10/2019** à **07:31**

Bonjour,

Il semble que vous oubliez un paramètre, c'est que cet arbre a été planté par le copropriétaire précédent de votre appartement et non par la copropriété. Pourquoi la copropriété devrait-elle alors entretenir cet arbre ?

Par **happyday7**, le **28/10/2019** à **10:36**

Bonjour,

Car cet arbre a été planté dans la cour qui est à jouissance privative mais fait partie des parties communes. De ce fait, si un arbre a été planté sur celle-ci cela a dû être fait sous le consentement de la copropriété car c'est à elle de le gérer, ou du moins cela aurait dû être spécifié dans le règlement de copropriété.

Par **janus2fr**, le **28/10/2019** à **13:09**

Je ne suis pas du même avis que vous. Que la copropriété ait consenti (et rien n'est moins sur) à ce que le copropriétaire plante cet arbre dans sa partie à usage privatif ne signifie pas qu'elle accepte d'en assurer l'entretien.

Si, par exemple, ce copropriétaire avait installé un abri de jardin, ce serait donc à la copropriété de le repeindre chaque année ???