



	Expédition	Titre européen	
	délivrée à	délivrée à	délivré à
Date du prononcé <b>17 novembre 2023</b>	le €  DE:	le €  DE:	le €  DR:
Numéro de rôle <b>22A222</b>			

ne pas présenter au receveur

# Justice de paix du canton d'Uccle

## JUGEMENT

Présenté le
Non enregistrable

Le Juge de Paix prononce le jugement suivant dans l'affaire :

- **Catherine FISCH**, ayant pour numéro de registre national 54010610679, domiciliée à 1180 Uccle, rue Dodonée 78
- **Didier DE TAVERNIER**, ayant pour numéro de registre national 51102143576, domicilié à 1180 Uccle, rue Dodonée 78

représentés par leur avocat Maître Daniel Gellert, dont les bureaux sont situés à 1050 Ixelles, Avenue Louise 222/10

**partie demanderesse**

- **L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES A UCCLE, RUE LINCOLN 79**, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0757910191, qui a son siège à 1180 Uccle, Rue Lincoln 79, ayant comme syndic SA GGG REAL ESTATE, BCE 0847477716, dont le siège social est établi à 1180 Uccle, rue Marie Depage 1,

représentée par Maître Lisa Deprez loco Maître Florence Frelinx, avocate, dont les bureaux sont situés à 1050 Ixelles, Rue Capitaine Crespel 2-4/6

**partie défenderesse**

<b>Procédure</b>
------------------

La partie demanderesse a introduit l'affaire par citation du 3 février 2022.

Un jugement interlocutoire expertise avec réunion d'installation (art. 972 § 2 C.J.) a été prononcé le 30 mars 2022 (rép : 1373/2022);

L'expert Frédéric PETIT a déposé son rapport d'expertise le 23 décembre 2022.

Une ordonnance sur pied de l'article 747 § 2 CJ a été prononcée le 10 janvier 2023.

Un jugement interlocutoire taxant les frais et honoraires de l'expert Frédéric PETIT a été prononcé le 23 février 2023 (rép : 842/2023);

Les parties ont déposé des conclusions.

Le Juge de Paix a entendu les parties à l'audience publique du 18 octobre 2023 à laquelle l'affaire a été plaidée et ensuite tenue en délibéré.

Le Juge de Paix a tenu compte des actes de procédure et des pièces déposées.

La loi sur l'emploi des langues en matière judiciaire a été respectée.

<b>Motivation</b>
-------------------

### **FAITS ET ANTECEDENTS**

Madame Catherine FISCH et Monsieur DIDIER DE TAVERNIER sont propriétaires d'un immeuble, sis à Uccle, rue Dodonnée, 78.

L'A.C.P. DES COPROPRIETAIRES UCCLE, RUE LINCOLN 79 représente les copropriétaires de l'immeuble jouxtant celui de Madame Catherine FISCH et de Monsieur DIDIER DE TAVERNIER, sis à Uccle, rue Lincoln, 79 et de la parcelle, jouxtant la parcelle de sise à Uccle, vieille rue du moulin, 81.

Des problèmes se posant, depuis de nombreuses années, quant aux arbres et plantations se trouvant sur le terrain l'A.C.P. DES COPROPRIETAIRES UCCLE, RUE LINCOLN 79, de nombreux courriers ont été échangés et des promesses faites, sans qu'une solution définitive, agréant Madame Catherine FISCH et Monsieur DIDIER DE TAVERNIER, ne puisse être trouvée.

Madame Catherine FISCH et Monsieur DIDIER DE TAVERNIER Nous ont saisi, par citation signifiée, le 03/02/2022, par l'huissier de justice Marc SACRE, de résidence à Koekelberg.

Par jugement du 30/03/2022, Nous avons déclaré la demande de Madame Catherine FISCH et de Monsieur DIDIER DE TAVERNIER recevable et avant dire droit, désigné, en qualité d'expert, Monsieur Frédéric PETIT.

L'expert judiciaire a déposé son rapport définitif au greffe le 23/12/2022.

### **LES DEMANDES**

Madame Catherine FISCH et Monsieur DIDIER DE TAVERNIER demandent, dans leurs dernières conclusions déposées au greffe le 06/02/2023 :

- de déclarer leur demande recevable et fondée
- dès lors :
- à titre principal :

- de condamner la défenderesse à leur payer la somme de 1.500,00 euros, à titre d'indemnité pécuniaire pour compenser le trouble de jouissance, à majorer des intérêts compensatoires depuis le 25/03/2021 jusqu'au jugement à intervenir et ensuite des intérêts judiciaires jusqu'à paiement complet
- de condamner la défenderesse à élaguer avec un élagage dit «à l'anglaise » l'arbre litigieux à l'origine du trouble (érable) dans un délai de 30 jours après la signification du jugement à intervenir, sous peine d'astreinte de 20,00 euros par jour de retard
- à titre subsidiaire :
  - de condamner la défenderesse à leur payer la somme de 1.500,00 euros, à titre d'indemnité pécuniaire pour compenser le trouble de jouissance, à majorer des intérêts compensatoires depuis le 25/03/2021 jusqu'au jugement à intervenir et ensuite des intérêts judiciaires jusqu'à paiement complet
  - de condamner la défenderesse à élaguer les branches l'arbre litigieux (érable) qui dépassent dans leur propriété dans un délai de 30 jours après la signification du jugement à intervenir, sous peine d'astreinte de 20,00 euros par jour de retard
- en tout état de cause :
  - de condamner la défenderesse aux frais et dépens de la procédure, en ce compris les frais de citation, l'indemnité de procédure et les frais de l'expertise.

L'A.C.P. DES COPROPRIETAIRES UCCLE, RUE LINCOLN 79 demande, dans ses conclusions, déposées au greffe le 30/04/2023 :

- de déclarer la demande non fondée
- d'en débouter les demandeurs
- de les condamner aux dépens.

### **DISCUSSION ET DECISION**

Au préalable, Nous avons, à la demande des parties, acté qu'elles ont, de commun accord, dérogé au calendrier que Nous avons fixé, de sorte qu'aucune conclusions ni pièces ne doivent être écartées des débats.

1.

Nous tenons à relever que puisque nous avons déjà décidé, par jugement du 30/03/2022 que la demande de Madame Catherine FISCH et de Monsieur DIDIER DE TAVERNIER était recevable, Nous n'avons plus à Nous prononcer sur ce point de leur demande.

2.

L'A.C.P. DES COPROPRIETAIRES UCCLE, RUE LINCOLN 79 soutient pour la première fois, en

conclusions, après le dépôt du rapport d'expertise, que la demande de Madame Catherine FISCH et de Monsieur DIDIER DE TAVERNIER serait prescrite conformément à l'article 2262bis A.C.C.

S'il est vrai que le délai de prescription est de 5 ans, conformément à l'article 2262bis A.C.C., le délai quinquennal de prescription ne prend cours qu'à dater de l'apparition de dégradations nouvelles, quand bien même des premières dégradations étaient survenues bien des années auparavant.

La végétation étant toujours en évolution, il est évident que le manque d'entretien a pour conséquence que les risques pour Madame Catherine FISCH et Monsieur DIDIER DE TAVERNIER deviennent plus importants et que l'équilibre entre les deux immeubles, comme garanti par l'article 3.101 C.C., est rompu.

Madame Catherine FISCH et Monsieur DIDIER DE TAVERNIER s'en sont plaints le 26/11/2019 et l'A.C.P. DES COPROPRIETAIRES UCCLE, RUE LINCOLN 79 a reconnu sa responsabilité en s'engageant à élaguer les arbres litigieux, cette reconnaissance répétée a, de toute façon, interrompu la prescription.

La demande de Madame Catherine FISCH et de Monsieur DIDIER DE TAVERNIER n'est donc pas prescrite.

3.

Madame Catherine FISCH et Monsieur DIDIER DE TAVERNIER demandent que l'arbre litigieux soit élagué à l'anglaise et que leur soit accordé une indemnité pour troubles de 1.500,00 euros.

3.1.

Madame Catherine FISCH et Monsieur DIDIER DE TAVERNIER réclament l'élagage 'à l'anglaise' de l'arbre litigieux comme préconisé par l'expert judiciaire.

L'A.C.P. DES COPROPRIETAIRES UCCLE, RUE LINCOLN 79 estime que puisque l'expert n'a pas retenu de trouble anormal, il n'est pas tenu à quoi que ce soit.

Nous ne pouvons que Nous référer aux conclusions de l'expert qui estime que les arbres plantés sur le fonds de l'A.C.P. DES COPROPRIETAIRES UCCLE, RUE LINCOLN 79 sont à l'origine d'un trouble même s'il est assez limité, la présence de branches en surplomb de la propriété de Madame Catherine FISCH et de Monsieur DIDIER DE TAVERNIER, situation selon l'expert, non admissible, et non conforme à l'article 3.134 C.C., chute de branchettes, feuilles et diminution d'ensoleillement.

L'expert émet cependant une proposition quant à l'élagage nécessaire des arbres, estimant qu'une taille 'à l'anglaise' était le plus judicieux, soit comme expressément repris dans le rapport d'expertise :

*' ... les branches sont raccourcies en coupant toujours sur une sous branche appelée également*

*prolongement. Afin que cette coupe soit bien supportée par l'arbre, il faut que la branche coupée ne soit pas de trop gros diamètre, et que le prolongement ait un diamètre d'au minimum 1/3 de la branche coupée. ...'*

Nous estimons que l'élagage 'à l'anglaise' comme précisé, ci-avant, rétablira l'équilibre entre les immeubles des parties conformément à l'article 3.101 C.C. qui dispose dans son §1<sup>er</sup> :

*' Les propriétaires voisins ont chacun droit à l'usage et à la jouissance de leur bien immeuble. Dans l'exercice de l'usage et de la jouissance, chacun d'eux respecte l'équilibre établi en ne causant pas à son voisin un trouble qui excède la mesure des inconvénients normaux du voisinage et qui lui est imputable.*

*Pour apprécier le caractère excessif du trouble, il est tenu compte de toutes les circonstances de l'espèce, tels le moment, la fréquence et l'intensité du trouble, la préoccupation ou la destination publique du bien immeuble d'où le trouble causé provient.'*

l'imposition d'une astreinte ne s'impose pas, en l'état, n'étant pas établi que l'A.C.P. DES COPROPRIETAIRES UCCLE, RUE LINCOLN 79 ne donnera pas de suite favorable au présent jugement.

Nous condamnons, dès lors, l'A.C.P. DES COPROPRIETAIRES UCCLE, RUE LINCOLN 79 de procéder, avant le 31/03/2024, et à leurs frais, à un élagage 'à l'anglaise' de l'érable sycomore planté sur sa parcelle, comme précisé.

### 3.2.

Madame Catherine FISCH et Monsieur DIDIER DE TAVERNIER demande une indemnité pour trouble de 1.500,00 euros.

Nous ne pouvons que renvoyer aux constatations de l'expert, que Nous faisons nôtres et qui estime qu'aucun trouble de jouissance pécuniaire ne peut être retenu.

Nous estimons que l'élagage auquel Nous condamnons l'A.C.P. DES COPROPRIETAIRES UCCLE, RUE LINCOLN 79 est suffisant pour réparer le préjudice subi.

### 4.

La demande de Madame Catherine FISCH et de Monsieur DIDIER DE TAVERNIER étant déclarée non fondée en ce qui concerne la demande en paiement d'une somme de 1.500,00 euros du chef de trouble de jouissance, Nous condamnons l'A.C.P. DES COPROPRIETAIRES UCCLE, RUE LINCOLN à 75% des dépens, à l'exclusion des frais d'expertise et des frais de mise au rôle que Nous mettons entièrement à charge de l'A.C.P. DES COPROPRIETAIRES UCCLE, RUE LINCOLN 79 qui l'a rendue nécessaire et qui n'a pas estimé devoir donner suite aux propositions raisonnables de l'expert.

**PAR CES MOTIFS :**

Nous, juge de paix, statuant contradictoirement ;

Déclarons la demande actuelle de Madame Catherine FISCH et de Monsieur DIDIER DE TAVERNIER partiellement fondée ;

Condamnons l'A.C.P. DES COPROPRIETAIRES UCCLE, RUE LINCOLN 79 à procéder, avant le 31/03/2024, et à ses frais, à un élagage 'à l'anglaise' de l'érable sycomore planté sur sa parcelle, comme précisé ci-avant ;

Déboutons Madame Catherine FISCH et Monsieur DIDIER DE TAVERNIER du surplus de leur demande ;

Condamnons l'A.C.P. DES COPROPRIETAIRES UCCLE, RUE LINCOLN 79 aux frais d'expertise de 766,66 euros.

Condamnons l'A.C.P. DES COPROPRIETAIRES UCCLE, RUE LINCOLN 79, à 75% des dépens liquidés dans le chef de Madame Catherine FISCH et de Monsieur DIDIER DE TAVERNIER à 178,83 euros de frais de citation, 22,00 euros à titre de contribution à l'aide juridique de 2ème ligne et à une indemnité de procédure de 1.800,00 euros ;

Condamnons l'A.C.P. DES COPROPRIETAIRES UCCLE, RUE LINCOLN 79, inscrite à la B.C.E. sous le numéro 0757910101 au paiement des frais de mise au rôle de 50,00 euros au S.P.F. FINANCES, après invitation de ce dernier ;

Déclarons le présent jugement exécutoire par provision, nonobstant tout recours.

Ce jugement est prononcé contradictoirement à l'audience publique du **17 novembre 2023** de la Justice de paix du canton d'Uccle, par le **Juge de Paix Guy VAN HAMME**, assisté du **greffier en chef Pascal GOIES**.