

Espaces verts

Guy Vigneron (†)

Ancien adjoint au directeur juridique de la SNCF

Actualisé par Moussa Thioye

Professeur à l'université Toulouse Capitole, Membre de l'IEJUC, Doyen de la Faculté
d'Administration et de Communication

JurisClasseur Copropriété- Fasc. 284

Première publication : 20 août 2023

- Sauf convention contraire, les espaces verts **constituent des parties communes** de la copropriété (V. n° 1 à 5).
- Les espaces verts peuvent être mis à la disposition de copropriétaires **par l'attribution d'un droit de jouissance exclusive** (V. n° 5).
- **Les dépenses afférentes aux espaces verts sont des charges générales** de la copropriété à répartir entre tous au prorata des tantièmes de chacun, sous réserve des clauses attribuant un droit de jouissance exclusive (V. n° 6 à 12).
- **La gestion** des espaces verts **incombe au syndicat** des copropriétaires ou, le cas échéant, au bénéficiaire du droit exclusif (V. n° 13 à 17).

I. Nature et régimes juridiques des espaces verts

§ 1 Favorisant la valorisation d'une copropriété, les espaces verts constituent un élément décoratif qui contribue à l'aspect général de l'immeuble et, à ce titre, entre en ligne de compte dans la conception de sa destination telle que définie par l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (*CA Paris*, 17 janv. 1996 : *JurisData* n° 1996-020046).

§ 2 Ils comptent parmi les parties communes de la copropriété (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 3. - V. F. Béranger, *Les espaces verts dans la copropriété : Administrer* févr. 2019, n° 528, p. 7 et s., spéc. p. 8, n° 8), sauf dans l'hypothèse où le règlement de copropriété ou l'état descriptif de division les aurait déclarés parties privatives incorporées dans un lot de copropriété (*CA Paris*, 4 sept. 2008 : *AJDI* 2008, p. 948), sachant que " le premier réflexe à avoir, s'agissant de la qualification des parties de l'immeuble, est de se référer au règlement de copropriété " puisque " les articles 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965 sont, en effet, supplétifs, et permettent aux rédacteurs d'actes d'avoir une certaine latitude en la matière " (S. Benils, note ss *CA Nîmes*, 4e ch. com., 22 nov. 2018, n° 17/02489 : *Rev. loyers* 2019, n° 993, p. 46). Mais toujours est-il que les espaces verts n'ont pas le caractère d'éléments d'équipement commun puisqu'ils constituent, comme cela a déjà été indiqué, des éléments décoratifs participant à l'aspect général des bâtiments composant la copropriété et, de la sorte, ne présentent pas une utilité particulière pour un lot par rapport à un autre (*CA Paris*, 23e ch., 24 févr. 1982 : *JurisData* n° 1982-020931).

§ 3 Cela dit, le règlement de copropriété peut prévoir que les espaces verts sont des parties communes spéciales à un bâtiment ou à un groupe de bâtiments particuliers (V. *Cass. 3e civ.*, 12 sept. 2019, n° 18-18.845 : *JurisData* n° 2019-015668 ; *Loyers et copr.* 2019, comm. 200, note Ch.

Coutant-Lapalus ; Administrer nov. 2019, p. 49, n° 536, obs. J.-R. Bouyeure : dès lors que le règlement de copropriété avait prévu que les charges de jardin étaient des charges spéciales, celles-ci relevaient des charges entraînées par les services collectifs et équipements communs, auxquelles les copropriétaires étaient tenus de participer en considération de leur utilité pour leur lot). Il s'ensuit a contrario, qu'ils constituent des parties communes générales en l'absence de stipulations spécifiques du règlement de copropriété, (CA Paris, 23e ch. B, 2 mai 2002, n° 2002/04606 : JurisData n° 2002-174987 - Rapp. Cass. 3e civ., 6 juill. 1988, n° 87-12.734 : RDI 1988, p. 499. - Cass. 3e civ., 8 juin 2011, n° 10-15.551 : JurisData n° 2011-011069 ; Loyers et copr. 2011, comm. 255, note G. Vigneron ; D. 2011, p. 1685 ; D. 2012, Pan., p. 2412, obs. P. Capoulade, D. Tomasin et P. Lebatteux).

§ 4 Toujours est-il que, en tant qu'éléments participant de la destination de l'immeuble, les espaces verts ne peuvent, en principe, être aliénés par le syndicat ou même transformés en dehors d'une décision unanime des copropriétaires (V. CA Paris, pôle 4, 2e ch., 27 janv. 2021, n° 19/19807 : JurisData n° 2021-003966 ; Administrer mai 2021, p. 52, n° 553, obs. J.-R. Bouyeure : ne peut être décidée qu'à l'unanimité des voix l'aliénation de parties communes constituées d'espaces verts dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble).

§ 5 Et rappelons que, en tant que parties communes, les espaces verts sont, en principe, à la disposition de tous les copropriétaires dans le respect des modalités précisées dans le règlement de copropriété. Cependant, ils peuvent, tout en conservant leur qualification de parties communes (n'étant donc pas des parties privatives proprement dites), être mis à disposition de certains copropriétaires par l'octroi d'un droit de jouissance privative ou exclusive résultant du règlement de copropriété ou d'une décision votée par l'assemblée générale (V. F. Bérenger, art. préc., spéc. p. 8, n° 10. - J. Lafond, Jouissance privative des terrasses en copropriété : clauses du règlement : Loyers et copr. 2020, comm. 6. - V. n° 10).

II. Charges afférentes aux espaces verts

A. Espaces verts à la disposition de tous les copropriétaires

§ 6 Les charges entraînées par l'entretien des espaces verts sont des charges communes relevant des dispositions de l'article 10, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et doivent être réparties entre tous les copropriétaires sur la base des tantièmes généraux (CA Paris, 17 janv. 1996 : JurisData n° 1996-020046 ; Loyers et copr. 1996, comm. 176). Ainsi, dans une espèce où les cours-jardins et couloirs d'une résidence étaient rangés, par le règlement de copropriété, dans les parties communes et où les frais de nettoyage incluant le coût de la main-d'oeuvre et les fournitures constituaient des charges générales se rapportant à l'entretien des parties communes, la Cour de cassation a estimé que les espaces verts ne pouvaient être classés dans la catégorie des éléments d'équipement commun et que, dès lors, n'avait pas à être prise en considération la situation particulière dont se prévalait une société civile immobilière copropriétaire du fait de son activité et n'avait pas à être recherchée l'utilité de ces dépenses pour les lots de cette dernière (Cass. 3e civ., 20 juill. 1994, n° 92-14.905 : JurisData n° 1994-002309 ; RDI 1994, p. 693, obs. P. Capoulade et C. Giverdon).

§ 7 Rappelons, en effet, que les espaces verts n'ont pas le caractère d'éléments d'équipement commun, dans la mesure où ils constituent un élément décoratif participant de l'aspect général des bâtiments composant l'immeuble et, partant, ils ne présentent pas d'utilité particulière pour un lot par rapport à un autre (*CA Paris, 23e ch., 24 févr. 1982 : JurisData n° 1982-020931*). Ainsi, un copropriétaire a l'obligation de participer aux charges générales de l'immeuble et, notamment, aux frais d'entretien des espaces verts et il est indifférent que le copropriétaire concerné ne retire directement aucun bénéfice ni avantage de ces frais car il apparaît que ce qui contribue à l'entretien et à la conservation du cadre de vie de la copropriété apporte nécessairement au lot de la personne concernée une plus-value (*CA Aix-en-Provence, 4e ch. civ., sect. A, 19 mai 1993 : JurisData n° 1993-045090*).

§ 8 Dès lors, les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes ne sont pas réparties en fonction de l'utilité objective que ces services présentent à l'égard de chaque lot mais, en application de l'article 10, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, en fonction des valeurs relatives des parties privatives comprises dans les lots par rapport à l'ensemble des valeurs de ces parties privatives telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation (*CA Paris, 2 mai 2002, n° 2002/04606 : JurisData n° 2002-174987*). Il a ainsi été jugé que les frais de création, de nettoyage et d'entretien des pelouses et jardins constituent des charges générales relevant de l'application de l'article 10, alinéa 2, de la loi (*Cass. 3e civ., 12 juill. 1995, n° 93-20.414, inédit au Bulletin civil. - CA Aix-en-Provence, 4e ch. civ., A, 1er juill. 1993. - CA Paris, 9 janv. 1989 : JurisData n° 1989-020092*). Il a été jugé, en outre, que le propriétaire d'un lot transitoire qui n'avait pas été construit, en raison d'une décision administrative de classer le terrain en espaces verts et qui était dans l'attente de recevoir des constructions, doit en sa qualité de copropriétaire indivis des parties communes, ainsi qu'en sa qualité de promoteur, participer aux charges communes d'entretien des espaces verts (*CA Toulouse, 1re ch. civ., 18 janv. 1988. - appel du jugement du TGI Toulouse, 14 mars 1983 : JurisData n° 1983-043735*).

§ 9 Par ailleurs, il a été jugé que le propriétaire de parkings devait concourir aux charges entraînées par les espaces verts, parties communes, en sa qualité de propriétaire indivis de celles-ci (*CA Paris, 17 janv. 1996 : Inf. rap. copr. oct. 1996, p. 20*).

B. Espaces verts objet d'un droit de jouissance exclusive

§ 10 Si l'espace vert est laissé à l'usage privatif d'un copropriétaire (V. n° 2), la convention octroyant ce droit précise les modalités de répartition des dépenses quand bien même il pourrait être convenu dans le règlement de copropriété qu'elles resteront des charges générales supportées par tous (V. *Cass. 3e civ., 30 mai 1995, n° 93-17.905 : JurisData n° 1995-002221 ; Loyers et copr. 1995, comm. 386*).

§ 11 En revanche, les frais d'élagage ou abattage d'arbres à la diligence du bénéficiaire du droit de jouissance exclusive doivent toujours rester à sa charge (*Comp. CA Aix-en-Provence, 6 juin 2008 : JurisData n° 2008-372928 ; Loyers et copr. 2009, comm. 74*, qui distingue entre les dépenses d'arrosage qui incombent au copropriétaire et le remplacement ou la taille des arbres dont le coût est supporté par le syndicat).

§ 12 Et, bien évidemment, si un espace vert a été classé dans les parties privatives, les dépenses y afférentes ne pourraient pas incomber au syndicat des copropriétaires (CA Aix-en-Provence, 16 sept. 2004 : *JurisData* n° 2004-257058).

III. Gestion des espaces verts

§ 13 La question de la détermination des pouvoirs de gestion des espaces verts doit être examinée au regard des droits et obligations inhérents au régime dont relèvent lesdits espaces (V. n° 6).

§ 14 Espaces verts érigés en parties privatives

S'il s'agit d'espaces verts érigés en parties privatives en vertu du règlement de copropriété ou d'une aliénation consentie par le syndic, le copropriétaire peut en user et jouir librement sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 9, al. 1er). Mais, en contrepartie, le copropriétaire concerné a l'obligation d'assurer seul l'entretien en bon état de l'espace vert sous peine d'engager, s'il y a lieu, sa responsabilité envers le syndicat ou les autres copropriétaires (CA Toulouse, 28 avr. 2008, n° 07/03254OC/CD : *JurisData* n° 2008-367687. - V. F. Bérenger, art. préc., spéc. p. 11 et s., n°s 35 et s.). Notons à ce propos que c'est au sujet des arbres implantés dans un espace vert qu'est le plus souvent soulevée la responsabilité des copropriétaires, notamment en cas d'absence d'élagage ou de chute d'arbres (V. G. Vigneron, *Le vert sied à la copropriété : Loyers et copr. 2012, étude 1*).

§ 15 Espaces verts participant de la destination de l'immeuble

S'il s'agit d'espaces verts dont la présence embellit la copropriété et qui, à ce titre, s'avèrent être l'un des éléments de la destination de l'immeuble et apportent ainsi un agrément pour l'ensemble des copropriétaires, le syndicat desdits copropriétaires doit en assumer la conservation et l'entretien de la même manière que pour les autres parties communes. En effet, conformément à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, il serait, le cas échéant, responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes (V. *pour le défaut d'élagage ou d'abattage d'arbres* : CA Paris, 1er mars 1989 : *JurisData* n° 1989-020975. - CA Chambéry, 16 mai 2006, n° 05/01038 : *JurisData* n° 2006-302002. - CA Paris, 2 déc. 2004 : *AJDI* 2005, p. 145. - CA Paris, 10 févr. 2005, n° 04/07572 : *JurisData* n° 2005-268271. - V. F. Bérenger, art. préc., spéc. p. 11, n° 36). En outre, le syndicat doit s'abstenir de prendre des mesures qui ne respecteraient pas le maintien des espaces verts à leur destination initiale énoncés dans le règlement de copropriété et devrait agir en justice à l'encontre de ceux qui causeraient des dommages à ces espaces (V. CA Versailles, 24 avr. 2013, n° 12/04368 : *JurisData* n° 2013-007876 ; *Loyers et copr. 2013, comm. 32, considérant comme un trouble illicite le fait pour un copropriétaire d'abattre sans autorisation un arbre implanté dans les parties communes*).

§ 16 Espaces verts objet d'un droit de jouissance exclusive

Dans un groupe d'immeubles ou un ensemble immobilier, les espaces verts, tels que les jardins, sont généralement affectés aux locaux privatifs adjacents (par exemple les maisons individuelles), les copropriétaires disposant alors d'un droit de jouissance dans les conditions stipulées aux actes

constitutifs de la copropriété, notamment le règlement de copropriété qui détermine en même temps les obligations d'entretien et de conservation de la végétation (taille et élagage des arbres).

§ 17 S'agissant néanmoins d'espaces verts qui restent parties communes, le syndicat des copropriétaires en a toujours la gestion et, à ce titre, il dispose d'un droit de contrôle ou de surveillance assorti d'un droit d'intervention lorsque le copropriétaire bénéficiaire du droit d'usage privatif ne respecte pas ses engagements (*CA Versailles, 27 janv. 1998 : Administrer avr. 1998, p. 47* . - *CA Paris, 23e ch. B, 11 avr. 2002 : Loyers et copr. 2002, comm. 268*. - *CA Versailles, 17 déc. 2009 : Loyers et copr. 2010, comm. 298*. - *CA Paris, 11 avr. 2009 : Loyers et copr. 2002, comm. 268*. - *CA Paris, 18 oct. 1979 : Inf. rap. copr. 1979, p. 101*. - *CA Versailles, 29 nov. 2004 : Inf. rap. copr. Mars 2006, p. 12*).

IV. Modalités d'entretien des espaces verts

§ 18 Lorsque les espaces verts ne font pas l'objet de droits particuliers consentis à certains copropriétaires, il appartient au syndicat d'en assurer seul l'entretien, conformément aux prescriptions de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (*V. n° 15*). Pour ce faire, il peut recourir à l'une ou l'autre des solutions suivantes : il peut disposer d'un personnel salarié affecté aux diverses prestations d'entretien de l'espace vert selon les modalités prévues dans le contrat de travail, avec les sanctions prévues si le préposé se montre défaillant dans sa mission (*V. CA Montpellier, ch. soc., 29 mai 2001, n° 00/00096 : JurisData n° 2001-146064, jugé que le licenciement d'un gardien, fondé notamment sur le fait de n'avoir pas entretenu les espaces verts et les parties communes, ne reposait sur aucune cause réelle et sérieuse*) ; il peut faire appel à une entreprise spécialisée avec laquelle il passe un contrat de louage d'ouvrage ou contrat d'entreprise et doit alors veiller à la bonne exécution des travaux convenus (*V. à propos de la résiliation du marché motivé par la carence de l'entreprise : CA Aix-en-Provence, 26 juin 2007 : JurisData n° 2007-342252*. - *CA Paris, 6 juill. 1992 : JurisData n° 1992-022573*) ; il peut aussi compter sur une décision de l'assemblée générale autorisant des copropriétaires à participer bénévolement à l'entretien courant des espaces verts (*V. Cass. 3e civ., 22 sept. 2016, n° 15-22.593 : Administrer déc. 2016, p. 44*. - *F. Béranger, art. préc., spéc. p. 14, n° 54*).

§ 19 Lorsqu'un espace vert est grevé d'un droit de jouissance exclusive au bénéfice d'un copropriétaire, celui-ci doit assumer la charge de son entretien en se conformant aux conditions spécifiées dans le règlement de copropriété, quitte à recourir aux services d'un tiers pour l'exécution des travaux (*V. F. Béranger, art. préc., spéc. p. 13 et s.*).

Bibliographie

Arnaud

Espaces verts : AJP 1983, p. 356

Fr. Béranger

Les espaces verts dans la copropriété : Administrer févr. 2019, p. 7, n° 528

A. Zurfluh

Les espaces verts, La réglementation de leur utilisation, leur transformation : Administrer, avr. 1973, p. 5

G. Gil

Les végétaux en copropriété : Inf. rap. copr., nov. 2010, p. 31

D. Tomasin et P. Capoulade

La copropriété : Dalloz Action, éd. 2021/2022 **G. Vigneron**

Le vert sied à la copropriété : Loyers et copr. janv. 2012, étude 1