

Sarah SAHNOUN

Avocat au Barreau de Grasse
18 boulevard Carnot – 06400 Cannes
Tél : 06.50.10.42.19– Mail :
contact@avocat-sahnoun.com
Palais : 118

Affaire : BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE / SCI LA GATOUNIERE

CCV : 24/00041

Jgt JEX orientation du 03/10/2024

Jgt JEX rappel du 20/03/2025

2^{ème} jgt JEX rappel du 21/08/2025

ADJ du 20/11/2025 à 9h00

JEX (immobilier) – TJ de GRASSE

DECLARATION

AU CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

**INSERANT le courrier recommandé de la SCI ANDREA du
13/10/2025 et ses annexes**

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ, et le 21 OCTOBRE.-----

Au Greffe du Juge de l'Exécution (immobilier) près le Tribunal Judiciaire de GRASSE,

A comparu **Maître Sarah SAHNOUN**, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant 18, boulevard Carnot– 06400 CANNES,

Avocat constitué de :

BNP PARIBAS, S.A. capital 2 261 621 342 €,
siège : PARIS 9^{ème} 16 Bd des Italiens, RCS PARIS n° B 662 042 449.
venant aux droits de BNP PARIBAS Suisse SA par suite d'une fusion
absorption simplifiée du 28 Février 2025, réalisée le 03 mai 2025.

Laquelle insère ci-après la lettre reçue de la SCI ANDREA du 13/10/2025 et ses annexes, informant les amateurs, de l'obligation de reconstruire le mur de soutènement dont est grevé la SCI.

L'adjudicataire est donc informé qu'il devra faire son affaire personnelle de cette situation.

Il ne pourra donc rechercher la responsabilité du poursuivant de ce chef.

Le poursuivant entend donner ces renseignements à titre de pure information.

Desquelles comparution et déclaration, Maître Sarah SAHNOUN Avocat au Barreau de Grasse, nous a demandé acte, que nous lui avons concédé.

Et elle a signé avec Nous Greffier après lecture faite.

SCI ANDREA
Mme Danielle BEDNAWSKI
1072 avenue du Maréchal Juin
06250 MOUGINS
[Pandora006@hotmail.fr](mailto: Pandora006@hotmail.fr)

Mes PUGET LEOPOLD COUTURIER
SCP d'avocats BARREAU de PARIS
24 rue Godot de Mauroy
75009 PARIS

LR/AR

V/REF. : S.A. B.N.P. PARIBAS SUISSE
c/SCI Villa « La Gatounière » MOUGINS

OBJET : Concerne Cahier des charges
Saisie/vente immobilière 20.11.2025

MOUGINS, le 13 octobre 2025

Maître,

Le T.J. de GRASSE, sur poursuites de vos clients BNP PARIBAS SUISSE, a ordonné par jugement du 21.08.2025 la vente forcée de la SCI LA GATOUNIERE dont le siège est sis à MOUGINS (06250) au 1102 avenue du Maréchal Juin, représentée par son gérant Mr Jean-Luc BURG.

Nous sommes les voisins directs de cette propriété (cadastre parcelle BZ 95).

Par jugement du 17.11.2011, confirmé par un arrêt définitif du 16 février 2017, la SCI LA GATOUNIERE a été, notamment condamnée à la réfection du mur de soutènement limitrophe, ainsi qu'à l'élagage d'arbres mitoyens sous astreinte ; notre avocat est Me Michel MONTAGARD du barreau de NICE.

En l'absence totale d'exécution des décisions précitées, le Tribunal Judiciaire de GRASSE, par jugement du 25 juillet 2025 a condamné, à titre personnel, les associés de la SCI LA GATOUNIERE, Mr Jean-Luc BURG et Mme Danielle HEINTZELMANN à la réfection complète du mur de soutènement avec astreinte outre le paiement de différentes sommes au titre des débours engagés (Pièces jointes en copie). Ce jugement fait l'objet d'un appel non suspensif.

L'objet de la présente est de bien vouloir porter dans le cahier des charges de la vente immobilière envisagée à l'encontre de la SCI LA GATOUNIERE, l'obligation de reconstruire le mur de soutènement dont est grevée la SCI.

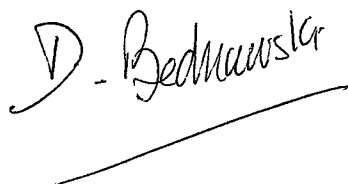
Pour tous renseignements, vous pouvez contacter Me Michel MONTAGARD :
54 rue Gioffrédo – 06000 NICE
04 92 00 50 70
REF. DOSSIER : 2009 0362 – SCI ANDREA c/SCI LA GATOUNIERE

En revanche, pour toute éventuelle précision concernant vos débiteurs (domicile, solvabilité, etc....)
nous serions heureux de vous renseigner.

Dans l'attente,

Veuillez agréer, Maître, nos sincères salutations.

D. BEDNAWSKI

A handwritten signature in black ink, reading "D. Bednawski". The signature is written in a cursive style, with a large, stylized "D" and a long horizontal line extending from the end of the name.

P.J. : jugement du 25 juillet 2025

Date de délivrance des copies par le greffe :
1 EXP DOSSIER
1 GROSSE Me MONTAGARD
1 GROSSE Me GUIGUI

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE

POLE CIVIL 1ère Chambre section B

JUGEMENT DU 25 Juillet 2025

DÉCISION N° 2025/604

N° RG 22/01646 - N° Portalis DEWQ-W-E7G-OU DR

DEMANDERESSE :

S.C.I. ANDREA, immatriculée au RCS de Cannes sous le n° 351 489 901, dont le siège social est sis 1072 avenue du Maréchal Juin 06250 MOUGINS, prise en la personne de son représentant légal domicilié es qualité audit siège

représentée par Me Michel MONTAGARD, avocat au barreau de NICE, avocat plaident, substitué par Me DARDE

DEFENDEURS :

Monsieur Jean-Luc Adrien BURG
né le 19 Janvier 1956 à STRASBOURG
1102 avenue Maréchal Juin
06250 MOUGINS

Madame Danielle Agnès HEINTZELMANN
née le 24 Novembre 1972 à HAGUENAU
1102 avenue Maréchal Juin
06250 MOUGINS

représentés par Me Jennifer GUIGUI, avocat au barreau de GRASSE, avocat plaident, substitué par Me BORGHINI

COMPOSITION DU TRIBUNAL : JUGE UNIQUE

Président : Madame DURAND, Vice-président

Greffier : Madame RAHARINIRINA

Vu les articles 801 à 805 du code de procédure civile, et sans demande de renvoi devant la formation collégiale.

DÉBATS :

Vu la clôture de la procédure avec effet différé au 22 avril 2025 ;

A l'audience publique du 20 Mai 2025,

Après débats, l'affaire a été mise en délibéré, avis a été donné aux parties par le tribunal que le jugement serait prononcé par la mise à disposition au greffe à la date du 17 Juillet 2025.

Le prononcé du jugement a été reporté au 25 juillet 2025.

EXPOSE DU LITIGE :

La SCI ANDREA est propriétaire d'une villa avec terrain sise 1072 avenue du Maréchal Juin à Mougins (Alpes-Maritimes), voisine de la propriété détenue par la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE.

Plusieurs décisions de justice ont déjà été rendues relatives aux troubles de voisinage dont s'est plaint la SCI ANDREA.

Par acte en date du 30 mars 2022, la SCI ANDREA a fait assigner Monsieur Jean-Luc BURG et Madame Danielle HEINTZELMANN devant le tribunal judiciaire de Grasse en leur qualité d'associés de la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE en paiement des sommes dues et réalisation des travaux auxquels cette dernière a été condamnée.

Dans ses dernières conclusions signifiées par RPVA en date du 29 avril 2024, la SCI ANDREA sollicite, au visa des articles 1240, 1857 et 1858 du code civil, L131-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, 4, 5, 31, 696 et l'article 700 du code de procédure civile du code de procédure civile :

- le rejet de l'ensemble des demandes formées par Monsieur Jean-Luc BURG et Madame Danielle HEINTZELMANN,
- la condamnation de Madame Danielle HEINTZELMANN au paiement de la somme de 8.260,80€ avec intérêts au taux légal à compter du 14 février 2022,
- la condamnation de Monsieur Jean-Luc BURG au paiement de la somme de 33.043,22€ avec intérêts au taux légal à compter du 14 février 2022,
- qu'il soit ordonné à Monsieur Jean-Luc BURG et Madame Danielle HEINTZELMANN de faire réaliser les travaux auxquels la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE a été condamnée, dans les conditions prévues au rapport LEICEAGA (étude géologique, suivi des travaux par un B.E.T devant en vérifier la conformité), à savoir la réfection du mur de soutènement et l'égavage/ abatage des arbres mitoyens à la parcelle lui appartenant, sous astreinte de 100€ par jour de retard, pendant une durée de 6 mois, commençant à courir 15 jours après la signification de la présente décision,
- la condamnation solidaire de Monsieur Jean-Luc BURG et Madame Danielle HEINTZELMANN au paiement de la somme de 15.000€ à titre de dommages et intérêts sur le fondement de la responsabilité délictuelle,
- la condamnation solidaire de Monsieur Jean-Luc BURG et Madame Danielle HEINTZELMANN au paiement de la somme de 3.000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens,
- l'exécution provisoire.

Au soutien de ses prétentions, elle rappelle les dispositions des articles 1857 et 1858 du code civil et précise poursuivre la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE depuis près de 15 ans, qui a toujours refusé d'exécuter spontanément les condamnations prononcées à son encontre. Elle précise que ses tentatives d'exécution forcée sont restées infructueuses dès lors que les locataires de la villa ont été expulsés, le compte bancaire de la villa n'est pas alimenté, l'unique actif fait état d'une inscription hypothécaire supérieure à la valorisation du bien immobilier et Monsieur Jean-Luc BURG a organisé son insuffisance d'actif en se faisant autorisée à percevoir l'intégralité des sommes revenant à la SCI par assemblée générale extraordinaire du 24 novembre 2015. Elle indique avoir adressé une multitude de mises en demeure à la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE et ajoute que le patrimoine social de cette dernière est insuffisant pour la désintéresser, ce qui témoigne de ses vaines poursuites. Elle souligne le manque de sérieux des valorisations avancées par les défendeurs concernant le bien immobilier, grevé d'une hypothèque de près du double de sa valeur d'acquisition et invoque des éléments de diminution tels que les diagnostics DPE, l'état de vétusté de l'immobilier et l'extérieur, l'existence d'une partie boisée non constructible, l'absence de réalisation des travaux de soutènement et l'existence d'une copropriété horizontale.

Elle indique que ses demandes sont claires et exactes et que la transaction survenue à la suite d'un chute d'un pin sur sa propriété n'a pas mis fin aux obligations de la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE.

Elle s'oppose aux demandes reconventionnelles formulées par les associés de la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE qui ne démontrent aucune faute ni aucun préjudice en lien et reprennent des arguments fallacieux témoignant de leur comportement dilatoire.

Elle réclame enfin des dommages et intérêts pour résistance abusive et propos diffamatoires.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile, il est expressément fait référence aux écritures des parties pour un plus ample exposé des faits, des prétentions et de leurs moyens.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 6 janvier 2025 avec effet différé au 22 avril 2025 et l'affaire retenue à l'audience à juge unique du 20 mai 2025.

MOTIFS DE LA DECISION :

Toutes les parties ayant comparu, il convient de statuer, en application de l'article 467 du Code de procédure civile, par jugement contradictoire et en premier ressort, eu égard à la nature et au montant de la demande.

A titre liminaire, il convient de rappeler que l'article 4 du code de procédure civile dispose dans son premier alinéa que l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Les demandes de "constater", ou de "juger", qui n'apparaissent être en réalité que des étapes de leur argumentation, ne constituent pas des prétentions sur lesquelles le juge doit se prononcer au sens du code de procédure civile. Il n'y a donc pas lieu à statuer sur les demandes formulées en ce sens, en dehors de celles qui sous ces vocables, portent une véritable prétention. Elles n'ont d'ailleurs pas été reprises en tant que telles au titre des demandes.

Sur l'action engagée à l'encontre des associés de la SCI LA VILLA LA GATOUNIÈRE:

L'article 1857 du code civil dispose que *"à l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements[...]"*. L'article 1858 du code civil ajoute que *"les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale"*.

Il en résulte que l'obligation des associés est une obligation subsidiaire et qu'il appartient au créancier de démontrer à la fois avoir exercé de vaines poursuites à l'encontre de la société et que son patrimoine social est insuffisant pour couvrir les sommes qui lui sont réclamées.

Enfin, et de manière plus générale, l'article 1353 du code civil dispose que *"celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver"*. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

En l'espèce, il résulte des éléments produits que, sur le fondement d'un trouble anormal de voisinage, la SCI ANDREA a saisi le tribunal d'instance de Cannes, lequel a notamment, par jugement mixte du 17 novembre 2011, ordonné la coupe par la SCI LA VILLA LA GATOUNIÈRE des branches de l'olivier et des pins dépassant sur le fonds de la SCI ANDREA et avant dire-droit une expertise confiée à Monsieur Bernard LEICEAGA aux fins notamment de décrire la nature et l'implantation de murs en pierre sèches et maçonnés, les désordres les affectant et, le cas échéant, la cause et l'origine de ceux-ci.

** S'agissant de la coupe des arbres*

Le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Grasse a, par jugement en date du 15 décembre 2015, débouté la SCI ANDREA de ses demandes. Mais cette décision a été infirmée par l'arrêt rendu le 16 février 2017 par la cour d'appel d'Aix en Provence, laquelle a assorti la condamnation prononcée par jugement du 17 novembre 2011 concernant la coupe des branches de l'olivier et des pins dépassant sur le fonds de la SCI ANDREA d'une astreinte de 100€ par jour de retard passé le délai de 15 jours après la signification du présent arrêt, pendant une durée de 6 mois et condamné la SCI LA VILLA LA GATOUNIÈRE à payer à la SCI ANDREA la somme de 2.500€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Par jugement du 9 mai 2018, le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Grasse a liquidé l'astreinte à la somme forfaitaire de 4.000€. Cette décision a été infirmée par l'arrêt rendu par la cour d'appel d'Aix en Provence le 11 mars 2021 qui a liquidé l'astreinte à la somme de 8.000€ et condamné la SCI LA VILLA LA GATOUNIÈRE à payer la somme de 3.000€ au titre de l'article 700

du code de procédure civile.

Il n'a jamais été question de l'abattage des arbres, la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE ayant seulement été condamnée à couper les branches de l'olivier et des pins dépassant sur le fonds de la SCI ANDREA.

Il est acquis que dans la nuit du 1^{er} au 2 décembre 2019, un pin planté sur la propriété de la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE s'est déraciné et que dans sa chute, il a occasionné des dommages sur la propriété de la SCI ANDREA, laquelle a été indemnisée par la compagnie d'assurance ALLIANZ. La transaction n'a concerné que ces seuls dommages et ne peut être considérée comme un règlement amiable du litige entre les parties sur ce point.

Par ailleurs, la commune de Mougins elle-même a par ailleurs pris un arrêté en date du 17 décembre 2020 prescrivant l'abattage de deux pins mitoyens situés sur la propriété de SCI LA VILLA LA GATOUNIERE et menaçant la propriété de SCI ANDREA. Au regard de la multiplicité des arbres, il ne peut néanmoins pas être considéré que le problème des branches dépassant sur le fonds voisin a été intégralement résolu de la sorte.

Depuis lors, Monsieur Jean-Luc BURG et Madame Danielle HEINTZELMANN justifient faire régulièrement entretenir la propriété de la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE et avoir ainsi réglé:

- le 6 mars 2020 une facture pour "élagage des 5 pins pour mise à distance par rapport au voisin SCI ANDREA, entretien taille de l'olivier, cerisier et autres feuillus, nettoyage", le document notant en remarque "il ne reste plus que 5 pins puisque 2 pins ayant été abattus coupés au ras de la souche",

- le 6 juin 2020 une facture pour abatage de 2 pins tombés à la suite de la catastrophe naturelle du 1^{er} décembre 2019,

- le 20 mars 2021, une facture pour "élagage des pins pour ne pas gêner le voisin SCI ANDREA entretien taille de l'olivier cerisier et autres feuillus",

- le 18 septembre 2021 une facture pour "suite ventes violentes, 1 branche partiellement arrachée sur 1 pin à 6 m de la propriété SCI ANDREA" et dégagement de ladite branche,

- le 24 avril 2022, une facture pour élagage des pins lauriers coupés par rapport au voisin SCI ANDREA,

- le 12 mai 2023, une facture pour élagage des pins, oliviers, lauriers coupés par rapport au voisin SCI ANDREA,

- le 7 février 2023 une facture pour taille des pins, un olivier,

- le 9 février 2024 une facture pour élagage des chênes, des cyprès et des pins.

Le procès-verbal de constat établi par Maître Marjorie HERNANDEZ, commissaire de justice, relève d'ailleurs notamment que la bordure limitative de propriété est parfaitement entretenue, qu'elle est dépourvue de plantations, arbustes ou buissons et qu'aucune branche ne dépasse vers la parcelle mitoyenne.

Dans ces conditions, et quels que soient les risques que présenteraient encore les pins existants, il est justifié de l'exécution de la condamnation prononcée par le jugement du tribunal d'instance du 17 novembre 2011 tendant à la coupe des branches des pins et de l'olivier dépassant sur le fonds de la SCI ANDREA. Il n'y a donc pas lieu à rechercher l'obligation des associés de la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE sur ce point et la SCI ANDREA sera déboutée de sa demande à ce titre.

* *S'agissant des murs en pierre sèches*

Après dépôt du rapport d'expertise, le tribunal d'instance de Cannes a, par jugement rendu le 20 novembre 2014, notamment :

- condamné la SCI VILLA LA GATOUNIERE à procéder à la réfection de l'ensemble des désordres affectant le mur de pierres sèches correspondant aux zones B, C et D du rapport d'expertise judiciaire tels que décrits par ledit rapport et conformément aux préconisations de ce dernier telles que décrites en page 14 dudit rapport,

- condamné la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE à payer à la SCI ANDREA une somme de 1.000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Ce jugement a été confirmé en toutes ses dispositions par la cour d'appel d'Aix en Provence dans son arrêt du 29 septembre 2016, qui a au surplus condamné la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE à payer à SCI ANDREA la somme de 3.000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure

civil.

Si Monsieur Jean-Luc BURG et Madame Danielle HEINTZELMANN soutiennent que la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE a depuis lors fait procéder aux travaux de réfection des murs, ils ne produisent sur ce point qu'une facture émanant de l'entreprise TOSELLO en date du 31 janvier 2020 aux termes de laquelle a été réalisée une *"remise en état de la restanque suite à une coulée de boue, hauteur 2m et longueur 15m"* (tempête catastrophe naturelle du 1^{er} décembre 2019) pour 2.677,40€.

Or, les travaux préconisés par l'expert judiciaire LEICEAGA dans son rapport et détaillés en page 14 tels que visés expressément par le jugement du 20 novembre 2014 consistaient en :

- la réfection de la zone b/, soit 23,50 m x 2m, chiffrés par l'expert à 35.000€
- la réfection de la zone c/, reprise et entretien mur, chiffrés par l'expert à 3.000€,
- la réfection de la zone d/, nettoyage et entretien du talus chiffré par l'expert à 1.000€.

L'ampleur de ces travaux était manifestement sans commune mesure avec ce que la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE a fait réaliser depuis lors. Cela résulte d'ailleurs clairement du procès-verbal de constat établi par Maître Nathalie NONCLERCQ-REGINA, commissaire de justice, le 20 octobre 2022, dont il résulte que les zones b/ et c/ sont encore dans un état comparable à celui qui avait été constaté par l'expert judiciaire et n'ont manifestement pas fait l'objet de travaux de rénovation de la part de la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE, et ce malgré une mise en demeure qui lui a été adressée le 14 février 2022. La SCI ANDREA justifie sur ce point de vaines poursuites à l'encontre de la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE.

Dans ces conditions, il convient de condamner Monsieur Jean-Luc BURG et Madame Danielle HEINTZELMANN à faire réaliser les travaux auxquels la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE a été condamnée, soit la réfection de l'ensemble des désordres affectant le mur de pierres sèches correspondant aux zones B, C et D du rapport d'expertise judiciaire tels que décrits par ledit rapport et conformément aux préconisations de ce dernier telles que décrites en page 14 dudit rapport. Dans un souci d'effectivité de la décision, cette condamnation sera assortie d'une astreinte de 100€ par jour de retard pendant une durée de 6 mois commençant à courir dans un délai d'un mois à compter de la signification de la présente décision.

** S'agissant des sommes dues au titre de l'astreinte, des dépens et des frais irrépétibles des diverses procédures :*

Monsieur Jean-Luc BURG et Madame Danielle HEINTZELMANN ne justifient nullement de ce que ces sommes ont été réglées spontanément par la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE.

Au contraire, la SCI ANDREA justifie avoir dénoncé une saisie-attribution de créances à exécution successive à l'encontre des locataires de la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE pour obtenir le paiement de la somme de 6.097,40€ par acte du 26 juillet 2017, restée infructueuse compte tenu de l'absence de paiement des loyers par les locataires. Par acte du 26 février 2018, elle a également fait procéder à une saisie-attribution sur le compte bancaire de la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE pour une somme de 6.831,88€, également restée infructueuse. Elle justifie enfin avoir adressé 5 courriers recommandés avec accusé de réception de mise en demeure de lui régler les sommes dues les 24 janvier 2017, 4 février 2017, 18 septembre 2018 et 28 février 2019, puis une nouvelle mise en demeure synthétisant l'ensemble des éléments le 14 février 2022.

Dans la mesure où lors de l'assemblée générale extraordinaire du 24 novembre 2015, les associés de la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE avaient autorisé Monsieur Jean-Luc BURG à percevoir directement les loyers et tous autres revenus provenant de la SCI à charge pour lui de régler les taxes y afférentes, il n'est pas envisageable que la SCI ANDREA puisse récupérer les sommes dues par la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE dans le cadre d'une exécution forcée à l'encontre de cette dernière.

Au surplus, il convient de relever que le bien appartenant à la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE est d'ores et déjà grevé d'une hypothèque conventionnelle au profit de la BNP PARIBAS SUISSE pour un montant de 2.260.000€ environ selon la fiche produite aux débats éditée le 1^{er} juillet 2021. Quand bien même il est produit des annonces immobilières de mise en vente dudit bien pour

3.700.000€ et un avis SOTHEBY'S l'évaluant à 3.500.000€, force est de constater que cet avis n'est pas daté ni circonstancié et que la valeur actuelle est sérieusement discutée par la demanderesse, dès lors que le bien a été acquis pour 1.453.000€ en 2008 et qu'il comporte une grande partie boisée non constructible.

Dans ces conditions, il peut être considéré que la SCI ANDREA justifie de vaines poursuites à l'encontre de la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE concernant les sommes qui lui sont dues. Son action à l'encontre des associés de la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE apparaît donc bien-fondée.

Au regard des pièces fournies, il est établi que la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE est encore redevable envers la SCI ANDREA des sommes suivantes :

- 1.000€ au titre des frais irrépétibles selon condamnation du tribunal d'instance de Cannes en date du 20 novembre 2014,
- 3.000€ au titre des frais irrépétibles selon condamnation de la cour d'appel d'Aix en Provence du 29 septembre 2016,
- 2.500€ au titre des frais irrépétibles selon condamnation de la cour d'appel d'Aix en Provence du 16 février 2017,
- 8.000€ au titre de la liquidation de l'astreinte et 3.000€ au titre des frais irrépétibles selon arrêt de la cour d'appel d'Aix en Provence du 11 mars 2021 (ayant infirmé le jugement rendu le 9 mai 2018 par le juge de l'exécution de Grasse et qui ne doit pas être pris en compte), et ce quel que soit le régime de protection juridique dont a pu bénéficier la SCI ANDREA dans le cadre de son contrat d'assurance, soit une somme totale de 17.500€.

Par ailleurs, il convient d'ajouter à ce montant les frais d'huissier engagés par la SCI ANDREA pour la défense de ses droits, soit un total de 5.035,01€ tel que dûment justifié par ses soins ainsi que le montant des frais d'expertise judiciaire pour un total de 3.532,25€ et d'exclure toute autre somme non justifiée notamment en ce qui concerne les frais qui auraient été avancés par la protection juridique en l'absence de tout mandat sur ce point et de toute synthèse objective. Le total dû s'élève donc à la somme de 26.067,26€.

Compte tenu des droits de chacun des associés défendeurs au sein de la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE, il convient de condamner :

- Monsieur Jean-Luc BURG à verser à la SCI ANDREA la somme de (26.067,26€ x 80%) 20.853,81€.
- Madame Danielle HEINTZELMANN à verser à SCI ANDREA la somme de (26.067,26€ x 20%) 5.213,45€, avec intérêts au taux légal à compter de la date de l'assignation, soit le 30 mars 2022.

Sur la demande en dommages et intérêts :

L'article 1240 du code civil dispose que *"tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer"*.

Il est constant qu'en cas d'abus ou de résistance abusive commis par l'une des parties dans l'exercice de son droit d'agir en justice, l'autre partie peut solliciter l'octroi de dommages et intérêts en réparation du préjudice qui en est résulté. Un tel abus n'est cependant caractérisé qu'en cas de mauvaise foi, d'erreur grossière équivalente au dol ou de légèreté blâmable. Il ne peut résulter du seul fait que la partie à laquelle il est reproché succombe en ses prétentions.

En l'espèce, le simple fait pour Monsieur Jean-Luc BURG et Madame Danielle HEINTZELMANN d'avoir estimé être dans leur bon droit ne constitue pas une faute au sens des dispositions précitées.

Par ailleurs, la SCI ANDREA ne justifie pas des propos diffamatoires qui auraient été proférés à son endroit par les défendeurs.

Il convient en conséquence de la débouter de sa demande de dommages et intérêts.

Sur la demande reconventionnelle en dommages et intérêts :

De la même manière, le simple fait pour la SCI ANDREA d'avoir estimé être dans son bon droit, outre le fait qu'elle a été partiellement accueillie en ses prétentions, ne caractérise pas de sa part la mauvaise foi et le comportement nuisible décrit par Monsieur Jean-Luc BURG et Madame Danielle HEINTZELMANN. Dans ces conditions, il convient de les débouter de leur demande de dommages et intérêts à ce titre.

Sur la demande reconventionnelle en amende civile :

L'article 32-1 du code civil dispose que *"celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10.000€ sans préjudice des dommages et intérêts qui seraient réclamés"*.

Cet article ne saurait être mis en œuvre que de la propre initiative du tribunal, le recouvrement de l'amende civile concernant le seul Etat et non les parties au procès, qui ne peuvent avoir aucun intérêt moral au prononcé d'une amende civile à l'encontre de l'adversaire.

Dans ces conditions, et alors au surplus qu'il n'a été relevé aucun abus de la part de la demanderesse dans l'exercice de son droit d'agir, il convient de débouter Monsieur Jean-Luc BURG et Madame Danielle HEINTZELMANN de leur demande sur ce point.

Sur les dépens et les frais irrépétibles :

L'article 696 du code de procédure civile dispose que la partie perdante est condamnée aux dépens à moins que le juge par décision motivée n'en mette la totalité ou une partie à la charge de l'autre partie.

En application de l'article 699 du code de procédure civile, les avocats et avoués peuvent, dans les matières où leur ministère est obligatoire, demander que la condamnation aux dépens soit assortie à leur profit de du droit de recouvrer directement contre la partie condamnée ceux des dépens dont ils ont fait l'avance, sans avoir reçu de provision.

Par ailleurs, il résulte de l'article 700 du code de procédure civile que, dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou à défaut la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à condamnation.

En l'espèce, Monsieur Jean-Luc BURG et Madame Danielle HEINTZELMANN étant condamnés au principal, ils seront condamnés in solidum aux entiers dépens. Il n'y a donc pas lieu au bénéfice de la distraction au profit de leur conseil.

Par ailleurs, et pour des raisons d'équité, ils seront déboutés de leur demande sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et condamnés à verser à la SCI ANDREA la somme de 2.000€ à ce titre.

Sur l'exécution provisoire :

Il résulte des articles 514 et suivants du code de procédure civile que les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement. Le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire.

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal, statuant par jugement contradictoire, rendu par mise à disposition au greffe, en premier ressort,

Déboute la SCI ANDREA de sa demande au titre de l'élagage/ abatage des arbres mitoyens à la parcelle lui appartenant ;

Condamne Monsieur Jean-Luc BURG et Madame Danielle HEINTZELMANN à faire réaliser les travaux auxquels la SCI LA VILLA LA GATOUNIERE a été condamnée, soit la réfection de l'ensemble des désordres affectant le mur de pierres sèches correspondant aux zones B, C et D du rapport d'expertise judiciaire de Monsieur LEICEAGA tels que décrits par ledit rapport et conformément aux préconisations de ce dernier telles que décrites en page 14 dudit rapport, et ce sous astreinte de 100€ par jour de retard pendant une durée de 6 mois commençant à courir dans un délai d'un mois à compter de la signification de la présente décision ;

Condamne Monsieur Jean-Luc BURG à verser à la SCI ANDREA la somme de 20.853,81€ avec intérêts au taux légal à compter du 30 mars 2022 ;

Condamne Madame Danielle HEINTZELMANN à verser à SCI ANDREA la somme de 5.213,45€, avec intérêts au taux légal à compter du 30 mars 2022 ;

Déboute la SCI ANDREA de sa demande de dommages et intérêts ;

Déboute Monsieur Jean-Luc BURG et Madame Danielle HEINTZELMANN de leur demande reconventionnelle en dommages et intérêts ;

Déboute Monsieur Jean-Luc BURG et Madame Danielle HEINTZELMANN de leur demande tendant à une amende civile ;

Déboute Monsieur Jean-Luc BURG et Madame Danielle HEINTZELMANN de leur demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne in solidum Monsieur Jean-Luc BURG et Madame Danielle HEINTZELMANN à verser à la SCI ANDREA la somme de 2.000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne Monsieur Jean-Luc BURG et Madame Danielle HEINTZELMANN in solidum aux entiers dépens ;

Dit n'y avoir lieu à accorder le bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile à Maître Jennifer GUIGUI ;

Rappelle que l'exécution provisoire est de droit ;

Et le présent jugement a été signé par le Président et le greffier,

Le Greffier

Le Président