Image not found or type unknown

Problème arbres des voisins

Par **Salto**, le **12/05/2015** à **12:10**

Bonjour,

Je suis propriétaire bailleur depuis 3 an maintenant.
Mon locataire vient de m'annoncer qu'il rencontre des problèmes depuis plusieurs semaines avec les voisins.
En effet, leur feuillage "appuient" sur le panneau en bois qui sépare leurs 2 jardins et passent du coté de mon locataire.
Ils ont également 1 ou 2 chiens (je ne sais pas exactement) qui grattent la terre et de ce fait le panneau de bois ne tient plus beaucoup.
Mon locataire n'arrive pas à leur faire entendre raison, le ton monte et j'ai peur que ça n'aille plus loin sachant que le locataire actuel a un casier judiciaire..

Que puis-je faire? quelle(s) démarche(s) dois-je adopter?

Merci de votre aide..

Par **yayamendy**, le **13/05/2015** à **14:24**

[s]**CE QU'IL FAUT SAVOIR** [/s]

Le droit de propriété est absolu, son titulaire est en principe seul à pouvoir exercer sur la chose les attributs qu'il comporte.

L'exclusivité du droit de propriété est protégée par l'action en revendication qui permet au propriétaire de faire triompher son droit contre celui qui voudrait empiéter sur ses prérogatives et cela, même en l'absence de préjudice.

Le propriétaire peut mettre en œuvre une protection beaucoup plus énergique de son droit puisqu'il est à même de jouer sans avoir à démontrer qu'un préjudice est causé, sans avoir à en passer par les exigences de la responsabilité civile.

Le caractère exclusif se manifeste de façon éclatante sur la question de la défense de la propriété immobilière contre l'empiètement.

[s]SUR LA DÉFENSE CONTRE L'EMPIÉTEMENT VÉGÉTAL
[/s]

Le propriétaire voisin a édifié sur son terrain une construction ou a planté un arbre, cette plantation déborde un petit peu au delà des limites de son fonds et empiète sur votre propriété ?

Il porte ainsi atteinte aux prérogatives dont vous disposez sur une partie de votre propriété en vous imposant ou à votre locataire une partie de sa plantation.

L'auteur de l'empiètement doit supporter les conséquences de son usurpation qui a été commise sans aucun fondement. Il peut être condamné à l'enlèvement de l'arbre qui dépasse.

En effet, il existe une réponse légale, dans le cas précis de l'empiètement végétal par des branches et des racines.

C’est l'article 673 du code civil qui donne la réponse en ces termes :

«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.»

Ainsi, le propriétaire du fonds qui subit le dépassement (c’est-à-dire vous) est en droit de contraindre son voisin à couper les branches. Toutefois, il ne peut pas le faire lui-même sauf s'il s'agit de racines, et bien là, il est en droit de couper lui-même ces racines à la limite séparative.

Mettez donc en demeure le propriétaire voisin de cesser son empiètement sur votre propriété faute de quoi vous serez contraint de saisir la juridiction compétente.

[s]SUR LE TROUBLE ANORMAL DE VOISINAGE[/s]

La Cour de cassation a affirmé l'existence d'un principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage.

C'est un principe qui limite la souveraineté du droit de propriété, un principe qui suffit à fonder la responsabilité du propriétaire qui ne l'a pas respectée.

C'est un régime autonome et très original de responsabilité, un régime de responsabilité en réalité sans aucune faute et qui est appuyé sur la seule gravité du préjudice.

[s]CONDITIONS:[/s]

Il suffit qu'un dommage soit causé aux voisins par un exercice licite des prérogatives par un propriétaire.

Il n'est pas nécessaire qu'une faute soit caractérisée : le propriétaire a pu prendre toutes les

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

précautions concevables, il n'en sera pas moins éventuellement tenu pour responsable.

Ce qui importe au fond c'est seulement que le dommage causé dépasse la limite des inconvénients normaux du voisinage.

La détermination du seuil de ce qu'est la normalité est laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond mais cela suppose toujours tout de même une situation persistante, continue ou qui revient très régulièrement.

En l'espèce, *« le ou les chiens du voisin grattent la terre et de ce fait le panneau de bois ne tient plus beaucoup »*, cela peut être jugé comme un trouble anormal de voisinage.

[s]**LA SANCTION**[/s]

Lorsqu'un trouble anormal du voisinage est caractérisé, son responsable peut être condamné à des dommages et intérêts. Il peut aussi se voir défendre de persévérer à l'avenir dans l'agissement gênant.

Là également mettez en demeure le voisin en question de cesser les troubles à défaut vous pouvez saisir les tribunaux.

Pour de plus amples informations, je vous invite à consulter mon blog en cliquant sur ce lien :

http://www.legavox.fr/blog/yaya-mendy/

Bien cordialement

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés