



Trouble anormal du voisinage / plantation

Par Stephanie28

Bonjour au forum,

Nous rencontrons un soucis avec nos voisins qui ont plantés qqles jeunes cyprès à qqles mètres de nos fenêtres mais à 2 mètres de la bordure qui nous sépare.

Donc, d'un point de vue code de l'urbanisme, on est ok.

Cependant, au regard de la situation, à terme, ces cyprès vont faire un "mur végétal" devant nos fenêtres (dont celle de notre pièce principale = salon et de l'une de nos chambres) puisqu'ils vont grossir et grandir rapidement et vont nous cacher la vue + perte ensoleillement car ces fenêtres sont situées plein ouest.

On a échangé à l'amiable ensemble mais les voisins ne les retireront pas.

J'ai contacté le service juridique de mon assurance habitation car j'avais souscrit le contrat et voici ce qu'ils me disent: nous vous confirmons le principe selon lequel la réparation d'un préjudice implique que celui-ci soit né, actuel et certain (cass. 1ère civ 18 décembre 2003 n°02-13.092).

Ou dit différemment, ils considèrent que je suis assuré de perdre un éventuel procès dans la mesure où il n'y a pas de trouble actuellement et que l'on est sur de l'hypothétique trouble à venir.

Sachant que ces arbres vont grandir et grossir d'environ 70 cm / an, je suis très surpris de m'entendre dire qu'il faut que j'attende d'avoir le problème pour intervenir en justice alors qu'il n'y a pas besoin d'avoir un bac + 15 en jardinerie pour savoir que cela va poser un problème à court ou moyen terme.

Qu'en pensez vous?

Que faire?

Merci par avance pour votre aide

Par AGeorges

Bonjour Stéphanie,

Que faire ?

Pour l'instant, uniquement anticiper.

Vous ouvrez un dossier "Cyprès du voisin" et vous y mettez, dans un premier temps votre niveau d'ensoleillement actuel.

Vous en suivez l'évolution au fil du temps et quand il commencera à diminuer du fait des arbres du voisin, vous aurez des éléments de comparaison.

Vous pouvez aussi surveiller la vitesse de pousse (entre 40cm et 80cm annuels, il y a de la marge, et calculer ainsi à partir de quand la gêne commencera à être non négligeable. Un peu de géométrie, c'est bon pour le cerveau.

Vous pouvez enfin prérédiger la lettre de demande d'élagage au voisin ...

Par yapasdequoi

Bonjour,

Traduction simplifiée :

Il va falloir attendre que le préjudice soit avéré pour envisager un recours.

Par Stephanie28

Bonjour Ageorges pour votre retour rapide.

Comment quantifier, mesurer un niveau d'ensoleillement?

Si les cyprès prennent entre 40 et 80 cm à l'année, il n'y aura pas besoin d'attendre des années pour que la largeur commence à poser des problèmes de perte de vue et de perte d'ensoleillement.

Concernant la lettre au voisin, après nous être rencontrés et ce avant qu'il les fasse mettre en terre, il ne souhaitait pas ne pas les planter...ce qu'il a donc fait.

Nous lui avons envoyé une mise en demeure de les retirer (et pas d'élaguer) car de toute façon ces arbres ne se taillent pas et nous souhaitons qu'il les retire tout simplement.

Cdlt

Par yapasdequoi

Vous pouvez souhaiter ... mais pour le moment vous n'avez pas d'élément permettant de concrétiser ce souhait.

Puisque vous dites qu'ils vont pousser vite, vous n'aurez pas trop longtemps à attendre. D'ici là faites un constat d'huissier pour enregistrer le niveau d'ensoleillement actuel.

Par janus2

Bonjour,

Etes-vous situé en zone urbaine ou non ?

Le trouble anormal de voisinage "perte d'ensoleillement" du fait de plantation d'arbre n'est, en effet, pas toujours reconnu par les tribunaux (et même en cours d'appel), surtout en zone urbaine.

Par AGeorges

Stéphanie,

Pour votre question de mesure, c'est un sujet technique, pas juridique. A vous d'étudier la chose. Je peux vous citer le luxmètre ou le solarimètre. Vous pouvez poser la question à votre moteur de recherche internet favori.

Le voisin voulait planter des cyprès, il l'a fait en respectant la distance légale. Vos droits s'arrêtent où les siens commencent. Sauf à justifier d'un préjudice réel, vous n'avez AUCUN moyen d'action juridique. Et vous ne pouvez pas exiger qu'il enlève ses arbres.

Il y a deux types de préjudices, à ma connaissance :

1. Le cyprès est un poison pour certains animaux (cheval ?), voir dans quelles conditions.
2. Le Cyprès peut pousser haut et gêner les voisins, mais tant que ce n'est pas le cas, il faut attendre. Par contre, il est tout à fait possible d'élaguer un cyprès, voire de lui couper la tête (il se rattrapera en largeur). Donc maintenir un cyprès à une hauteur déterminée n'est pas impossible, contrairement à ce que vous semblez penser.

Il y a plusieurs espèces de cyprès, avec des pousses variables.

Par Stephanie28

Re,

Je n'avais pas pensé au constat d'huissier en effet mais pourra et sera t il quantifier ou à défaut estimer le niveau d'ensoleillement actuel?

De plus, mesurer l'ensoleillement qd il y a du soleil et qd il n'y en a pas, forcément, on a pas les mêmes résultats (sans parler de l'heure car en hiver, si soleil, le soleil est dans cet axe et devant les fenêtres concernés vers 16h00 et en été, c'est plus vers grosso modo 18h00).

On est dans un village dans un environnement pas bétonné mais "vert" (arbres, haies...).

Je ne pensais pas AGeorges que les cyprès pouvaient être élagués et j'avais même vu le contraire mais quoiqu'il arrive j'ai dû mal à croire que le voisin les taille régulièrement car son but est de se protéger de la vue des voisins (preuve en est qu'il a fait la même chose de l'autre côté des voisins et pile poile à l'endroit où il y a un visuel alors qu'il y a une bordure de 30 m env).

Par AGeorges

Re,
Le voisin n'a pas besoin d'arbres de 40m de haut pour se protéger d'une vue droite (ou presque) des voisins.
De plus, s'il coupe la tête de ses cyprès, ils vont se fortifier en largeur. Son objectif de protection horizontale n'en sera que mieux atteint.
Je pense qu'il aurait été plus astucieux de jouer sur ce point plutôt que demander de tout enlever ou de ne rien planter.

Par ailleurs, toutes les données d'ensoleillement moyen par région sont disponibles auprès des centres météo, il y a même des sites pour ça (j'ai oublié l'adresse) que vous devriez trouver facilement ainsi que les températures, le vent, etc. Si vous voulez, un jour, prouver un préjudice, il faut un peu investir de temps sur le sujet.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il y a trouble anormal du voisinage venant du voisin si vous êtes en mesure de démontrer que :
- vous êtes en droit de recevoir sur votre terrain un éclairage moyen de tant de lux ;
- que, du fait du voisin, vous en recevez moins.

Par Burs

Bonjour,
Vu que les cyprès sont plantés à 2m de votre limite, vous ne pourrez faire valoir un manque d'ensoleillement que si les arbres dépassent les 2m de haut. Ce qui peut ne jamais arriver si les voisins taillent leur haie régulièrement.

Par Stephanie28

Bonjour et merci encore pour votre aide.
La venue d'un huissier de justice pour faire un état des lieux mais je demande s'il sera apte à enregistrer le niveau d'ensoleillement actuel sachant qu'en plus, selon l'heure et le temps o l'huissier se présentera, l'ensoleillement va changer...

Nihilscio:
Comment démontrer justement que je suis en droit de recevoir sur mon terrain (ou ds mon salon) un éclairage moyen de tant de lux?
Pour la 2ème preuve, à partir du moment où je sais calculer l'éclairage moyen en lux que je suis en droit de recevoir, la preuve que j'en reçois moins se fera plus tard lorsque les arbres auront poussés et cela sera la même méthode à réaliser ensuite ;)

Burs: les arbres sont tout jeunes mais font déjà env. 3 à 4 m de haut

Par Burs

Burs: les arbres sont tout jeunes mais font déjà env. 3 à 4 m de haut

Si les arbres sont à moins de 2m de votre limite, l'art.671 du code civil s'applique. Si ils sont à 2m et plus, cela peut être un trouble de voisinage, néanmoins seul le juge appréciera si cela constitue un trouble anormal ou pas et celui ci se définit surtout par la durée total du manque de soleil sur une journée

Par Stephanie28

disons plutôt que les cyprès ont été plantés très récemment mais vu leurs croissances rapides, je ne travaille pas ds ce secteur mais ils ne sont pas vieux mais font bien déjà 3 à 4 m de haut.

Ces arbres sont à plus de 2 m mais même si le soleil n'est pas de ce côté toute la journée, une fois qu'ils auront bien grandi, il y aura très clairement une perte de luminosité + vue également..

Par Burs

Pour obtenir une réparation, la perte d'ensoleillement doit être importante et les juges seront moins cléments avec la victime lorsque le trouble survient en milieu urbain plutôt qu'en milieu diffus.

Quant a la vue, elle n'est pas un droit .

Par Isadore

Bonjour,

Pour compléter : pour obtenir quelque chose en justice, il faut prouver qu'il y a un préjudice. Des plantations qui font perdre de la luminosité et bouchent une partie de la vue peuvent constituer un inconvénient normal, et pas un préjudice. Il en va de même avec certains bruits ou avec les feuilles qui tombent des arbres du voisin. L'environnement (campagne, ville...) joue un grand rôle dans l'appréciation des juges.

Et même si vous subissiez un préjudice indemnisable, il n'est pas dit que les malheureux arbres seraient condamnés. Le juge pourrait ordonner à votre voisin de vous indemniser, sans toucher aux cyprès.

Pour prouver l'éventuel préjudice, on trouve des experts capable de mesurer la luminosité. Il existe des étalons et des appareils, comme pour la mesure du son. Certains commissaires de justice sont formés et peuvent réaliser les mesures eux-mêmes.

Par Stephanie28

Bonjour Burs, Isadore, le forum...

Merci à vous pour vos posts.

Que cela soit bien clair, je me fiche royalement que le voisin me verse de l'argent / préjudice mais je suis déjà un peu en colère de son procédé mais qui dit que demain il n'en rajoute pas 1, puis 2, puis 3 pour faire un mur végétal tous le long de son terrain...et ou...il va tailler au début gentiment, puis après, il va "oublier" une fois, puis 2, puis 3 puis après rien ne faire...mais d'ailleurs cela ne sera peut être pas lui qui fera tout ça mais un nouveau propriétaire plus tard...

D'où ma volonté ici de couper court (sans mauvais jeux de mots) sachant que je n'ai rien à f...aussi de ce qu'il se passe ds son jardin.

Burs:

Comme évoqué nous sommes dans un village très verdoyant et non en ville (milieu urbain).

Concernant la vue, que voulez vous dire qu'elle n'est pas un droit...autre ex en tirant aux extrêmes, je construis une maison devant chez vous (en respectant le code de l'urbanisme et le pc) alors que vous aviez une belle vue sur la mer, le tribunal vous déboute automatiquement si vous m'attaquez en justice ?

Je ne pensais pas que certains commissaires de justice pouvaient réaliser cela ds le cadre de leurs interventions...je vais me renseigner car l'homme de loi sera plus "fiable" le jour où il faudra éventuellement remonter ses manches (puisque d'après vos dires, à ce jour, à part constater ou faire constater, je ne peux rien faire).

Cdl

Par Burs

On ne peut pas faire valoir un "droit de vue" autrement dit si vous avez une vue mer et que les arbres du voisins (planté en limite règlementaire) vous obstrue la vue, cela n'est pas considéré comme trouble anormal contrairement à la perte d'ensoleillement.

Par Isadore

Bonjour,

Dans certains cas, la perte d'une très belle vue peut donner lieu à une indemnisation, notamment pour compenser la perte de la maison.

Voici un cas : Cour d'appel d'Angers, 7 avril 2015 14/01166

Il est certain que du fait de la construction réalisée par la SCI, la voisine subit un dommage qui apparaît anormal en ce qu'il résulte de l'implantation du bâtiment de la SCI, en limite de propriété, à 3 mètres de ses portes et fenêtres, d'une hauteur supérieure à 3 mètres, entraînant sur la façade Ouest une réduction de l'ensoleillement affectant quatre pièces de sa maison et la perte partielle d'une vue sur mer. Le préjudice de jouissance est évalué à 25.000 euros. Quant à la perte de valeur de la maison de la voisine, elle doit être évaluée à 50.000 euros.

En revanche, sauf trouble de voisinage très grave, on ne supprime pas la source du préjudice, on indemnise le voisin, comme dans l'exemple ci-dessus.

Les cas où des constructions ou des plantations "en règle" sont démolies ou arrachées sont vraiment l'exception. Cela arrive en cas de perte très importante d'ensoleillement ou de luminosité, mais n'y comptez pas pour ce qui est de la vue.

Honnêtement, sauf si la perte de luminosité s'avère vraiment importante, je ne suis pas sûre qu'un juge se laisse convaincre qu'une plantation d'arbres à distance réglementaire constitue un trouble anormal dans un village "très verdoyant". C'est une manière normale de jouir d'une propriété à la campagne que de planter des trucs, y compris pour se protéger des regards des voisins.

Par Burs

isadore,
il me semble que cela a été mis en place dans certaines Communes où la valeur des terrains ayant vue sur mer faisait l'objet d'une réglementation limitant la pousse des végétaux pour chaque propriété bénéficiant d'une vue. Mais cette clause a été jugée illégale, il me semble.