



Cabanon, du voisin collé à mon mur sans "metre d'échelle"

Par andrew

Bonjour à tous.

J'ai un arbre d'une 50aine d'années au moins à priori (variété "IF" (Taxus baccata)) dont les branches dépassent mon parcelle.

Le voisin me demande à les élaguer sauf que les branches se trouvent au dessus de son cabanon. (cabanon d'environ 3m sur 3m)

Évidemment, je ne suis pas contre l'élagage en principe mais je n'ai pas d'accès car son cabanon est collé à mon mur, et j'ai peur que pendant l'élagage, une chute de branches sur son cabanon pourraient l'endommager (à mes frais)

Le voisin a sollicité un conciliateur de justice, et j'aimerais proposer plusieurs options:

(Option 1 - On laisse les branches déborder 'telle que' et je m'engage à enlever périodiquement (par souffleur) des épines qui tombent chaque année sur la toiture.

Raisonnement Option 1

- il y a beaucoup de nids d'oiseaux dans les branches en question

- il s'agit d'une brise vue pour mon jardin.

- Je n'a pas accès pour l'opération d'élagage sans risque de chute sur son cabanon.

- Pour mieux défendre l'option 1 j'aimerais savoir si son cabanon est autorisé (la mairie locale n'a pas pu me répondre). Son cabanon est collé à mon mur (il ne s'agit pas d'un mur mitoyen). J'ai cru comprendre que un accès "metre d'échelle" était exigé?

Bien sur si je pourrait établir que son cabanon de fortune collé à mon mur n'est pas légitime je pourrais mieux négocier cette option.

(Option 2 : Élagage des branches aux frais partagés

(Car aurais besoin de louer une camion nacelle.)

et qu'il protège son cabanon des éventuels chutes.

merci de votre aide précieuse pour mieux connaître mes droits et devoirs et pour mieux résoudre cet histoire à l'amiable.

bien à vous

A.

(ps j'ai des photos disponibles pour mieux apprécier les enjeux)

Par Burs

Bonjour,

Le voisin peut parfaitement vous contraindre à couper toutes les branches qui dépassent chez lui. Ceci est imprescriptible. voir le texte ci après :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006430148/2022-04-06]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006430148/2022-04-06[/url]

Le "mètre" d'échelle comme vous dites n'existe plus dans le code civil Napoléonien .

Vous pouvez proposer tous les arrangements que vous voulez à votre voisin mais si il veut que vous coupez les branches il peut vous y obliger. Par ailleurs, cela sera entièrement à votre charge. L'intervention par un professionnel dégagera votre responsabilité en cas de dégâts chez le voisin

Par Isadore

Bonjour,

Si votre mur est situé en limite du terrain, le voisin a le droit d'y coller son cabanon, tout comme vous aviez le droit de construire votre mur.

Bien sur si je pourrait établir que son cabanon de fortune collé à mon mur n'est pas légitime je pourrais mieux négocier cette option.

Pas forcément, et par défaut son cabanon est "légitime", le voisin construisant ce qu'il veut chez lui.

Si le terrain est borné, vous pouvez vérifier où se situe la limite exacte, et à défaut faire borner. Si le cabanon du voisin empiète chez vous, vous pourrez lui demander de le retirer.

Mais sinon il va falloir envisager l'option 3, conformément à l'article cité par Burs : élagage de votre arbre à vos frais et sous votre responsabilité.

Par andrew

Merci Burs et Isadore pour la rapidité et la précision de vos réponses.

bien cordialement

A.

Par janus2

L'intervention par un professionnel dégagera votre responsabilité en cas de dégâts chez le voisin

Bonjour,

Ceci est inexact. En tant que maître d'ouvrage, vous pouvez également être tenu responsable si les travaux que vous avez commandés ont causé des dommages à votre voisin. Vous êtes responsable des actes de l'entrepreneur que vous avez engagé, notamment si ces dommages excèdent les inconvénients normaux du voisinage.

Par Burs

Pas d'accord Janus2, si effectivement l'entreprise cause des dégâts, le voisin devra se retourner contre le propriétaire qui lui se retournera ensuite vers l'entreprise, c'est l'assurance de celle ci qui interviendra.

Par janus2

Vous n'êtes peut-être pas d'accord, mais c'est la réalité.

Par Burs

Quid donc de l'article 1240 ?

Par jpgroussard

Bonjour, c'est une situation très courante. Si une négociation amicale ne donne rien du tout vous pouvez lui envoyer un LRAR qui prouvera votre bonne foi si jamais il se plaint ou engage une action.

"Je me permets de vous écrire concernant l'arbre situé sur mon terrain, dont certaines branches s'étendent au-dessus de votre propriété (cabanon).

Je suis bien conscient de cette situation et souhaite faire le nécessaire pour les élaguer, conformément à la loi.

Cependant, les branches concernées surplombent votre propriété (cabanon), et il m'est impossible d'y accéder en sécurité depuis mon terrain ni de monter sur votre installation sans votre accord.

Je tiens à respecter votre propriété et à éviter tout risque de dommage.

Je vous propose donc :

soit de convenir d'un moment où un élagueur professionnel pourra accéder à votre terrain (à mes frais),

soit de discuter ensemble d'une solution technique sûre pour effectuer l'entretien.

Je vous remercie d'avance pour votre compréhension et reste bien sûr disponible pour trouver une solution amiable."

Naturellement, vous pouvez soit simplifier soit détailler cet exemple.

Cordialement

Par andrew

Merci jpgroussard pour votre message.

Pour résoudre le problème j'ai en effet prévu une équipe d'élagage (avec location d'un camion avec nacelle). Prévu le 8 nov.

En même temps je suis "invité" à une réunion avec un conciliateur de justice le 30 oct.

J'ai aussi appris (mais cela reste à confirmer que le cabanon en question était construit sans permis de construire ni déclaration préalable. Il cela s'avère vrai pensez vous que cela me donnerai un argument pour proposer de partager les frais de l'élagage (ou demander une contribution)?

merci

Par Burs

Passé 10 ans, il y a prescription pour le cabanon. Mais même si ce n'était pas le cas, impossible d'obliger votre voisin à participer aux frais

Par jpgroussard

Bonjour Andrew,

"mon voisin me demande un élagage" c'est assez flou.

Élagage : action de supprimer tout ou partie des branches d'un arbre afin d'orienter ou de limiter son développement, d'en améliorer la structure, la solidité, la floraison, ou encore d'assurer la sécurité des personnes et des biens à proximité.

Donc, le 8 novembre il va falloir dire à votre équipe ce qu'elle doit faire car elle ne peut pas deviner les souhaits de votre voisin. S'il souhaite que vous coupiez toutes les branches à la verticale de votre séparation ... autant l'abattre.

Cdt

Par andrew

Merci a Burs et JPGroussard.

Elagage.

oui en effet la demande est assez claire. - de couper toutes les branches qui dépassent.

Je serai évidemment présent pendant l'élagage - (c'est moi qui loue le camion-nacelle - et j'assiste de près à l'uvre.

L'élagage aura l'effet de déséquilibrer l'arbre visuellement mais, selon toutes les avis, pas structurellement.

Je ne souhaite pas abattre l'arbre pour plusieurs raisons -

(1) complexité d'accès autour de ma piscine .

(2) présence des nids d'oiseaux dans l'arbre.

(3) L'aspect visuel même élagué - cet arbre continuera donnera une brise vue- avec les branches qui sont chez moi, d'un arbre qui a plus de 50 ans.

@ Burs.

J'ai appris aujourd'hui que la Marie n'a aucun dépôt de demande de travaux pour le cabanon. Il ne figure pas du tout sur les plan de cadastres. Dans ce cas si on a pas d'enregistrement officiel de date de sa présence , comment fonction la notion de prescription?

J'ajouterai que mon idée n'est pas d'obliger le voisin de contribuer à mes frais d'élagage, mais simplement vu que la travail d'élagage sera plus coûteux due au faite que l'accès est impossible à cause de l'emplacement de son cabanon qu'il a construit visiblement sans autorisation, et que la location d'un engin camion - nacelle est obligé.

Donc mon idée était d'exposer et expliquer ce contrainte et proposer une solution amiable. Donc il s'agit plutôt d'un approche "amiable ou morale" plutôt qui "légale".

merci pour vos avis experts!

Par yapasdequoi

Si vous pensez que le voisin peut être de mauvaise foi, et vous accuser à tort d'abimer son cabanon ou autre dégâts, vous pouvez faire un constat d'huissier avant le début des travaux ce qui coupera court à toute récrimination.

Le fait que le cabanon soit autorisé ou pas par l'urbanisme ne change rien à votre responsabilité civile en cas de dégradation.

Par andrew

Merci Yapasdequoi, - remarque très pertinente en effet je vais penser à faire un constat avant travaux.

En faite il y a quand même quelquechose qui me dérange dans cette histoire - c'est que le voisin a pu faire construire son cabanon sans autorisation. Mais qui semble passer comme une lettre a la poste.. Pas de pénalité? Pas de régularisation?

"il y a prescription" etc (comment sait on?)

Alors quand il s'agit de l'arbre à élaguer, toute le monde est unanime pour dire que je suis donc responsable (en me citant la loi etc)

Deux poids :deux mesures?

Poussant le bouchon un peu plus loin...

Si je voulez entrer en conflit avec le voisin (ce n'est vraiment pas mon intention) - à quel recours pourrais je prétendre vis a vis de l'absence de demande de construction.

merci pour vos lumieres

Par yapasdequoi

Le cabanon (si) construit sans autorisation est une infraction à l'urbanisme.

Le signaler ne vous donnera droit à rien de plus, et si prescription la mairie ne peut plus rien faire (ni amende, ni demande de régulariser, ni de démolir).

La seule pénalité pour le voisin c'est que non déclaré, il n'est pas assuré et ne pourra pas le reconstruire en cas de tempête ou incendie.

Le cabanon vous cause-t-il un préjudice ? Ou c'est juste pour ennuyer le voisin qui vous ennuie avec l'élagage ?

Par jpgroussard

Andrew,

je ne sais pas si cela vaut la peine de se compliquer la vie (d'autant plus que votre décision a été déjà prise) mais disons que votre problème touche à la limite entre votre obligation d'élagage et le principe d'abus de droit ou de responsabilité partagée.

Si la loi est claire (« obligation légale d'élaguer les branches qui dépassent chez votre voisin » ; « le voisin n'a pas le droit de les couper lui-même, il doit vous demander de le faire » ; « même si votre arbre existait bien avant la construction de son cabanon, la loi considère que vous devez entretenir vos branches »), la justice se doit de prendre en compte ce qu'on appelle l'abus de droit et la responsabilité du voisin.

La jurisprudence nuance beaucoup les choses quand le voisin a aggravé la situation ou rendu l'élagage plus difficile ou

coûteux. Dans votre cas précis, si votre voisin a construit son cabanon sous les branches existantes, en connaissance de cause et que cette construction rend l'élagage techniquement plus complexe et coûteux (nécessité d'une nacelle, risque pour la toiture, accès impossible, etc.) alors il ne peut pas vous contraindre à supporter seul l'intégralité du surcoût.

Les juges considèrent souvent dans ces cas que la personne qui modifie l'état initial des lieux doit assumer les conséquences de cette modification, autrement dit, votre obligation d'élagage est toujours d'actualité mais le voisin pourrait être tenu de participer aux frais, s'il a créé la difficulté d'accès par sa propre initiative, dans votre cas précis la construction sous la couronne existante (votre voisin a édifié une construction sous des branches déjà présentes et il y a énormément de chances que le juge considère qu'il devait supporter le coût supplémentaire ou ne pouvait pas exiger un élagage impossible ou déraisonnable).

En pratique, vous pouvez tout à fait lui expliquer oralement ou par écrit (même si ça me paraît compromis d'après votre résumé) que votre arbre était là avant son cabanon, que sa construction rendait désormais l'accès à la partie à élaguer impossible sans nacelle et professionnels, ce qui représente un surcoût important. Qu'en droit, vous reconnaissez votre obligation d'élagage, mais la jurisprudence reconnaît que celui qui crée la difficulté peut devoir en assumer le coût ou le partager. Vous pouvez lui proposer un partage des frais à l'amiable ou, en LRAR une constatation sur place de la situation avant toute dépense. Vous pouvez également faire un constat d'huissier, ce qui pourrait appuyer votre bonne foi.

Cdlt