



élagage arbres sur ma propriété

Par **iuna**, le **06/08/2018** à **15:17**

Bonjour,
J'ai sur ma propriété des cyprès devenus hauts (env 9 m), en limite de propriété (moins de 1m de la limite de propriété)
Je souhaite les élaguer car ils nuisent à la luminosité chez moi et leur hauteur les rend dangereux.
Mon voisin refuse que je fasse élaguer mes arbres car il considère que cela nuirait à son intimité (vue sur sa maison)
Il s'appuie sur son acte de vente, où le propriétaire d'alors avait accepté de ne pas élaguer ses arbres, situés sur la propriété qu'il possédait encore (immeuble + terrain où sont plantés ses arbres). J'ai acheté un appartement dans cet immeuble, avec le jardin où sont ces arbres, sans que mon acte de vente mentionne cet accord entre mon voisin et l'ancien propriétaire. Je note que cette clause est en contradiction avec le droit relatif à la hauteur des arbres plantés en mitoyenneté.
Ai-je le droit ou pas de faire élaguer ces arbres qui m'appartiennent ? une indication de jurisprudence serait la bienvenue !
Merci

Par **goofyto8**, le **06/08/2018** à **16:07**

bonjour,
Cet accord entre le voisin et l'ancien propriétaire est une servitude au profit du fonds du voisin.
Elle aurait dû être mentionnée dans l'acte de vente chez le notaire lorsque vous avez acheté.
[citation]J'ai acheté un appartement dans cet immeuble[/citation]
Par contre, vous semblez habiter en copropriété donc le problème est encore plus complexe que si vous habitiez une maison individuelle.

Par **iuna**, le **06/08/2018** à **17:03**

Merci, je crois que je vais devoir consulter un avocat...rnle problème est que ceci n'a pas été mentionné dans l'acte de vente quand nous avons acheté cet appartement ! et en plus c'est le même notaire qui a fait les 2 ventes (celle pour le voisin, et notre appartement, avec le même vendeur. Donc le notaire était forcément au courant de cette clause quand il a rédigé notre acte de vente. Ce notaire a donc commis une négligence, si ce n'est plus suspect encore. Je pense qu'on pourrait se retourner contre lui, car l'acte de vente qu'il a rédigé pour nous est inexact ; il est supposé être un acte authentique. Sommes-nous tenu à observer une clause qui n'y figure pas ?rnmerci

Par **goofyto8**, le **06/08/2018 à 17:57**

bonjour,rnLe notaire n'a pas commis de faute.rnS'il s'agit d'une servitude conclue par convention entre deux propriétaires , celle-ci aurait du être consignée par écrit devant notaire et enregistrée en tant que titre, à la conservation des hypothèques.rnUne servitude telle que celle-ci, grevant votre fonds et donc s'imposant à tous les propriétaires successifs de la parcelle, devait être portée à la connaissance du notaire, pour qu'il l'enregistre, par déclaration de l'ancien propriétaire qui en était l'initiateur.rnrn[citation]*La servitude conventionnelle, droit réel immobilier, est une charge consentie par le propriétaire du fonds servant pour l'usage et l'utilité du fonds dominant (C. civ., art. 637).*rnrnrn*Elle permet d'organiser les relations entre deux fonds voisins, de manière durable, malgré le changement de leurs propriétaires. rn**Ou bien, elle interdit au propriétaire d'accomplir un acte qui aurait autrement été licite**, par exemple une servitude de ne pas élaguer*rn[/citation]rnEn revanche si cela résultait d'un simple accord verbal entre l'ancien propriétaire et le voisin, cela n'a plus valeur de servitude, et vous n'avez pas à en tenir compte.rnVous pouvez alors élaguer en respectant les règles environnementales concernant les hauteurs des arbres sans répondre aux demandes du voisin qui invoquerait une servitude qui n'existe pas

Par **iuna**, le **06/08/2018 à 18:16**

bonjour, encore merci pour ces éclairages. Donc si cette clause n'est pas enregistrée à la conservation des hypothèques, elle ne peut donc être considérée comme une servitude et en conséquence ne peut nous lier. A vérifier si c'est le cas ou pas.rnVous dites "portée à la connaissance du notaire" mais il le savait forcément car c'est le même notaire qui a rédigé les 2 actes de vente, celui du voisin, où cette clause est notée, mais pas le notre, où ceci n'est pas mentionné. rnMais en définitive, si le notaire n'a pas fait enregistrer ladite clause aux hypothèques, cette "servitude" en fait n'en est pas une ?rnQu'en pensez-vous ? et encore merci

Par **goofyto8**, le **06/08/2018 à 18:41**

[citation]celui du voisin, où cette clause est notée[/citation]rnAvez-vous été réellement en possession de ce titre de propriété ou s'agit-il d'une affirmation, non vérifiée, de votre voisin ?

Par iuna, le 07/08/2018 à 12:17

Bonjour, encore merci pour ces observations
Finalement notre notaire, auprès duquel notre appartement est mis en vente, nous a fait savoir qu'il avait vérifié (je suppose auprès de la conservation des hypothèques) que cette clause n'était pas une servitude et que donc nous pouvons faire élaguer nos arbres
cordialement