



## Taille de haie dans une servitude de passage

-----  
Par Roselyne710

Bonjour

J habite depuis 26 ans une maison dans un village de l'Isère.

Pour accéder à ma maison je dois emprunter une servitude de passage.

Selon les plans du cadastre elle fait 6 M de large.

Ses limites: le grillage qui limite le terrain de ma voisine avec la servitude et allant jusqu'aux bornes de mon terrain.

La haie de ma voisine a eu débordée jusqu'à un mètre dans la servitude.

J ai plusieurs fois demandé à cette voisine de faire tailler sa haie en hauteur ( elle faisait 4m) et en largeur.

Appels téléphoniques : elle me raccroche au nez. Je vais à son portail je sonne, elle ne me réponds qu'à travers son interphone et raccroche.

2 Mots dans sa boîte aux lettres, elle dit que je l'harcelle.

Aucun Moyen de s'entendre à l'amiable et lui expliquer que la largeur de la haie nous gêne voir nous bloqué pour :

Sortir notre camping car de notre propriété sans froter et abîmer la peinture idem avec notre voiture avec remorque.

De même certains artisans ont refusé de nous livrer du gravier et du concassé car ils ne pouvaient pas manoeuvrer. et enfin notre livreur de bois avec son camion benne qui ne pouvait plus effectuer sa livraison.

Au vu de tous ces problèmes et sans son accord (et c'est là notre tort) nous avons coupé la haie en face de notre portail et sur la longueur qui nous gênait pour les manoeuvres.

La voisine, lors de notre dernier entretien nous a dit : "j'étais là bien avant vous, vous n'avez qu'à vous en accommoder !  
Difficile de dialoguer

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous devez d'abord écrire en RAR à cette voisine une mise en demeure d'entretenir cette haie selon le code civil.

Article 673

Version en vigueur depuis le 15 février 1921

Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

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.

L'entretien du passage est à votre charge :

Article 697

Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Celui auquel est due une servitude a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver.

Article 698

Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Ces ouvrages sont à ses frais, et non à ceux du propriétaire du fonds assujetti, à moins que le titre d'établissement de la servitude ne dise le contraire.

-----  
Par Roselyne710

Bonjour et merci beaucoup pour la rapidité avec laquelle vous avez répondu à ma question.

-----  
Par janus2

Vous devez d'abord écrire en RAR à cette voisine une mise en demeure d'entretenir cette haie selon le code civil.

Article 673

Version en vigueur depuis le 15 février 1921

Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

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.

Bonjour,

Cet article ne s'applique pas dans le cas présent puisque la haie de la voisine ne dépasse pas chez le voisin, mais reste chez elle, la servitude de passage étant toujours sa propriété.

-----  
Par janus2

En revanche, peut-être que Roselyne710 peut invoquer l'article 701, car en laissant pousser sa haie, la voisine diminue l'usage de la servitude.

Article 701

Version en vigueur depuis le 21 mars 1804

Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage, ou à le rendre plus incommode.

Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée.

Mais cependant, si cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujetti, ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourrait pas le refuser.

-----  
Par Henriri

Hello !

Roselyne vous dites "Selon les plans du cadastre elle (la servitude de passage) fait 6 M de large", mais normalement ce n'est pas le cadastre qui détermine cette servitude, c'est un acte.

Avez-vous un acte formulant la servitude dont bénéficie votre parcelle ? Si oui en quels termes exacts et en l'occurrence sur quelle largeur ?

A+

-----  
Par yapasdequoi

Est-il établi que la voisine propriétaire de la haie est aussi celle qui doit la servitude ? Ce n'est pas ce que j'avais compris initialement...

Si c'est bien le cas, en effet c'est l'article 701 qu'il faut invoquer.

Dans un courrier RAR, ensuite ce sera constat d'huissier et assignation au tribunal. N'oubliez pas de demander une astreinte par jour de retard.

-----  
Par Henriri

(suite)

Roselyne nous mourrons d'envie de lire vos réponses à nos questions...

A+

-----  
Par janus2

Est-il établi que la voisine propriétaire de la haie est aussi celle qui doit la servitude ? Ce n'est pas ce que j'avais compris initialement...

Moi, c'est ce que j'avais compris mais maintenant j'ai un doute...

-----  
Par Roselyne710

Bonjour

lorsque j'ai construit ma maison l'ancien propriétaire ( et c'est écrit sur l'acte notarié) :  
pour permettre à Monsieur x et Madame x acquéreurs aux présentes l'accès à la propriété objet des présentes.  
l'ancien propriétaire concède à titre de servitude réelle et perpétuelle un droit de passage et de canalisation sur le bien suivant...

Il est dit également : cette servitude réelle et consentie au profit de l'immeuble suivant désigné sous le terme fond dominant sur la commune de XX une parcelle de terrain à bâtir cadastré au lieu-dit XX sous le numéro 384 de la section AE pour une contenance de... La parcelle 384 AE c'est mon terrain ainsi que la servitude

la servitude de passage dessert Aujourd'hui 4 maisons. Chacun de nous à l'obligation d'entretenir la partie correspondant à la longueur de notre terrain d'une borne à l'autre  
Donc Non la voisine n'est pas du tout propriétaire de cette servitude de passage.

Ayant donc coupé la haie en face de chez moi et sans son accord mais par obligation la voisine a mis un mot dans ma boîte aux lettres disant que j'avais fait une "coupe sauvage" que c'était répréhensible et qu'elle confiait le dossier qu'elle venait de réunir à son assistance juridique.

Selon les plans du cadastre de ma commune il est bien mentionné que la servitude de passage fait 6 m de large et il est mentionné limite définie au niveau du grillage

ma vraie question est : est-ce que je risque quelque chose d'avoir fait cela  
si oui quoi ? et de mon côté quels sont les arguments que je peux avancer pour me défendre.

Il va de soi que l'année prochaine à la même date je ne referai pas la même erreur !! et que si elle n'a pas taillé sa haie je lui enverrai une lettre avec accusé de réception la mettant en demeure de tailler sa haie correctement.

Au vu de tous ces éléments pouvez-vous me confirmer que la voisine doit bien couper la haie au niveau du grillage c'est surtout cela qui nous embête.

Merci en tout cas à toutes les personnes qui ont bien voulu répondre à mon problème je vous souhaite à tous une bonne soirée  
Cordialement

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Si vous deviez qualifier honnêtement ce que vous avez coupé, vous appelleriez cela des branches ou des brindilles ?  
En d'autres termes, vous avez attaqué cette haie au sécateur ou à la tronçonneuse ?

-----  
Par yapasdequoi

C'est le propriétaire du terrain qui est encombré par la haie qui doit exercer un recours contre la propriétaire de la haie selon l'article 673 déjà cité.  
Oubliez le 701.

Vous devez donc écrire en RAR à ce propriétaire afin qu'il fasse valoir ces droits et oblige la voisine à couper sa haie.  
Sinon c'est lui qu'il faudra assigner en justice.

Vous ne deviez pas couper cette haie... Mais en pratique vous ne risquez pas grand chose car il n'y a aucune preuve que c'est vous...

-----  
Par Henriri

(suite)

Roselyne je n'ai pas bien compris la géographie des parcelles en cause mais la vôtre (fonds dominant) bénéficie d'un droit de passage de 6m de large comme mentionné dans votre acte\* (et ceux des fonds servants), mais en tout cas vous dites que la parcelle avec la haie n'est pas un de ces fonds servants.

\* ce n'est pas le cadastre qui fait foi en l'occurrence.

Voici ce que comprends de la situation :

- votre parcelle A (fonds dominant) a un droit de passage d'une largeur d'assiette de 6m sur plusieurs parcelles B (fonds servants).
- cette assiette est réduite par le débordement de la haie d'une parcelle C non impliquée dans votre droit de passage.
- vous avez taillé le débordement de cette haie, ce que vous reproche sa propriétaire.

En fait c'est d'abord une histoire de débordement d'une haie C chez un voisin B avant d'être une histoire de droit de passage à votre bénéfice A.

Et vous A n'aviez effectivement pas le droit de tailler cette haie qui ne vous appartient pas. C'était aux propriétaires des fonds servants B de demander cette taille à la propriétaire de la haie C, afin de respecter la servitude de passage sur 6m de large dont leurs parcelles sont gravées au bénéfice de la vôtre A.

C'est à juste titre que la propriétaire de la haie vous fait grief d'avoir taillé sa haie.

A+

-----  
Par Roselyne710

Rebonsoir

Pour vous répondre Isadore très honnêtement je n'y ai pas été au sécateur ! mais au taille-haie thermique et électrique et on en a bien coupé jusqu'à 1 m pour arriver jusqu'aux grillages (pas trop fière quand même)

mais j'en avais assez que la voisine me prenne de haut en me disant qu'elle était là bien avant moi et que je n'avais qu'à m'en accommoder) la petite histoire dure quand même depuis 20 ans je pense avoir été suffisamment patient jusque-là et j'ai craqué

-----  
Par janus2

Personnellement, je n'ai toujours pas compris la situation, pourriez-vous nous expliquer clairement qui est propriétaire de l'assiette de cette servitude ?

la servitude de passage dessert Aujourd'hui 4 maisons. Chacun de nous à l'obligation d'entretenir la partie correspondant à la longueur de notre terrain d'une borne à l'autre  
Donc Non la voisine n'est pas du tout propriétaire de cette servitude de passage.

Alors quel est le rapport entre cette voisine et ladite servitude ? En est-elle aussi bénéficiaire ? Fait-elle partie des "4 maisons" dont les propriétaires ont l'obligation d'entretien ?

-----  
Par Henriri

(suite)

J'ose simplifier ce que j'ai compris : la parcelle A bénéficie d'un droit de passage sur les parcelles B, mais une haie d'une tierce parcelle C débordait sur ce passage. Alors A a taillé ce débordement chez B...

A+

-----  
Par Roselyne710

La servitude de passage appartient aux quatre maisons qui ont été construites dans cette impasse

Chacun d'entre nous doit entretenir la partie face à son terrain

le morceau où j'ai coupé m'appartient parce que c'est ma partie de servitude

dans l'histoire il n'y a que deux propriétaires la voisine avec ça et qui dépasse et moi puisque ça aide et passe dans ma servitude

Oui effectivement ce n'est pas très facile à vous expliquer toute l'histoire si je pouvais mettre un croquis ce serait peut-être plus simple mais je n'arrive pas à incorporer à mes messages

-----  
Par janus2

Je vois un peu mieux, en fait les 4 "maisons" sont à la fois fond dominant et fond servant, chacun a "abandonné" un peu de son terrain pour créer un chemin utilisable par les 4.

Donc la partie de la servitude où la haie dépassait vous appartient. En fait, cette histoire de servitude rendait les choses plus compliquées à comprendre qu'elles le sont. C'est un simple problème de voisinage, la haie de la voisine dépassait chez vous tout simplement.

-----  
Par yapasdequoi

QUI est propriétaire de la parcelle assiette de la servitude ?

Si vous êtes les 4 maisons propriétaires ensemble (= en indivision) de cette parcelle, vous devez vous regrouper pour exiger le respect de la loi par cette voisine propriétaire de la haie : largeur et hauteur.

Qu'elle soit présente avant vous ne lui donne pas plus de droits.

Commencez par un courrier RAR signé des 4 indivisaires.

Ensuite vous pouvez saisir le conciliateur, mais surtout faites un constat d'huissier et assignez au tribunal.

Tailler cette haie vous mêmes n'était pas légal, mais personne n'a de preuve que c'était vous.

-----  
Par janus2

Si vous êtes les 4 maisons propriétaires ensemble (= en indivision) de cette parcelle

A priori, ce n'est pas le cas...

-----  
Par Henriri

(suite)

C'est donc bien d'abord une simple histoire de haie de votre voisine débordant chez vous Roselyne.

A+

-----  
Par yapasdequoi

Alors il va bien falloir trouver QUI est propriétaire de cette parcelle ... car c'est lui / eux qui doit agir pour obtenir la taille de la haie.

-----  
Par yapasdequoi

Si Roselyne est propriétaire de la parcelle, que vient faire la servitude dans cette histoire ?

-----  
Par Henriri

(suite)

C'est pourquoi je dis que c'est d'abord une histoire de haie d'une voisine qui déborde chez Roselyne et que celle-ci a taillée à tort... Du côté servitude (si elle est en cause d'une manière ou d'une autre) on ne connaît toujours pas bien qui est "servant" ou "dominant"...

A+

-----  
Par Roselyne710

Donc pour conclure et dites-moi si j'ai bien résumé le problème

servitude ou pas, le problème c'est d'une propriété privée à une autre, une haie qui dépasse dans ma propriété.

1 - je n'avais pas le droit de la couper la haie sans son accord

2 - de si

Si La haie repousse et qu'elle dépasse de nouveau l'année prochaine je dois lui faire une lettre avec accusé de réception la mettant en demeure de faire tailler la haie, voir retourner voir le conciliateur de justice qui est déjà passé la voir il y a 3 ans (dernière date à laquelle elle a coupé sa haie car elle ne la coupe que tous les 3 ans)

Quant aux trois autres propriétaires l'ouverture de leur portail n'est pas directement sur la haie ils ont une raquette au bout de cette impasse

Dites-moi si j'ai bien résumé la situation et encore un grand merci à toutes les personnes qui ont bien voulu répondre à mon message je ferai en sorte de ne plus avoir de problème avec notre voisine

-----  
Par yapasdequoi

Vous n'avez pas précisé qui est propriétaire de la parcelle surplombée par cette haie. S'il y a une servitude de passage dont vous profitez, ce n'est a priori pas vous...

-----  
Par Roselyne710

S'il était possible de vous rajouter une photo ce serait peut-être beaucoup plus compréhensible

Je vais essayer de vous expliquer autrement

Il y a la rue du stade

Perpendiculairement à cette rue du stade Il y a cette servitude de passage qui finit en cul-de-sac qui a été nommé par la mairie l'impasse des Capucins

Si vous vous mettez à l'entrée de cette impasse à droite et jusqu'au bout au cul-de-sac il y a le terrain de cette voisine dont la haie déborde

Et à gauche le premier voisin dont l'entrée sort rue du stade, la maison de derrière, la mienne dont l'entrée est face à la haie ensuite derrière moi le troisième voisin et le 4e dont les deux entrées desbouchent dans la raquette donc ils n'ont pas le problème de la haie.

Je rappelle que si nous avons taillé la haie en largeur c'est parce que nous ne pouvions plus sortir notre camping-car le livreur de bois n'arrivait plus à man?uvrer pour passer le portail et nous livrer le bois et certains artisans n'ont pas pu man?uvrer avec leur camion pour nous livrer du concassé et du gravier

Très honnêtement je pensais être dans mon droit à couper la haie puisque je me dois d'entretenir le morceau de servitude qui est face à mon terrain en tout cas c'est ce que le notaire nous avait dit à l'époque.

Je ne pensais pas mal faire surtout que vu la longueur que nous avons dû tailler je me passerai bien de perdre du temps et de la fatigue parce que la voisine n'entretient pas ça est correctement

Avant de m'engager dans cette histoire j'avais lu sur internet. mais les textes de loi ne sont pas toujours faciles à comprendre sur le commun des mortels et tellement d'avis différents et parfois contradictoires.

J'espère qu'avec ma description du début de mon texte a pu vous éclairer pour comprendre la situation géographique de cette fameuse servitude et de la haie de la voisine

-----  
Par yapasdequoi

Cette impasse a forcément un (ou plusieurs) propriétaires et vous ne donnez aucune information permettant de le connaître.

Si vous bénéficiez d'une servitude, vous n'êtes pas propriétaire.

Je ne répèterai pas une nième fois ce qui a déjà été dit.

Demandez à votre notaire QUI est légalement le (ou les) propriétaire de cette "impasse des Capucins".

Moi je laisse tomber, désolée.

-----  
Par Henriri

(suite)

Je crois comprendre qu'en fait à partir de la rue du stade le cul de sac des capucins est fait un passage traversant et desservant plusieurs parcelles 1,2,3... qui se succèdent de plus en plus éloignées de la rue du stade. Ce cheminement passe sur chacune de ces parcelles 1,2,3... (chaque parcelle devant le passage aux suivantes. Ce cheminement est bordé par ailleurs d'une grande parcelle X dont la haie dépasse sur le cheminement d'accès aux parcelles 1,2,3... (la parcelle X est indépendante des parcelles 1,2,3).

Le débordement de la haie X sur les parcelles 1,2,3... ne relève pas de la notion d'entretien de l'assiette du passage que se partagent les parcelles 1,2,3...

La notion d'entretien de l'assiette de passage ne concerne que la relation de servitude entre les fonds servants les fonds dominants.

Roselyne si par exemple votre portion de l'assiette de passage est réduite d'un côté par un arbre vous appartenant ET de l'autre par le débordement de la haie appartenant à la voisine X :

- vous pouvez et devez tailler votre arbre...

- mais vous ne pouvez pas tailler la haie X (vous\* devez l'exiger de sa propriétaire).

\* vous = finalement tous les propriétaires des parcelles 1,2,3 gênés par le débordement de cette haie chez eux...

A+

-----  
Par Roselyne710

J'ai bien compris tous vos messages et je vous en remercie

J'ai bien saisi que j'étais en tord et je ne referai pas la même bêtise.

L'année prochaine je procéderai dans les règles de l'art

Merci à tous pour le temps que vous avez passé à m'aider

Encore merci