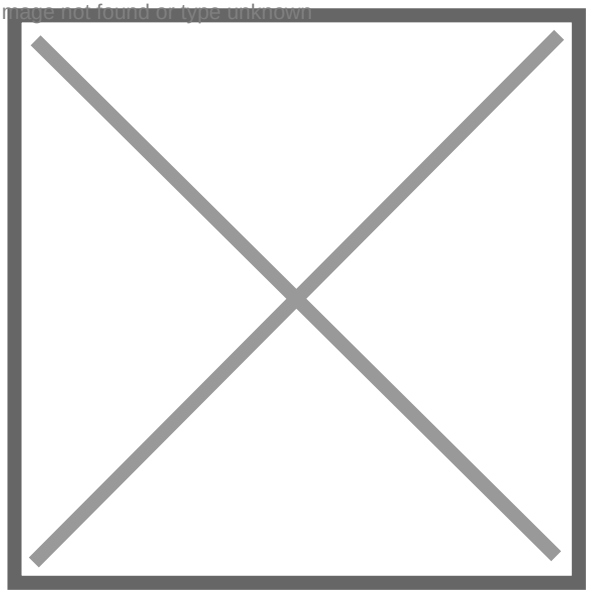
Image not found or type unknown



Qui paye un élagage de haute sécurité ?

Par **mamandespoissons**, le **21/11/2015** à **13:41**

Bonjour,
Je loue une maison avec jardin dans un lotissement HLM depuis 20 ans. A mon arrivée dans les lieux, le jardin était planté, entre autres, de 3 sophoras (arbres à croissance rapide) qui mesuraient déjà 6 à 8 m de haut. Ils font maintenant 15 m et sont situés en bordure de la haie et du grillage sur 2 côtés et surtout leurs branches surplombent un relais de câbles téléphoniques qui traverse le jardin de tous côtés. Il y a 7 ou 8 ans, mon bailleur avait fait procéder à l'élagage de ces arbres par une entreprise qui avait dû utiliser une nacelle, un broyeur de végétaux et une équipe de 3 personnes. A l'époque, les voisins se plaignaient régulièrement de la nuisance des feuilles en automne et surtout des fleurs qui attirent les abeilles en été. Depuis 3 ans les HLM me réclament l'élagage de ces arbres. Ne possédant pas de nacelle et ne pouvant le faire moi même car la chute des branches se ferait sur les câbles, la haie et le grillage, avec réparations des dommages à ma charge, j'ai fait établir un devis qui fait état d'un "élagage de haute sécurité" pour un montant de 1500 €. Je n'en ai évidemment pas les moyens et leur ai écrit en ce sens. La société HLM vient de faire passer un professionnel de leur choix pour un devis et m'informent que je serai susceptible de payer la facture. En ont ils le droit ? S'agit-il réellement d'un entretien courant de jardin privatif ? Je signale qu'ils subissent eux-mêmes la pression de France Télécom.
Je vous remercie de votre patience d'avoir lu ce long post et de vos réponses.

Par **talcoat**, le **21/11/2015** à **15:13**

Bonjour,
L'élagage n'est plus une charge locative depuis une jurisprudence du 23 mars 2004...c'est au propriétaire d' effectuer l'élagage.

Cordialement

Par **morobar**, le **21/11/2015** à **17:00**

Bonsoir,
Pour ma curiosité personelle, je voudrais bien les références de cette décision, qui taille (sic) en brèche le décret 87-712 du 26/08/1987 lequel indique en annexe 1:
==
a) Jardins privatifs :
Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;
==
On évoque ici non pas une charge locative, mais une réparation locative.

Par **talcoat**, le **21/11/2015** à **18:48**

Bonjour @moisse, toujours en retard d'infos...!

Vérifiez les listes concernant les charges ou réparations locatives...elles ont été actualisées depuis la jurisprudence de la Cour de cassation du 23MARS 2004 pourvoi n°02-20933.
L'ADIL édite d'ailleurs une excellente plaquette sur le sujet.
Cordialement

Par **morobar**, le **21/11/2015** à **19:07**

Hello @talcoat
Il est vrai que mon départ en retraite voici des années m'a coupé des sources d'informations par abonnement.
Par contre vous êtes en avance ou en manque d'interprétation.
En effet l'arrêt indiqué confirme que l'élagage n'est pas repris dans la liste des charges récupérables selon l'annexe au décret 87-713.
Par contre il s'agit d'une réparation locative bien listée dans l'annexe du décret 87/712 que j'ai déjà cité.
Je m'étonnai aussi qu'une décision en cours puisse réformer un texte règlementaire clair: ".. taille, élagage, échenillage des arbres .."
A ma connaissance (sous réserve d'un m.à.j.) ce décret n'a pas été réformé.
La morale est qu'il ne faut pas confondre charge locative(donc récupérable sur le locataire) et réparation locative qui incombe au seul locataire.

Par **Lag0**, le **22/11/2015** à **09:18**

Bonjour,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Il faut effectivement faire la différence entre charges locatives et réparations locatives.

[citation]
Quelles différences entre charges locatives et réparations locatives ?

Il ne faut pas confondre les charges locatives qui sont payées tous les mois et qui correspondent à des frais liés à la location (consommation d'eau, d'électricité, entretien de l'ascenseur, taxes...) avec les réparations locatives qui sont fonction de l'utilisation de votre bien par votre locataire.

Les réparations locatives désignent l'ensemble des travaux d'entretien courant et les menues réparations qui sont à la charge de votre locataire durant le bail. Elles sont strictement listées dans par le décret du 26 août 1987 et peuvent toucher les parties extérieures (entretien et taille des allées, des pelouses) et intérieures (menues réparations des portes et fenêtres, des vitrages, des serrures, des murs et plafonds, revêtements de sols, placards...)

Lorsque votre locataire donne son préavis de départ, il doit avoir effectué les réparations locatives à sa charge avant la fin du bail.

Dans le cas contraire, le propriétaire peut obtenir le remboursement des frais engagés pour remettre le logement en état. L'état des lieux de sortie, lors de la remise des clés permettra d'évaluer le coût des réparations.

Attention, votre locataire a la possibilité de s’exonérer du paiement des réparations locatives si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

[/citation]

Par **talcoat**, le **22/11/2015** à **11:46**

Bonjour,
La question n'est pas la distinction entre charges et réparations locatives mais qui a "à charge" l'élagage ?

Réponse :le bailleur pour les grands arbres, le locataire ne gardant que l'entretien des haies et petits arbustes.

Bien que listé dans le décret de 87, ce poste a disparu des mises en application depuis l'arrêt de la Cour de cassation du 23 mars 2004 qui conteste sont manque de mention clairement explicite!

Ne vous cantonnez pas aux informations d'internet qui ne sont pas fiables... revoyez vos sources: par exemple au près de l'ADIL qui édite une fiche de l'INC à jour sur le sujet (J252-Juillet 2011).
Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **22/11/2015** à **11:52**

La question est bien là pourtant.
Le décret ne peut en aucun cas être réformé par une décision de la cour, pas plus que par une fiche de l'ADIL.
D'ailleurs l'arrêt en question sanctionne l'absence de cette charge dans la liste des charges locatives du décret 87-713, MAIS n'évoque pas le décret 87-712 le seul qui comporte un item relatif à la taille et l'élagage des arbres.
Alors bien sur on pourrait interpréter l'annexe qui précise "arbres et arbustes" en déduisant que cette énumération signifie "petits ou moyens arbres".
Du tirage de cheveux en quelque sorte.
Mais la situation exposée démontre que c'est l'inaction pluriannuelle du locataire qui a permis aux petits arbres de grandir.
Je ne vois en ce qui me concerne aucun moyen d'espérer transférer le cout de l'élagage au bailleur.

Par **talcoat**, le **22/11/2015** à **14:45**

Bonjour,
Vous voyez mal et ce n'est pas la première fois.
Cordialement

Par **morobar**, le **22/11/2015** à **16:40**

Vous êtes la démonstration que l'erreur est humaine.
Comme on ne fait pas boire un âne qui recule, je vous laisse à vos fantasmes.

Par **amajuris**, le **22/11/2015** à **17:44**

bonjour,
à ma connaissance une décision de la cour de cassation ne modifie pas un décret.
suite à la décision de la cour de cassation, le décret aurait du être modifié dans le cadre des suggestions de modifications législatives ou réglementaires que fait régulièrement la cour de cassation .
comme cela n'a pas été fait, la demande du bailleur est conforme à la réglementation existante.
salutations

Par **talcoat**, le **22/11/2015** à **19:13**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Allez dire cela à l'institut national de la consommation.

Ce n'est pas parce que le décret n'a pas été modifié que la position de la Cour de cassation ne s'applique pas dans la pratique.
Le Bailleur n'est pas légitime dans sa demande.

Par **Lag0**, le **23/11/2015** à **07:44**

[citation]Ne vous cantonnez pas aux informations d'internet qui ne sont pas fiables... revoyez vos sources: par exemple au près de l'ADIL qui édite une fiche de l'INC à jour sur le sujet (J252- Juillet 2011). [/citation]
Prendre l'ADIL comme source infaillible, c'est une plaisanterie j'espère ! Vous y avez souvent affaire ? Vous avez donc du vous rendre compte des bêtises qu'elle est souvent à même de répondre. Et après, le locataire revient vers vous, fort de se prévaloir de ce qui lui a été dit, et bonjour pour lui expliquer qu'une fois de plus, on lui a répondu à coté...

Pour revenir à l'élagage des arbres, on considère généralement 2 cas. Si le locataire reçoit le terrain avec des arbres petits ou bien taillés, il doit le rendre de même à son départ. A lui de les empêcher, tout au long de son bail, de trop prendre d'ampleur. Si, à son départ, les arbres ont besoin d'être élagués, c'est bien une réparation qui peut être déduite du dépôt de garantie. Si, en revanche, les arbres sont déjà grands à la prise de bail et qu'il y a nécessité de les élaguer ensuite (par sécurité par exemple), là, c'est au bailleur de prendre l'élagage en charge.

Par **amajuris**, le **23/11/2015** à **09:46**

à ma connaissance un arrêt fut-il de la cour de cassation n'a pas une valeur supérieure à la loi.
et selon l'article 5 du code civil, la référence à une décision rendue dans un litige diférent de celui soumis à une juridiction ne saurait, en toute hypothèse, servir de fondement à la décision de cette dernière (prohibition des arrêts de principe)
donc la demande du bailleur est légitime puisque elle est conforme à la loi.

Par **morobar**, le **23/11/2015** à **09:49**

Bonjour,
[citation]à ma connaissance une décision de la cour de cassation ne modifie pas un décret.[/citation]
C'est d'autant plus vrai que l'arrêt en question ne porte même pas sur le décret en question, mais sur le suivant.
J'ai déjà rappelé que l'élagage est une réparation locative selon l'annexe du décret 87-712.
L'arrêt rappelle en censurant qu'il ne s'agit pas d'une charge locative listée à l'annexe du décret 87-713.
Dont acte.
Il faudrait donc accepter qu'un arrêt puisse censurer un décret par ricochet, dommage

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

collatéral en quelque sorte.

Par **talcoat**, le **23/11/2015** à **15:48**

Bonjour,
La jurisprudence a une valeur normative croissante même si elle demeure imparfaite.
Quand la Cour relève d'office un moyen de cassation, elle prend l'initiative de se saisir d'un point de droit discuté afin de le trancher et de fixer ainsi le droit positif.

Il faut prendre avec prudence l'affirmation contemporaine selon laquelle la jurisprudence n'a d'autre valeur que celle d'une "autorité".
La pratique ne s'y trompe pas, sur le constat amiable d'accident d'une Cie d'assurance automobile on peut lire: "votre responsabilité est déterminée en prenant compte du code de la route et la jurisprudence"...
Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés