



Une question de taille qui va se finir dans un tribunal ?!?

Par **Quefaire**, le **16/09/2010** à **12:39**

Bonjour,

C'est l'heure de couper les arbres, voila la seconde année que nous sommes dans cette location, l'année dernière nous avons fait déjà une coupe sauf une partie d'une haie à cause de sa taille aux alentours de 5 mètres. Nous avons signalé cela à notre propriétaire, mais pas de réponse. Chose à préciser la location est gérée par une agence, sauf que le propriétaire a des difficultés à s'entendre avec la directrice de l'agence donc continue de contacter directement.

Cette année nouvelle coupe d'arbres et toujours pas possible physiquement pour le mortel des communs de tailler ces arbres. Second mail (entre temps le premier de l'année passée n'avait jamais eu de réponses, et d'autres soucis nous ont fait oublié ces arbres) pour lui signifier que dans notre bail il est écrit d'entretenir les arbres mais une partie n'ayant jamais été entretenue il est impossible pour nous de le faire. Cette fois le proprio retour le mail à l'agence qui nous tombe dessus.

Je viens de passer une heure (photos à l'appuie au moment de notre arrivée) infertile à essayer d'expliquer que ces arbres n'ont jamais été entretenus. Pour l'agence comme la taille de ces arbres n'a pas été mentionnée dans l'état des lieux c'est à nous de les couper (ici entretenir veut dire faire le boulot qui n'a pas été fait avant).

J'ai donc des photos et un professionnel (dépêché par l'agence) qui me confirme que ces arbres n'ont jamais vu l'ombre d'un ustensile de jardin. Cette histoire se finira certainement dans un tribunal, avec ce que j'ai comme faits, suis-je dans mon droit de refuser de couper ces qq arbres à mon compte?

Merci de votre aide
Cdlt

Par **mimi493**, le **16/09/2010 à 12:47**

Non. Vous devez entretenir le jardin, même si vous devez faire appel à un professionnel.
Ni vos photos, ni l'avis d'une personne qui n'est pas un expert reconnu n'ont de valeur.

Par **Quefaire**, le **16/09/2010 à 14:52**

D'abord Bonjour Mimi493,

Je suis étonné quand j'ai vu des discussions avant mon inscription se sont des professionnels qui intervenaient, vous justifiez votre réponse par quel argument, ligne de loi?

Sinon vous pouvez relire mon dernier §, il est bien dit qu'un professionnel (en tout cas s'est son métier, après qu'entend t-on par expert?) ma affirmé que vu la taille des troncs (à l'école on m'a appris que ca donné une idée de l'age de l'arbre, sans parler de leur hauteur) ces arbres n'avaient JAMAIS été élagués.

Et je rappelle que dans le bail il est indiqué "entretien des espaces verts" que je ne réfute pas (j'ai coupé les autres arbres qui avaient été entretenus auparavant, mais que ceux-ci sont bcp plus hauts qu'un simple locataire puisse couper)

Donc sachant cela (peut etre mieux reformulé) et que j'ai photos et films prouvant la hauteur loufoque de ces arbres, je suis en "droit" de refuser non pas leur entretien, mais de réaliser leur première coupe?

Merci de vos réponses...justifiées, avant de commencer à établir une démarche juridique

Par **mimi493**, le **16/09/2010 à 15:07**

Un expert est une personne reconnue par la justice pour l'être (inscrit sur la liste des experts judiciaires)

Vos photos n'ont aucune valeur. Il aurait valu les faire prendre par un huissier lors de l'état des lieux fait par ses soins, quand vous auriez refusé de signer l'EDL d'entrée car ne mentionnant pas l'état de la haie, non fournie en bon état des réparations locatives.

Article 1730 du code civil

S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, [fluo]suivant cet état[/fluo], excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Article 7 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Le locataire est obligé :

[...]

d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

Annexes du Décret n°87-712 du 26 août 1987

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.

I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.

a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; [fluo]taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes[fluo] ;

Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

Maintenant, vous pouvez vous embarquer dans une procédure longue avec expertise (à vos frais) et au résultat incertain.

Par Quefaire, le 16/09/2010 à 20:17

Je dois comprendre ce que je veux comprendre mais....

[citation]Vos photos n'ont aucune valeur. Il aurait valu les faire prendre par un huissier lors de l'état des lieux fait par ses soins[/citation]

Étrangement cela fait 2 fois que je me retrouve au tribunal, deux fois que je présente des photos et deux fois que celles-ci sont incluses dans le dossier pour servir de preuve. J'ai certainement eu deux fois de la chance, pourtant je n'ai jamais eu à faire constater par un huissier.

[citation]celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue[/citation]

Même si je pense que cela ne doit pas faire partie des extérieurs mais soit, je rentre avec des arbres d'une hauteur certaine, donc je rends ces arbres de la mm hauteur, étant donné qu'en moins de deux ceux-ci ont à peine grandi...

[citation]Annexes [/citation]

De ce que je peux lire de ce texte, cela veut dire que nous sommes rentrés dans cette location avec des arbres morts (toujours sur base de photo, la seule preuve pour moi qui dure dans le temps, mais bon) , ces arbres n'ont pas été signalé sur mon EDL du coup je devrais aussi les remplacer? Soyons sérieux.

J'ai cumulé pour le moment 2 procédures, étonnement les parties (adverses) ont toujours essayé de m'en dissuader (tiens bizarre). Couteux en temps certes mais pas forcément en euros

Je me retrouve face à une machine bien huilée qu'est cette agence, et moi simple particulier

qui ne veut pas se rompre le cou à couper des arbres ou à payer parce que les précédents locataires non eux jamais entretenus quoique ce soit!

Merci pour ces parties de lois donnent une partie de réponse.

par contre je n'ai toujours pas ma réponse sur le fait que si qqchose n'a pas été mentionné dans un EDL (parce qu'à vrai dire on a paré au plus pressé et que les végétaux passés en dernier) si l'on apporte la preuve est-ce que cela rend en quelque sorte caduque une partie de cette EDL.

Encore une fois (même si je ne mets pas toujours les formes) je voudrais que l'on voit que je suis de bonne foi tout est actuellement entretenu sauf ces arbres inaccessibles. Ce que je n'admets pas c'est que j'ai du attendre qu'avec mes loyers on remette d'aplomb cette maison et que ces arbres (avec la période hivernale) sont passés à la trappe et que maintenant l'on me dise ah mais l'entretien c'est le locataire. Au risque de me re-re-répéter : l'entretien OUI la mise au norme/rénovation NON