



Arbre centenaire face a une construction mitoyenne

Par **perlek**, le **08/05/2013** à **16:16**

bonjour

ma question est assez complexe et je vais essayer de l'expliquer au mieux nous avons acheter un terrain avec cabanon dans les vignes, ce terrain faisait partit d'une grande parcelle qui a ete divider en plusieurs lots entre familles plus expropriation de la mairie. a cote de nous se trouve un terrain enclavé de 200m² non constructible a la base et qui l'ai devenu par la suite. le proprio a essaye de le vendre pendant longtemps car le permis de construire ne passait jamais par rapport a la future maison.

or aujourd'hui on se retrouve sur ces 200m² a avoir une maison qui s'erige en mitoyenneté sur notre cloture et celle des voisins d'apres (je rappelle que ce terrain est enclavé entre deux maisons dont la mienne)

et voila mon soucis parmi d'autres : j'ai un plaqueminier (arbre a kaki) de plus de 100 ans et un arbricotier qui vont devoir saboter car ils sont pratiquement planter au mur mitoyen, ont-ils le droit alors que les arbres etaient la avant cette future habitation, avant la repartition des lots, et que je pense que l'urbanisme avant de passer ce terrain en constructible aurait du tenir compte de ce qu'il y avait autour pour pouvoir positionner une maison.

d'ailleyrs ce n'est pas pour rien que le permis de construire a ete refusé sur plusieurs plans de maison

merci de votre aide, en sachant que les fondations sont deja faites

cordialement

Par **Lag0**, le **08/05/2013** à **16:20**

[citation]or aujourd'hui on se retrouve sur ces 200m² à avoir une maison qui s'érige en mitoyenneté sur notre clôture et celle des voisins d'après (je rappelle que ce terrain est enclavé entre deux maisons dont la mienne) [/citation]

Bonjour,

J'ai du mal à comprendre ça.

La construction n'est-elle pas plutôt en limite de propriété plutôt qu'en mitoyenneté ?

Et si oui, quel rapport avec votre clôture ?

Par **moisse**, le **08/05/2013** à **16:25**

Bonjour,

Le permis de construire est instruit et accordé au seul regard des règles d'urbanisme sans considération des éventuels droits des tiers et autres voisins.

C'est pour cela que l'affichage en Mairie comme sur le chantier est imposé, afin de permettre à toute partie intéressée de s'opposer à la construction.

Si j'ai bien compris il s'agit d'une construction en limite de propriété et non en mitoyenneté. C'est donc ce voisin qui va subir les nuisances de ces arbres centenaires ou tout au moins trentenaires.

Il vous demandera donc d'élaguer les branches en surplomb et de couper (à moins qu'il ne s'en charge) les racines courant dans son héritage.

Par **perlek**, le **08/05/2013** à **16:27**

bonjour

oui elle reste en limite de la clôture des 2 côtés donc le mur de leur maison feront un bon morceau de clôture

et la c'est même une autre histoire car le terrassier a fait sauter le bornage d'un côté, enlever le grillage, mit leur terre partout autour dont sur notre terrain et j'en passe

Par **perlek**, le **08/05/2013** à **16:40**

bonjour Moisse

ce que je trouve navrant surtout pour ce plaqueminier qui est là vraiment depuis plus de 100 ans confirmé par les vieux du village et voisins car c'était un grand terrain de plus de 5000m² de vignes,

c'est qu'il doit être saccagé parce qu'un petit bout de terre de 200m² est devenu constructible sans ce demander si autour quelque chose générerait ou en pâtirait

il y a une loi si je ne me trompe pas, qui dit que les arbres doivent être implantés à tant de

mettre d une cloture, n'est ce pas pareil pour un terrain qui se fractionne apres ?

cordialement

Par **Lag0**, le **08/05/2013 à 16:42**

Non, justement, dans le cas d'un terrain fractionné alors que l'arbre existait déjà, il se crée une servitude dite du père de famille pour cet arbre, les distances légales de plantation ne s'appliquent alors plus.

Par **perlek**, le **08/05/2013 à 16:56**

bonjour lag0

j'ai du mal a comprendre...

les arbres sont chez moi mais a 50cm de la cloture

les arbres etaient la avant cette future maison,ce terrain a ete delimité en tant que non constructible au depart, il n'aurait jamais du passer constructible.

c'est la ou est l'erreur (pour moi bien sur!!et si comme vous dites les distances ne s'applique plus apres c'etait a eux de faire attetion en faisant les plans

cordialement

Par **Lag0**, le **08/05/2013 à 16:59**

Ce que cela signifie, c'est que vous disposez à présent d'une servitude du père de famille pour cet arbre. Il n'est qu'à 50cm de la clôture, donc trop prêt au regard des règles, mais du fait de la servitude qui s'est créée par division du même terrain avec cet arbre en place, vous avez le droit de le conserver. Personne ne peut vous obliger à l'abattre.

Par **moisse**, le **08/05/2013 à 17:14**

Mais par contre il n'y a pas de servitude de surplomb pas plus que de tolérance à l'égard des racines.

Il est vraisemblable d'ailleurs qu'un terrassier conscient (cieux) ce qu'il ne semble pas être à vous lire aurait déjà coupé ces racines en fouillant le sol en vue de couler les fondations.

Par **perlek**, le **08/05/2013 à 17:14**

merci lag0

mais de ce fait, je fais comment maintenant avec cette future maison qui se monte, car ils vont pas ce gêner de me couper tout ce qui gêne car le mur et toit rentrent carrément dans les branches. si ils y touchent j'aurai la moitié d'un arbre !!!

ils m'ont déjà arraché 3 branches de l'abricotier pour faire les fondations avec leur pelleuse... nous même, nous construisons notre maison en bois et on a fait aucun dégât, alors que eux en une journée ils ont tout retourné

cordialement

Par **perlek**, le **08/05/2013** à **17:30**

moisse

ben ça je n'y avait pas pensé, il me les a peut-être arraché faudrait que je regarde car en tant que terrassier "conscientieux" il a creusé ses limites de fondations après toutes les limites de clôtures donc sur notre terrain et ceux autour, de ce fait remis les bornages eux-mêmes et il nous manque 6 cm de longueur... de quoi avoir les nerfs

car tout est fait à l'arrache sans propre et figuré

nous avons bien sûr contacté la personne qui se trouve au-dessus du chef de chantier car lui il s'en fou

en attente de réponse...

cordialement

Par **Lag0**, le **08/05/2013** à **17:39**

Bonjour,

En aucun cas le constructeur ne peut empiéter sur votre terrain, c'est à lui de s'arranger pour pouvoir mener la construction sans dépasser la limite, même si cela entraîne de gros surcoûts.

Par **perlek**, le **08/05/2013** à **17:59**

lag0

je me doute mais il c'est prit le droit et la fait...

donc après toutes ses erreurs de leur part que puis-je faire car à ce jour on a plus de nouvelles et les nouveaux propriétaires font l'autruche

et j'ai peur pour mes arbres, ils ont une valeur sur ce terrain qui a une histoire

Par **amajuris**, le **08/05/2013** à **20:00**

bjr,

je commencerais par prendre des photos du chantier plus éventuellement faire un constat du chantier actuel à ce jour.
cela servira de base pour les futures discussions.
cdt

Par **perlek**, le **08/05/2013** à **23:19**

bonsoir amatjuris

c'est fait pour les photos,
geometre,urbanisme contaté ainsi que la police municipale car ils ont fait une decharge sauvage avec tole en amiante sur le terrain exploité par la mairie maintenant aura t il une suite?
comme cité plus haut la personne qui est au dessus du chef de chantier est au courant un peu outré et attend sa reponse
maintenant le constat la police municipale ne la pas fait en raison que c'est "sur terrain privé et ne peuvent intereagir" par contre ils ont prit des photos de la decharge

cordialement

Par **perlek**, le **03/08/2013** à **15:41**

bonjour

a nouveau je reviens vers vous car je voudrais faire constat des degradations et erreurs par un huissier de justice, pourriez vous me dire combien cela va me couter grosso modo et quel organisme puis je contacter pour mes arbres styles ecole etc

merci