



## **Coupe et élagage des arbres : à la charge du locataire ou du propriétaire ?**

*Je suis locataire d'une maison à usage d'habitation qui comprend un petit jardin. Mon voisin me demande de couper ou de faire couper les branches de l'arbre qui surplombent son terrain. Mon propriétaire refuse de prendre en charge ces frais alors que j'ai vu sur internet que c'est à la charge du propriétaire.*

### **Dans le cadre d'une location à usage d'habitation principale, l'élagage des arbres d'un jardin privatif est-il à la charge du propriétaire ?**

**Contrairement à ce qui est fréquemment évoqué sur internet, l'élagage des arbres relève des réparations locatives et est à la charge du locataire.**

En effet, en vertu de [l'article 671 du code civil](#), « Il n'est permis d'avoir des arbres [...] près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements [...]. »

L'alinéa 1<sup>er</sup> de [l'article 673 du code civil](#) dispose que :

*« Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. [...] »*

Dans un [arrêt du 5 février 2014](#), la Cour de Cassation a considéré que « l'action fondée sur les articles 671 et suivants du code civil ne pouvait pas prospérer » à l'encontre du locataire.

/!\ Nombre de personnes ont déduit de cet arrêt que le locataire n'avait pas à élaguer les arbres, que l'élagage et la coupe étaient à la charge du propriétaire. Cette analyse est trop rapide.

A la réalité, cet arrêt signifie seulement que l'action du voisin doit être dirigée contre le propriétaire et non pas le voisin locataire.

Cela ne signifie pas que ces travaux d'élagage sont à la charge du propriétaire.

En effet, en matière de baux d'habitation soumis à la [loi de 1989](#), le locataire est tenu de prendre en charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par [le décret n°87-712 de 1987](#).

Or, l'annexe du [décret n°87-712 de 1987](#) susmentionné prévoit expressément dans la liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives l'élagage des arbres :

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

*a) Jardins privatifs :*

*[...] ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;[...] »*

Une confusion est fréquente avec le [décret n°87-713 de 1987](#) qui définit, de manière limitative, les charges récupérables parmi lesquelles ne figurent pas l'élagage des arbres mais uniquement les :

*« [...] Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :*

*- les allées, aires de stationnement et abords ;*

- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;  
[...] ».

Aussi, lorsque des arbres sont dans les parties communes d'une copropriété, ce sont les copropriétaires qui en financent l'élagage et non les locataires.

**En revanche, comme il a été exposé ci-avant, le locataire doit prendre à sa charge l'élagage des arbres lorsque ceux-ci sont d'usage et de jouissance privatifs pour lui.**

**Le bailleur a la possibilité de mettre en demeure le locataire d'élaguer les arbres. Il peut, ensuite, solliciter la résiliation du bail pour non respect de ses obligations par le locataire.**

La plupart des articles sur ce thème a interprété de manière erronée l'arrêt de la Cour de Cassation.

Cependant, vous pouvez vous référer utilement à l'article publié sur le site [SeLoger.com](http://SeLoger.com) qui est très bien documenté et qui rappelle, de manière pédagogique, la distinction entre les jardins privatifs et ceux en copropriété.

**Sources juridiques :**

[Article 671 et suivants du code civil](#)

[Cass., Civ. 3<sup>ème</sup>, 5 février 2014, n°12-28.701](#)

[Décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives](#)