

Les plantations en limite de propriété

Afin d'éviter que les arbres ne surplombent les propriétés voisines et n'y causent des dommages, on ne peut les planter qu'à une distance minimale de la limite séparative. Cette règle s'applique aussi bien vis-à-vis des propriétés voisines que par rapport à la voie publique.

Il faut d'abord se référer aux règlements et usages locaux

Ce sont d'abord les règlements et usages locaux qui fixent les distances de plantation ; celles indiquées par le code civil ne sont à retenir qu'à défaut de règlements et usages locaux.

Par conséquent, en cas de litige sur la distance exacte de plantation à respecter par rapport à la limite séparative, le juge, c'est-à-dire le tribunal d'instance (représentation par avocat non indispensable) doit rechercher s'il n'y a pas un règlement ou usage local.

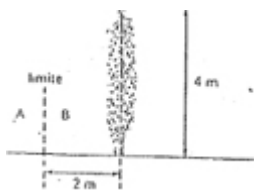
- Le règlement : il s'agit essentiellement d'un règlement municipal que peut prendre le maire dans sa commune : pour savoir s'il existe un tel règlement, il convient donc de s'informer auprès de la mairie, de préférence par lettre.

- L'usage : il s'agit d'une habitude ancestrale, généralement antérieure à la Révolution et qui figurait dans la « Coutume » (codification des règles en usage dans la région) : pour être applicable, l'usage doit être « constant et reconnu », c'est-à-dire indiscutable. Il appartient naturellement à celui qui invoque un tel usage d'en prouver l'existence par tout moyen (titres, témoignages, etc.).

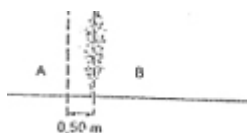
Les usages locaux sont souvent codifiés par les chambres d'agriculture, en application de l'article L 511-3 du code rural qui leur assigne ce rôle. Un exemplaire des usages codifiés est déposé et conservé au secrétariat des mairies pour être communiqué aux personnes qui le demanderont (art. R. 511-1, 3ème al. du code rural). Par conséquent, là encore, il faut se renseigner auprès de la mairie et, bien entendu, il est plus simple de faire porter la demande à la fois sur les règlements et sur les usages locaux. Vous pouvez aussi vous adresser à la chambre d'agriculture.

À défaut de règlement et usages locaux, le code civil s'applique

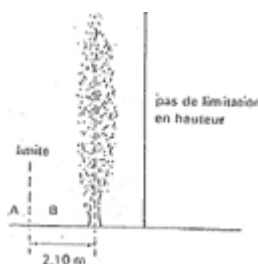
L'article 671 du code civil fait la distinction suivante :



Tout arbre dépassant 2 m de haut doit être planté à 2 m au moins de la limite séparative de deux propriétés.

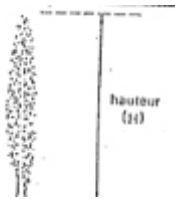


Tout arbre ne dépassant pas 2 m de haut doit être planté à 0,50 m au moins de la limite séparative.

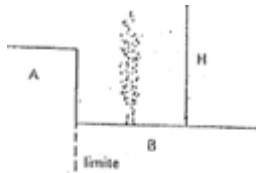


Il en résulte que tout arbre planté à plus de 2 m de la limite séparative peut se développer en hauteur sans limite, même si cela gêne le voisin.

Comment se calcule la hauteur ?

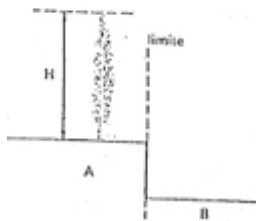


On mesure l'arbre du sol jusqu'à sa tête, son point le plus haut ; c'est donc le sol où est planté l'arbre qu'il faut prendre en considération.



Ceci pose un problème lorsque les deux terrains sont à des niveaux différents.

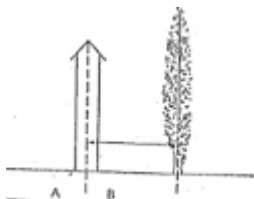
Dans ce cas, la hauteur s'apprécie par rapport au sol du terrain où est planté l'arbre et non par rapport au niveau du fonds voisin ; pour le propriétaire du fonds inférieur, cela peut représenter un rideau de verdure très élevé.



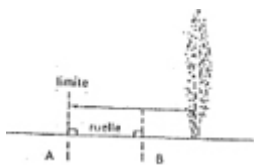
Il en résulte que tout arbre planté à plus de 2 m de la limite séparative peut se développer en hauteur sans limite, même si cela gêne le voisin.

Comment se calcule la distance ?

Si la clôture est mitoyenne

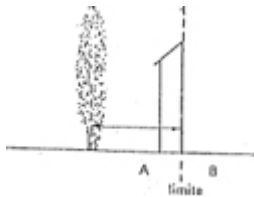


La distance légale, qui se calcule à partir du milieu du tronc de l'arbre, se mesure jusqu'au milieu du mur.

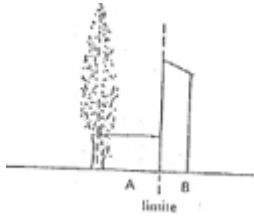


Si la clôture est constituée par un fossé ou une haie ; ou si les deux terrains sont séparés par une rivière, il en est de même : la distance se calcule jusqu'au milieu du fossé, de la haie ou du lit de la rivière. Lorsqu'il y a un chemin public étroit, la largeur du chemin est comprise dans la distance légale ; autrement dit, on prend la mesure à partir de l'alignement opposé (Cass. req. 12-4-1910, D.P. 1913-5-28).

Si la clôture est privative

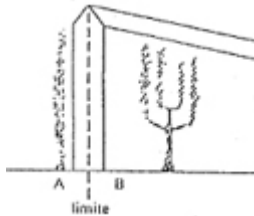


Si le mur appartient privativement à A, la distance se calcule à partir de la face extérieure du mur (tenir compte de l'épaisseur du mur), qui correspond à la limite séparative des deux fonds.



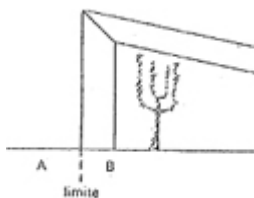
Si le mur appartient à B, la distance se mesure à partir de la façade du mur (sans tenir compte de son épaisseur).

Si les plantations sont en espalier



Ce cas est expressément prévu et réglé aux alinéas 2 et 3 de l'article 671 du code civil.

Il n'y a pas de distance minimale à respecter pour les arbres plantés en espalier, c'est-à-dire adossés au mur ; mais alors la plantation ne doit pas dépasser la crête du mur. Si le mur est mitoyen, chaque propriétaire peut ainsi adosser les plantations contre le mur.



En revanche, si le mur est privatif, seul celui qui en est le propriétaire peut y adosser des plantations.

Que faire si le voisin ne respecte pas la distance ou la hauteur ?

Tout d'abord, si les arbres ont été plantés par le voisin depuis plus de 30 ans à une distance inférieure à la distance légale ou réglementaire, vous ne pouvez rien dire : il y a prescription. En effet, les servitudes continues et apparentes (c'est le cas), et seulement elles, s'établissent par 30 ans (art. 690 du code civil).

Inversement, si vous, ou l'un de vos prédécesseurs, avez planté à une distance inférieure à la distance légale, votre voisin ne peut plus se plaindre après le délai de 30 ans.

Important : le délai ne court pas de l'année de la plantation, mais de celle où l'arbre a dépassé la hauteur légale ou réglementaire.

En effet, c'est à partir du moment où la situation devient irrégulière que la prescription commence à s'appliquer (Cass. civ. 8-12-1981, J.C.P. du 26-6-1982 p. 651).

Lorsque les arbres ont besoin d'être remplacés, les plantations nouvelles doivent respecter la distance légale.

Si les arbres dépassent la hauteur autorisée depuis moins de 30 ans, vous pouvez exiger du voisin qu'il arrache, ou au moins qu'il étête les plantations qui ne respectent pas la hauteur légale (art. 672 du code civil), à moins qu'il n'y ait eu un accord écrit entre votre voisin et vous ou votre prédécesseur.

C'est là un droit absolu que vous pouvez exercer, même si vous ne subissez aucun préjudice. Mais il disparaît si vous (et, éventuellement, vos prédécesseurs) avez toléré la situation pendant 30 ans sans protester.

Cas où les deux terrains constituaient auparavant une même propriété.

On suppose, par exemple, qu'un terrain, appartenant à un même propriétaire, comprenait deux parties séparées par une haie d'arbres plantée par ce dernier.

Si ce propriétaire divise son terrain en deux lots qu'il vend séparément, les acquéreurs ne pourront se plaindre si les arbres ne respectent pas la distance réglementaire (même si les arbres ont été plantés depuis moins de 30 ans). En effet, il s'est créé une servitude par destination du père de famille.

Que faire si les branches ou les racines dépassent la limite séparative ?

La question est réglée par l'article 673 du code civil.

Les branches dépassent



Si les arbres de votre voisin ont des branches qui dépassent la limite séparative et surplombent votre terrain, vous pouvez exiger de lui qu'il coupe ces branches afin qu'elles ne dépassent pas cette limite.

Attention ! Vous ne pouvez le faire vous-même, sauf s'il vous y autorise expressément. S'il refuse, il faut vous adresser au tribunal d'instance qui contraindra le voisin à s'exécuter.

Ce droit de faire couper les branches qui dépassent ne se perd pas au bout de 30 ans ; on peut l'invoquer même si on a toléré cela (vous ou votre prédécesseur) pendant plus de 30 ans (Cass. civ. 17-7-1975, Bull. civ. III-262, p. 198).

Si les branches qui dépassent chez vous portent des fruits, vous n'avez pas le droit de les cueillir, mais vous pouvez les ramasser lorsqu'ils sont tombés par terre, et le voisin ne peut vous les réclamer.

Les racines dépassent

Contrairement à la solution retenue pour les branches, vous pouvez vous-même couper les racines des arbres voisins qui pénètrent dans votre terrain, en les sectionnant à la limite séparative. Mais vous ne pouvez contraindre votre voisin de le faire. Si vous subissez un dommage causé par les racines d'un arbre voisin (exemple : elles soulèvent le mur de votre garage), vous pouvez engager la responsabilité de votre voisin sur la base de l'article 1.384 du code civil (Cass. civ. 6-4-1965, D. 1965-432).

Les feuilles des arbres voisins vous envahissent

On considère que si le vent porte vers votre terrain les feuilles des plantations voisines, vous devez les supporter, car il s'agit là d'un inconvénient normal de voisinage. Il en irait autrement, et vous pourriez agir en responsabilité contre votre voisin, si les arbres de ce dernier vous occasionnaient un trouble excessif, par exemple en s'accumulant dans des proportions inadmissibles dans la gouttière ou sur le toit de votre maison, causant des dégâts à la toiture ou au mur (infiltrations).

Quel est le tribunal compétent ?

C'est le tribunal d'instance dans le ressort duquel se trouvent les plantations incriminées (Cass. civ. 8-2-1965, D. 1965-372).