

Les règles de plantation pour un arbre, entre vous et votre voisin. Haies, arbres, arbustes, limites de propriété, mur mitoyen

Article tiré de la revue : Le particulier.

Vous ne pouvez pas faire des plantations trop près de la propriété de votre voisin

Voici un domaine de frictions fréquentes entre voisins. C'est la branche qui dépasse et surplombe la propriété voisine, ce sont les racines qui abîment le mur voisin, etc. Nous abordons ici le problème des distances de plantation.

Qu'est-ce qu'une plantation? Il s'agit des arbres, arbustes, arbrisseaux (article 671 du Code civil). Ne sont donc pas concernées les autres plantations telles que fleurs, rosiers, vignes,... Mais il peut s'agir d'une haie de végétaux comme d'un arbre isolé. Arbres, arbustes et arbrisseaux (petits arbres) sont des végétaux à tronc ligneux comportant en élévation une ramification de branches: Telle est, du moins, la définition que nous pensons pouvoir en donner dans le cadre des dispositions légales et réglementaires en vigueur. Ces plantations doivent être effectuées à certaines distances des propriétés voisines. Pourquoi ? A fin d'éviter que celles-ci ne surplombent les fonds voisins et n'y causent des dommages par leur trop grande proximité. Ceci ne signifie pas pour autant qu'une plantation faite à la distance réglementaire dégage son propriétaire de toute responsabilité.

Qui détermine les distances?

Ce sont d'abord les règlements

C'est seulement en l'absence de ceux-ci qu'il faut se référer au Code civil. Bien des propriétaires pensent, pourtant, que ce sont les distances du Code civil qui s'imposent. C'est une erreur, car elles ne s'appliquent que subsidiairement.

Consulter d'abord les usages et règlements locaux

Il faut s'assurer auprès de la mairie de l'existence ou non è, règlements ou d'usages locaux. Pour les règlements, la mairie est en mesure de les faire connaître, puisqu'ils sont, généralement pris par le maire. Pour les usages, lorsqu'ils sont de nature agricole - et les distances de plantation entrent, le plus souvent, dans cette catégorie, ils sont également déposés à la mairie. Il incombe aux chambres d'agriculture de grouper, coordonner et codifier les coutumes et usages locaux à caractère agricole . (article L.511-3 du Code rural). Les usages, une fois codifiés sont soumis à l'approbation du conseil général du département. Et un exemplaire des usages codifiés est déposé et conservé au secrétariat des mairies «pour être communiqué à ceux qui le demandent (article R.511-1 du code rural.) Tout un chacun, même non domicilié dans la commune est donc en droit de demander à la mairie s'il y a des usages locaux et dans l'affirmative, d'en consulter le texte. Il serait souhaitable que les mairies fassent auprès du public une bonne information des usages codifiés dont le texte leur a été transmis. Retenez que, s'il y a un règlement ou un usage local en matière de distance de plantation, c'est lui seul qui s'applique et non les règles du Code civil.

Un usage spécial dans la région parisienne La densité des habitations en ville et dans les banlieues fait que l'espace y est rare. Il était donc logique de ne pas imposer un retrait pour planter des arbres et des haies de végétaux, ce qui aurait eu pour effet de neutraliser inutilement du terrain. En conséquence, l'usage reconnu dans la région parisienne est qu'il n'y a pas de distance minimale à respecter pour planter le long des limites voisines. Cet usage a été rappelé par la Cour de cassation dans un arrêt du 14 février 1984 (8e chambre civile, Gaz. Pal. 1984-II-437, confirmant un arrêt de la cour d'appel de Paris ,(8e chambre, 6.7.1982, Gaz. Pal. 1982-II-678), à propos de la plantation d'une haie vive à Savigny-sur-Orge, dans l'Essonne). Cette décision particulièrement nette mérite d'être citée : « D'après les usages parisiens dûment établis, aucune distance n'étant imposée pour les

plantations d'arbres, arbrisseaux et arbustes, ces -plantations peuvent avoir lieu jusqu'à l'extrême limite des jardins, sous réserve de l'élagage. L'existence d'un tel usage ne doit pas être limitée à la ville de Paris prise intra-muros. Elle a été admise et reconnue depuis longtemps pour les jardins des maisons de plaisance de la banlieue parisienne... » Cet usage s'expliquant et se justifiant par l'exiguïté des jardins urbains, due elle-même à l'urbanisation intense des communes environnant Paris, il est naturel que ledit usage s'étende géographiquement au fur et à mesure que se développe la banlieue parisienne, qui tend à constituer, une agglomération unique.

A Paris et en région parisienne, il n'y a pas de distances à respecter pour les plantations. Le propriétaire d'un terrain à Savigny-sur-Orge, en plantant une haie vive de lauriers-palmes à une distance inférieure de 2 m et même à 50 cm de la ligne séparative des deux fonds, s'est conformé à un usage constant et reconnu dans la banlieue parisienne». La jurisprudence n'a pas délimité la «région parisienne» où cet usage s'applique. Elle ne le pouvait pas, car chaque affaire doit être examinée et jugée cas par cas.

Néanmoins, un jugement du tribunal d'instance de Melun du 18 octobre 1988 donne une indication intéressante de la zone géographique où s'applique l'usage: «Dans les trois départements dits de la petite Couronne (Hauts-de-Seine., Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne) et dans les zones fortement urbanisées des quatre départements de la grande Couronne (Val-d'Oise, Yvelines, Essonne, Seine-et-Marne) au nombre desquelles se trouve l'agglomération melunaise, l'usage ne prévoit aucune distance pour les plantations d'arbres qui sont dès lors autorisées jusqu'à l'extrême limite des jardins». Cet usage s'applique dans les zones urbaines et non dans les zones rurales de la région parisienne

Mais, l'usage ne joue plus dans les zones rurales de la région parisienne, là où l'espace n'est pas compté parcimonieusement. C'est pourquoi, cet usage ne s'applique pas dans la totalité du département de la Seine-et-Marne dont les exploitations situées en Brie et Gâtinais ne se caractérisent pas par l'exiguïté. Il s'applique, au contraire, dans les agglomérations importantes et les districts urbains comme les villes de Meaux, Lagny-Chelles et Melun. Déjà, la cour d'appel de Paris avait statué dans ce sens, en écartant l'usage parisien dans une commune rurale de cette banlieue (19.12.1986, D. 1987, IV p. 16), et avait condamné un propriétaire à arracher ses plantations mises en limite séparative ou à respecter la distance et la hauteur prévues au Code civil. Il y a une autre réserve à faire : si les plantations en région parisienne peuvent être faites jusqu'à la limite séparative, c'est à la condition que ces plantations ne causent pas de dommage au voisin. Celui qui plante ainsi le fait sous sa responsabilité. Il s'agit là des règles générales de la responsabilité civile du fait des choses (article 1384 C. civ.).

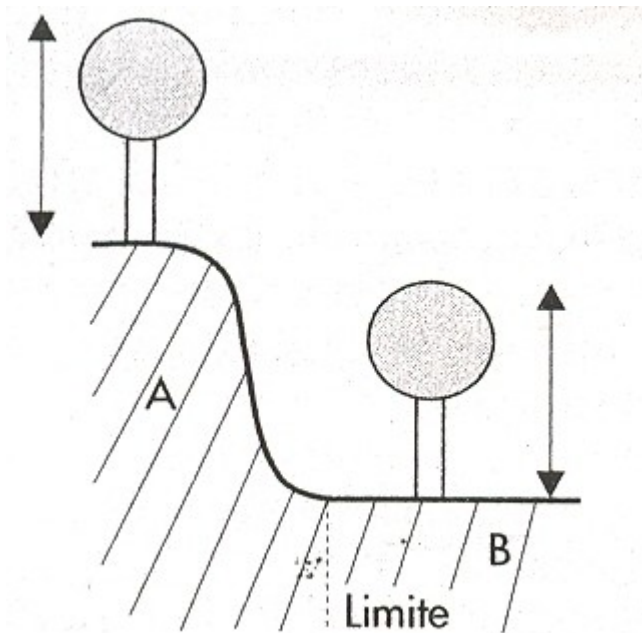
C'est ainsi qu'un propriétaire a dû déplacer ses plantations dont l'arrosage régulier avait occasionné une humidité dommageable dans le mur séparatif du voisin (Cour de Versailles, 21.9.1990, JCP 1991, p. 434). S'il n'y a pas d'usage en matière de plantation dans votre commune, vous devez respecter les distances légales

Conseil pratique Où que l'on se trouve, il est sage, avant de planter en limite séparative, de se renseigner en mairie sur l'existence d'un éventuel usage en la matière. A titre d'exemple, un usage semblable à l'usage parisien existe à Deauville, alors que dans le reste de l'arrondissement les distances prescrites par le Code civil doivent être respectées. Ce sont ces distances que nous examinons maintenant.

Respecter le Code civil A défaut d'usage reconnu, il faut respecter les distances légales, à savoir (article 671 du Code civil) : - Pour les plantations destinées à dépasser 2 m de hauteur : une distance de 2 m au moins de la limite séparative ; - Pour les plantations ne devant pas dépasser 2 m de hauteur: une distance minimale de 0,50 m ; il en résulte qu'on peut planter à cette distance un arbre qui doit normalement s'élever à plus de 2 m, à condition de l'éêter régulièrement à cette hauteur.

. Comment se calculent les hauteurs ?

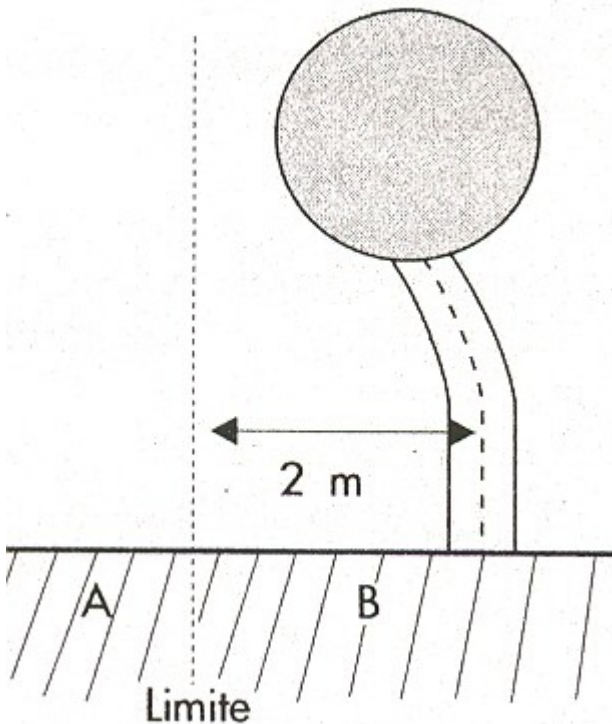
La hauteur se compte à partir du niveau du sol jusqu'au sommet de l'arbre. Cas particulier : Si les deux terrains sont à des niveaux différents, la hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain où l'arbre est planté.



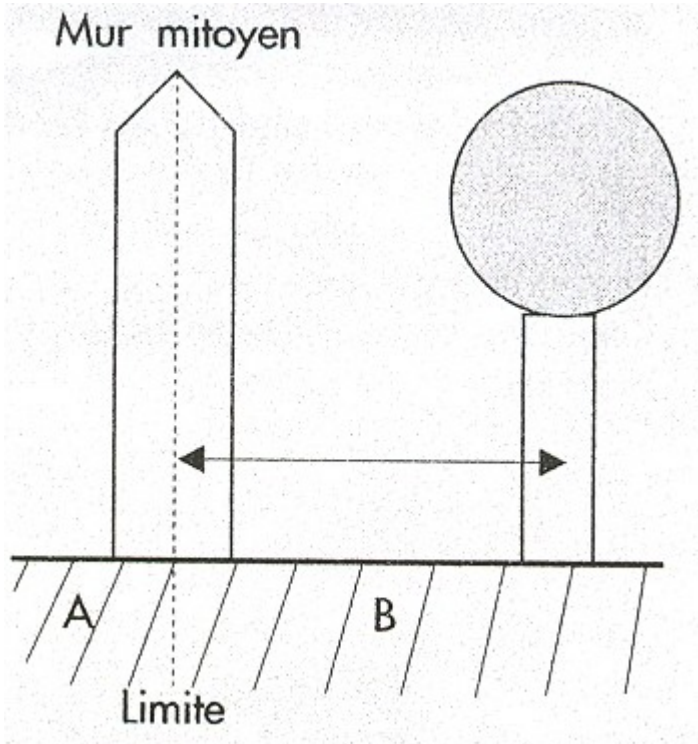
Il en résulte que, pour le propriétaire du fonds inférieur, les plantations faites sur le fonds voisin supérieur peuvent représenter un rideau de verdure très élevé et . réduire l'ensoleillement.

Comment se calculent les distances de 2 m et 0,50 m

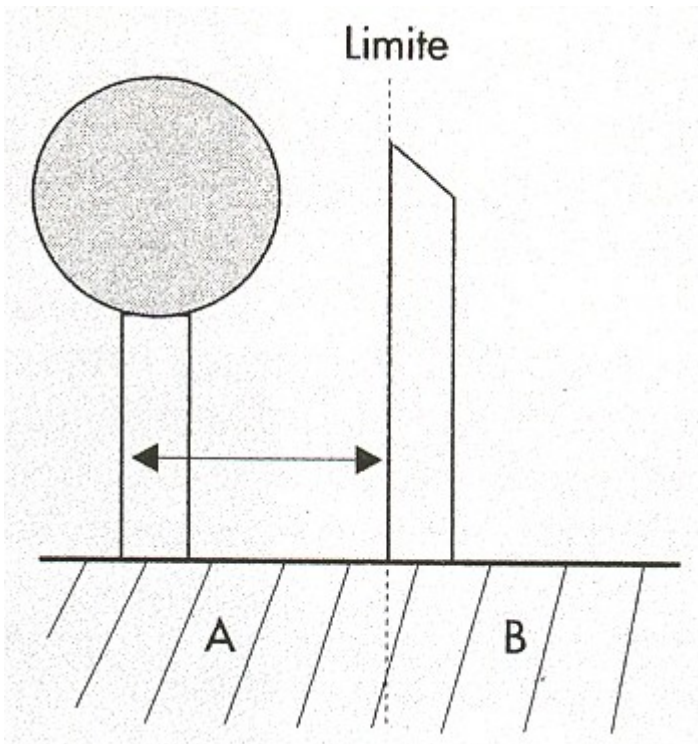
- Du côté de l'arbre: la distance se mesure du milieu du tronc de l'arbre; il semble que la mesure doive se faire au niveau du sol (car c'est là que l'arbre est planté), même si le tronc ne s'élève pas de manière rectiligne et penche vers le fonds voisin.



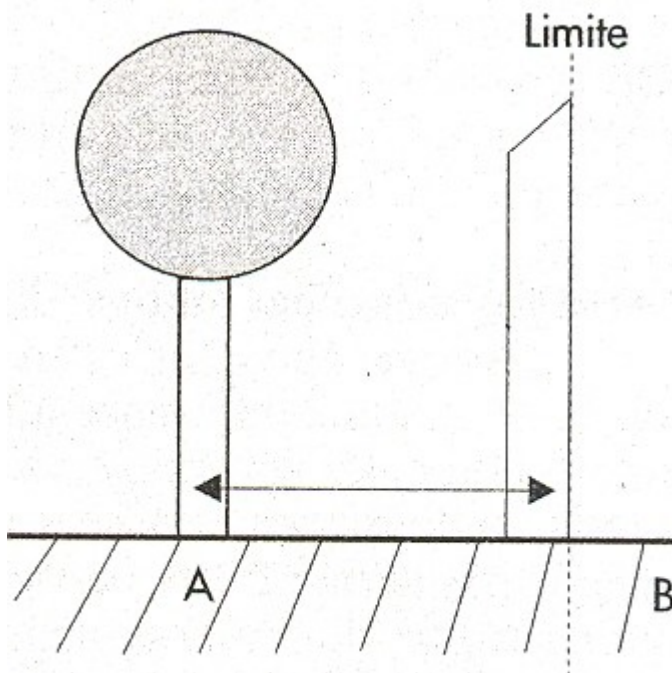
- Du côté de la limite séparative : la distance se calcule à partir de la ligne divisoire des deux fonds.
Lorsqu'il y a un mur séparatif, il faut, selon chaque cas, raisonner comme suit: - Le mur est mitoyen: la distance part du milieu du mur.



- Le mur appartient au voisin: la distance part de la face extérieure du mur (côté planteur).



- Le mur appartient à celui qui plante : la distance part de la façade extérieure du mur (côté voisin).



Les plantations en espalier (Adossées à un mur) peuvent être faites contre un mur séparatif, c'est à-dire sans respecter aucune distance par le propriétaire privatif du mur. Si le mur est mitoyen, chaque propriétaire peut planter en espalier en ne dépassant pas la hauteur du mur.

. Que faire si le voisin ne respecte pas les distances prescrites?

Ceci vise aussi bien les distances légales que celles fixées par les usages : vous pouvez alors contraindre le voisin à arracher ses plantations irrégulières, ou à les déplacer et les, mettre à la bonne distance, ou à les étêter à la bonne hauteur (2 m - article 672 C. civ.-) Après une lettre courtoise demeurée sans effet, suivie d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception de mise en demeure également demeurée sans effet, vous pouvez assigner votre voisin devant le tribunal d'instance. Ce dernier est seul compétent en matière de plantations ; l'assistance d'un avocat n'est donc pas obligatoire. C'est le voisin responsable qui a le choix entre l'arrachage, le déplacement ou l'étêtement (Cass. 14.10.1987, Bull. civ. 1987, III, 174).

Si votre voisin fait des plantations trop près de chez vous, demandez-lui sans tarder de remédier à ce problème

Attention à la prescription trentenaire :

Si vous ne réagissez pas auprès de votre voisin (par une assignation devant le tribunal d'instance), pendant 30 ans, contre une plantation ne respectant pas les distances légales, une servitude s'est établie au profit du fonds voisin. Vous ne pouvez plus exiger l'arrachage de l'arbre ; c'est, en effet, le cas typique où une servitude, qui doit être à la fois continue et apparente, peut s'établir par 30 ans (article 690 du Code civil). Le point de départ du délai de 30 ans est, non pas la date de la plantation, mais celle où l'arbre, en grandissant, a dépassé la hauteur légale ou d'usage.

Mais la prescription, étant acquise au profit du voisin, n'autorise pas celui-ci, si l'arbre vient à mourir, à le remplacer au même endroit, c'est-à-dire non réglementairement ou non légalement. Il doit respecter la distance d'usage ou légale (article 672, al. 2, C. civ.).

Il peut y avoir aussi servitude par destination du père de famille

Un propriétaire, qui a planté une haie d'arbres à l'intérieur de sa propriété, divise celle-ci en deux lots qu'il donne ou vend séparément : les deux donataires ou acquéreurs doivent supporter la

présence des arbres lorsque ceux-ci se trouvent être à une distance de la limite séparative inférieure à la distance d'usage ou légale. Cela est vrai même si les arbres ont été plantés par le propriétaire d'origine depuis moins de 30 ans.

Si les branches des arbres de la propriété voisine dépassent chez vous, vous ne pouvez pas les couper vous-même

L'obligation d'élaguer ses plantations: en limite séparative

Tout propriétaire est tenu de couper les branches de ses arbres lorsqu'elles dépassent la limite séparative et avancent sur le fonds voisin (article 673 du Code civil). Votre voisin peut donc exiger que vous élaguiez les branches de vos arbres qui surplombent son fonds et cela même si l'élagage risque de faire mourir l'arbre (Cass. civ. 3, 16.1.1991 JCP 1991 p. 272). Mais celui chez qui dépassent les branches ne peut pas les couper lui-même. Si vous ne bougez pas, il est en droit de saisir le tribunal d'instance qui vous condamnera à élaguer au besoin sous astreinte. Ce droit d'exiger que les branches soient coupées au niveau de la limite séparative est un droit absolu, qui ne se perd pas même après 30 ans d'inaction (Cass. civ. 17.7.1975, Bull. civ. 1975 III-262). Notez que votre voisin n'a pas le droit de cueillir les fruits qui pendent aux branches de vos arbres qui avancent sur son fonds; mais dès qu'ils sont tombés par terre, il peut les ramasser (article 673 du Code civil).

Je suis séparé d'un fonds voisin par un chemin privé à l'usage des riverains. Mon voisin d'en face a des arbres dont les branches surplombent le chemin. Puis-je l'obliger à couper ces branches à l'aplomb de sa limite séparative en bordure du chemin?

Non, car l'obligation d'élaguer ne s'applique pas aux fonds séparés par un chemin privé (Cass. civ. 3, 2.2.1982, Bull. civ. 1982' III, 34), Mais, l'élagage pourra être exigé si les branches gênent le passage.

Les feuilles des arbres de la propriété voisine obstruent mes gouttières. Que puis-je faire ?

Vous devez supporter les feuilles des arbres du fonds voisin que le vent déplace chez vous, que ce soit sur le sol ou dans la gouttière de votre maison, et de même les marrons des marronniers qui tomberaient sur votre sol et y germeraient. C'est un inconvénient normal de voisinage, sauf si la nuisance devient excessive et cause de graves dommages à votre propriété.

Le droit de couper les racines des arbres voisins

On a le droit de couper en limite séparative les racines des arbres voisins qui la dépassent (article 673 C. civ.). On n'est donc pas obligé d'en faire la demande au voisin et on ne peut d'ailleurs le contraindre à les couper. Il faut agir soi-même. Bien entendu, cette disposition ne vous empêche pas de mettre en cause la responsabilité du voisin (article 1384 C. civ.) si les racines de ses arbres causent un dommage à votre propriété (mur séparatif soulevé, humidité dans votre cave, etc.).