

LES PLANTATIONS

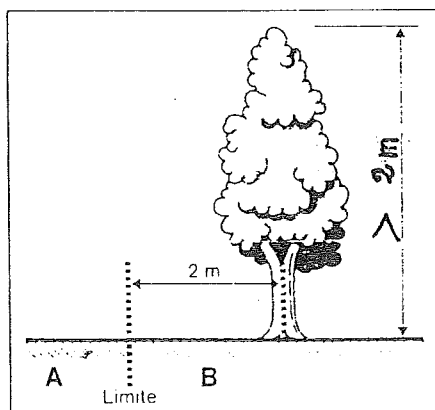
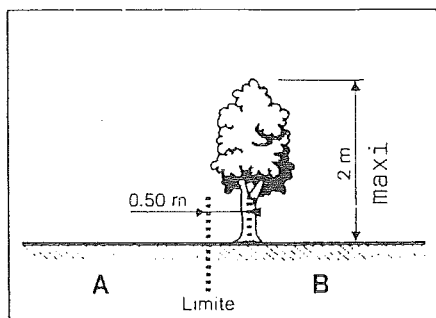
Distance et hauteur à respecter entre voisins

Le droit de propriété est un droit réel conférant toutes les prérogatives que l'on peut avoir sur un bien : c'est-à-dire le droit de détenir et d'utiliser une chose, le droit de disposer de la chose et le droit d'en apercevoir les fruits au sens large du terme. Le Code Civil, dans son article 544, nous le définit sans ambiguïté.

En réalité ce droit réel est limité et atteint par une série de restrictions qui n'a cessé de s'étendre au fil des temps. Ainsi, si vous êtes libres de planter, il n'en demeure pas moins que des distances à respecter s'imposent. Des distances imposées par la réglementation en vigueur qu'il faut savoir calculer et faire respecter, tels seront les trois principaux points abordés ci-dessous :

1 - PAR PLANTATION : il faut entendre « arbres, arbustes ou arbrisseaux » : les règles sont identiques. Précisons également que les règles sont les mêmes en ville et à la campagne.

- a) **Règlements et usages locaux :** vous devez retenir que les règles du Code Civil ne s'appliquent qu'à défaut de tels règlements ou usages locaux. Il peut s'agir de règlements municipaux ou d'usages locaux très anciens, en général antérieurs à la Révolution, lesquels ne sont applicables que s'ils sont « constants et reconnus ». Il appartient à celui qui invoque un tel usage de le prouver par tous moyens (titres, témoignages...)
- b) **Les distances prévues par le Code Civil :** Tout arbre de plus de 2 mètres de hauteur doit être planté à au moins 2 mètres de la limite séparative. La distance de 2 mètres se compte de la ligne de séparation des deux fonds jusqu'au centre du tronc de l'arbre.

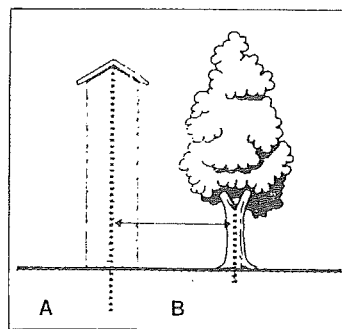


En revanche, tout arbre ne dépassant pas 2 mètres de haut peut être planté à moins de 2 mètres de la limite séparative, mais pas à moins de 0,50 mètre de celle-ci. Si l'arbre, en grandissant, vient à dépasser 2 mètres, son propriétaire doit soit l'arracher, soit l'étêter pour ramener sa hauteur au maximum de 2 mètres.

Il convient de dire que tout arbre planté à plus de 2 mètres de la limite séparative peut se développer sans limite, même si cela gêne le voisin. Rappelons que c'est le sol où est planté l'arbre qu'il faut prendre en considération : les deux terrains pouvant se trouver à des niveaux différents.

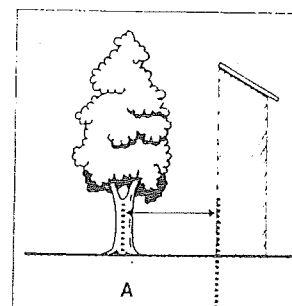
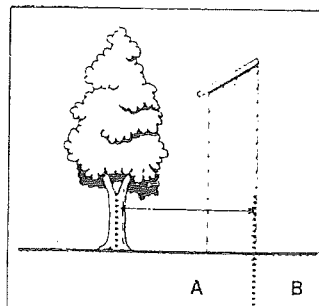
2 - CALCUL DES DISTANCES :

- a) **La clôture est mitoyenne** : on compte la distance à partir du milieu du tronc jusqu'au milieu du mur. Même chose si la clôture est un fossé ou une haie ou si les propriétés sont séparées par une rivière dont chaque propriétaire possède la moitié. Si cette séparation est constituée par un chemin public, il faut comprendre dans la distance la largeur du chemin.



- b) **La clôture est privative** : Deux solutions s'imposent :

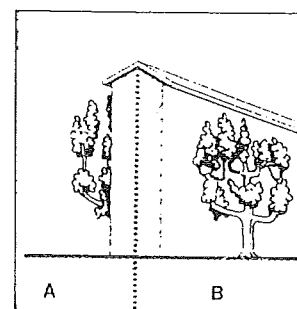
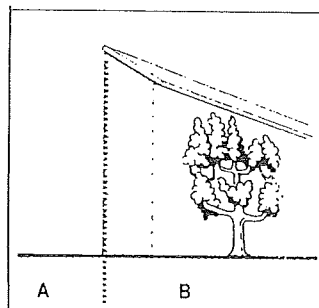
- si le mur appartient à celui qui fait les plantations, la distance se compte à partir du mur extérieur du mur côté voisin qui correspond à la limite séparative. Dans ce cas, la largeur du mur est comprise dans le calcul de la distance.
- Si le mur appartient au voisin, dans ce cas, la distance se compte à partir du mur extérieur du mur du voisin, c'est-à-dire du côté de celui qui fait les plantations.



- c) **Plantations en espaliers** : Ce cas expressément prévu est réglé par les alinéas 2 et 3 de l'article 671 du Code Civil. Aucune distance minimale à respecter ne s'impose pour les arbres adossés au mur, à condition que la plantation ne dépasse pas la crête du mur.

Si le mur est mitoyen, chaque propriétaire peut faire des plantations de son côté.

Si le mur est privatif, seul le propriétaire de ce mur peut planter en espaliers des arbres contre le mur.



3 – NON RESPECT DES DISTANCES ET EMPIETEMENT :

a) le voisin ne respecte pas les distances :

- les arbres ont été plantés depuis plus de 30 ans : vous ne pouvez rien dire, il y a prescription car les servitudes continues et apparentes et seulement elles, s'établissent par trente ans (article 690 du Code Civil). Retenez que le délai ne court pas de l'année de la plantation mais de celle où l'arbre a dépassé la hauteur légale ou réglementaire ;
- les arbres ont été plantés depuis moins de 30 ans : on peut exiger du voisin :
 - o qu'il les arrache s'ils ont été plantés à moins de 0,50 mètre (cas des arbres ne dépassant pas 2 mètres de haut) ;
 - o qu'il les arrache ou, au moins, les étêter à 2 mètres.

S'il s'agit d'arbres plantés entre 0,50 mètre et 2 mètres du mur, mais on ne peut rien dire au voisin si son arbre a été planté à 2,10 mètres de la limite séparative. Le droit de faire étêter les arbres plantés à une distance inférieure à la distance légale est un droit absolu (article 672 du Code Civil). On peut l'exercer même lorsqu'on ne subit aucun préjudice et il n'est pas nécessaire de donner un motif au voisin. Cela à moins qu'il n'y ait eu un accord écrit entre votre voisin et vous ou votre prédécesseur.

Supposons qu'un propriétaire divise son terrain en deux lots, qu'il vend séparément. Dans ce cas, les acquéreurs ne pourront se plaindre si les arbres ne respectent pas la distance réglementaire même s'ils ont été plantés depuis moins de trente ans. Il s'en crée, en effet, une servitude par destination du père de famille.

b) les branches dépassent :

Attention, vous ne pouvez pas couper vous-même les branches des arbres du voisin qui viennent chez vous. Vous pouvez demander au voisin de le faire. S'il refuse, il faut vous adresser au Tribunal d'Instance qui contraindra le voisin à s'exécuter. Les branches peuvent pousser jusqu'en limite de propriété, pas au-delà.

- Pour ce qui est des feuilles, vous devez les supporter chez vous car il s'agit là d'un inconvénient normal de voisinage. Mais si les feuilles venaient à vous nuire (obstruction des gouttières...) vous êtes en droit de demander à votre voisin de prendre des précautions pour éviter de tels dommages, par exemple en étêtant davantage son arbre.
- Si les branches qui dépassent portent des fruits, vous ne pouvez les cueillir, du moins tant qu'ils ne sont pas tombés à terre. Une fois tombés, vous pouvez les ramasser et les garder : le voisin ne peut venir les réclamer.

c) les racines dépassent :

Vous pouvez les couper vous-même sans l'autorisation de votre voisin. Inversement, vous ne pouvez contraindre votre voisin à le faire. Si ces racines vous causent préjudice vous êtes en droit de réclamer des dommages et intérêts (article 1284 du Code Civil).