

LES PLANTATIONS

Pour éviter les nuisances qu'ils sont susceptibles d'occasionner aux terrains voisins, les arbres et autres plantations doivent être placés en retrait des limites de propriétés.





Je suis gêné par les arbres de mon voisin

Mon voisin a planté des chênes à moins de 2 mètres de la limite séparative de nos terrains, quels sont ses droits ? Chacun est libre de planter tout type d'arbres ou d'arbustes sur sa propriété. Toutefois, il faut généralement respecter des distances minimales par rapport aux voisins. Ces règles sont prescrites par des usages pouvant varier d'une commune à l'autre. En l'absence de réglementation locale, c'est le code civil qui définit les distances à respecter.

→ LES USAGES LOCAUX PRÉVALENT

Le code civil impose des distances minimales, mais elles ne s'appliquent qu'à défaut de règlements ou d'usages locaux. Avant toute contestation, renseignez-vous auprès de la mairie afin de vérifier les règles applicables dans votre commune. Il existe parfois des usages non répertoriés. Vous pouvez les invoquer, mais si votre voisin les conteste, il sera difficile d'en apporter la preuve. Même

si celle-ci peut être produite par tous moyens, notamment par témoignages.

Les particularités de la région parisienne

Aucune distance minimale de plantation n'est imposée pour la commune de Paris. Arbres et arbustes peuvent être plantés jusqu'en limite séparative de propriété. Cet usage, reconnu par les tribunaux, s'applique aussi en banlieue parisienne. La jurisprudence n'ayant pas délimité le territoire sur lequel il s'étend, chaque situation est examinée au cas par cas par les juges. Il a été reconnu jusqu'à 45 kilomètres de la capitale (*CA de Versailles du 21.11.1997, n° 1996-4145*). Toutefois, seules les zones urbaines sont concernées. Les juges l'ont rappelé aux propriétaires de terrains situés à Chambourcy (78), considérant que la superficie de leurs terrains, supérieure à 5 000 m², excluait l'application de cet usage (*CA de Versailles du 23.3.2001, n° 99/06246*). Bien entendu, les propriétaires ne doivent pas causer de

gène à leurs voisins (*rép. min. n° 89475, JOAN du 8.2.2011*). Celui qui laisse pousser ses arbres à une hauteur abusive sans les élaguer, ni les entretenir, engage sa responsabilité et devra verser une indemnisation en cas de trouble « anormal » de voisinage (*CA de Paris du 3.4.2014, n° 10/23503*).

Le code civil s'applique en l'absence de règles locales

Lorsqu'il n'existe aucune réglementation locale ou usage reconnu, votre voisin est tenu de respecter les normes de distance imposées par l'article 671 du code civil. Les arbres et arbustes doivent alors être plantés en retrait de 2 mètres par rapport à la limite séparative, lorsqu'ils dépassent 2 mètres, une distance réduite à 50 centimètres pour ceux n'excédant pas cette hauteur.

→ LES RÈGLES DU CALCUL DES DISTANCES

La distance s'évalue entre le milieu du tronc et la limite séparative (voir schéma p. 32). Cette mesure s'effectue au niveau du sol (*cass. civ. 2^e du 10.12.1998, n° 95-19075*) si l'arbre n'est pas droit et penche vers la propriété voisine. Lorsqu'un mur sépare les propriétés, les règles diffèrent selon la situation. La distance se calcule : jusqu'au milieu du mur s'il est construit à cheval sur la limite séparative ; jusqu'à la façade visible de votre côté si le mur appartient à votre voisin ; jusqu'à la façade orientée vers la propriété voisine si le mur vous appartient. La hauteur se calcule depuis le niveau du terrain sur lequel l'arbre est planté jusqu'au sommet de celui-ci. Peu importe que les terrains soient à des niveaux différents.

Le non-respect des distances

Vous n'avez pas besoin de prouver l'existence d'un préjudice pour réclamer le respect des distances légales (*cass. civ. 3^e du 16.5.2000, n° 98-22382*). En cas d'application des règles du code civil, si l'arbre ou l'arbuste incriminé est planté à moins de 2 mètres de votre terrain mais à plus de

50 centimètres, votre voisin pourra opter entre son arrachage, son déplacement ou sa réduction à moins de 2 mètres de hauteur.

Deux cas de recours impossible

Deux situations peuvent empêcher d'agir. Tout d'abord, il peut exister une servitude de plantation (*art. 672 du code civil*, voir p. 109). C'est le cas lorsque deux voisins ont décidé d'autoriser des plantations sans avoir à respecter les distances minimales. Pour que cette servitude soit transmise aux propriétaires successifs, il faut établir un acte qui sera enregistré par un notaire aux services de la publicité foncière. Une servitude de plantation naît aussi lorsqu'une propriété est divisée en plusieurs lots. Les acquéreurs doivent supporter la présence des arbres implantés sur les lots voisins, même si les distances minimales ne sont pas respectées.

Second obstacle à un recours : la prescription trentenaire. Si, pendant 30 ans, vous ne réagissez pas face à une plantation illégale, une servitude s'établit au profit du terrain voisin (*art. 690 du code civil*). Vous ne pouvez, alors, plus exiger que l'arbre soit arraché ou étêté. Le point de départ du délai est la date à laquelle il a dépassé la hauteur légale, et non pas celle où il a été planté (*cass. civ. 3^e du 8.12.1981, n° 81-14743*). Si l'arbre vient à mourir, le voisin ne pourra pas en planter un nouveau au même endroit. Il devra respecter la distance minimale légale. ■



Les règles de lotissements

l'emportent sur les règles du code civil (*cass. civ. 3^e du 27.3.2013, n° 11-21221*). Par exemple, le cahier des charges peut limiter la hauteur des plantations à 1,50 mètre au lieu des 2 mètres fixés par loi.

→ Règles particulières

AU BORD DU DOMAINE PUBLIC

Les distances prévues par le code civil ou les usages ne s'appliquent qu'entre propriétés privées. Lorsque votre terrain longe le domaine public (rue, voie ferrée, etc.) vous êtes soumis à d'autres contraintes. Riverain du domaine routier, vous ne pouvez pas planter à moins de 2 mètres de la limite séparative (*art. R 116-2, 5^o du code de la voirie routière*). Localement, les règlements peuvent prévoir des distances différentes selon l'importance de la voie ou sa dangerosité (à proximité d'un carrefour ou d'un virage nécessitant une certaine visibilité, par exemple). Riverain d'une voie ferrée, vous ne pouvez pas planter d'arbre à moins de 6 mètres de distance ni de haie à moins de 2 mètres (*rép. min. n° 2823, JOAN du 7.11.1988*).

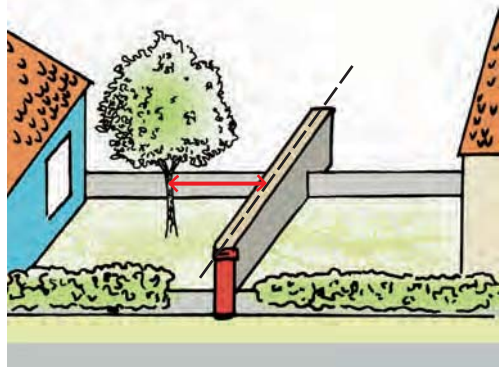
➔ Repères

LES DISTANCES LÉGALES DES PLANTATIONS

Lorsqu'aucun règlement ni usage constant dans votre commune n'imposent de distance minimale pour vos plantations par rapport à votre voisin, vous devez respecter celles prévues par l'article 671 du code civil. Vous êtes alors tenu d'observer un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite de votre propriété pour les plantations dépassant 2 mètres de hauteur, et de 50 centimètres, au moins, pour celles destinées à ne pas dépasser 2 mètres.

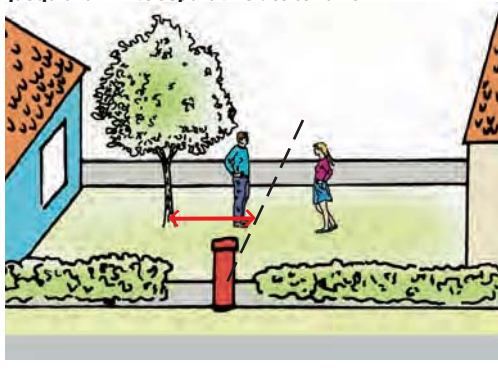
➔ LE MUR EST MITOYEN

La distance légale se calcule **du milieu du tronc*** jusqu'à la **limite séparative** de la propriété, ici le milieu du mur.



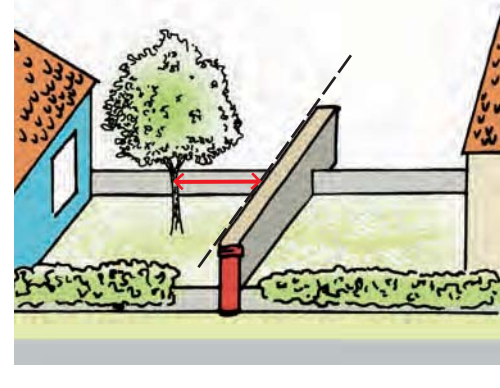
➔ IL N'Y A PAS DE MUR SÉPARANT LES PROPRIÉTÉS

La distance légale se calcule **depuis le milieu du tronc*** jusqu'à la **limite séparative** des terrains.



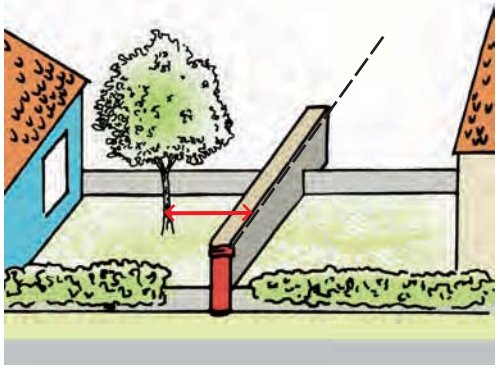
➔ LE MUR SÉPARATIF VOUS APPARTIENT

La distance légale se calcule **jusqu'à la façade du mur** orientée vers la propriété de votre voisin.



➔ LE MUR SÉPARATIF APPARTIENT À VOTRE VOISIN

La distance légale se calcule **du milieu du tronc** jusqu'à la **façade du mur visible** depuis chez vous.



* Lorsque l'arbre penche, la mesure se fait au niveau du sol.



Les plantations d'à côté ne sont pas entretenues

Même lorsque ses plantations respectent les distances légales prescrites par la loi ou les usages, un propriétaire de terrain a l'obligation de les entretenir régulièrement et d'éviter que les branches ou les racines dépassent chez son voisin. Bien que respectant les distances et les plantations entretenues, elles peuvent néanmoins vous causer un trouble « anormal » de voisinage (fissures, feuilles mortes) pouvant engager sa responsabilité.

Puis-je couper les branches qui dépassent sur mon terrain ?

NON Votre voisin doit, en principe, élaguer les branches lorsqu'elles dépassent la limite séparative et avancent sur votre terrain (art. 673 du code civil). Toutefois, s'il ne le fait pas lui-même, vous n'avez pas le droit de les couper de votre propre initiative pour autant. Vous devez saisir le tribunal pour l'y contraindre, au besoin sous astreinte. De la même façon que pour les règles applicables aux distances à respecter pour planter arbres et arbustes, vous n'avez pas besoin d'apporter la preuve que vous subissez un préjudice (cass. civ. 3^e du 12.11.2008, n° 07-19238).

Vous pouvez exiger l'élagage même si cela risque de provoquer la mort de l'arbre (cass.

civ. 3^e du 31.5.2012, n° 11-17313, à propos d'un chêne bicentenaire), ou si cela fait plus de 30 ans qu'il surplombe votre propriété. Notez que l'obligation de couper les branches ne s'applique que lorsque les deux terrains sont contigus. Ce n'est pas le cas lorsque ceux-ci sont séparés par un chemin (privé ou public) ou par une rivière.

Appartient-il au locataire d'élaguer les arbres ?

OUI Si le terrain est loué, c'est le locataire qui doit s'occuper de la taille, de l'élagage et de l'échenillage des arbres et arbustes. Et c'est à lui de supporter les frais qui en découlent. Ces tâches figurent sur la liste des travaux incombant au locataire prévus par le décret n° 87-712 du 26 août 1987. Toutefois, si les arbres ne sont pas entretenus, vous devez vous retourner contre le propriétaire du terrain et non le locataire. À charge, ensuite, pour lui, d'exiger de son locataire le respect de ses obligations.

Des racines dépassent sur mon terrain, puis-je les couper ?

OUI Contrairement aux branches, vous pouvez sectionner les racines à la limite séparative sans avoir besoin de l'accord ●●●



Vous n'avez pas le droit de cueillir les fruits qui pendent aux branches des arbres de votre voisin et qui avancent sur votre propriété. **Seuls les fruits tombés naturellement sur votre terrain vous appartiennent (art. 673 du code civil).** Les règles sont identiques pour les branches surplombant la voie publique.

... de votre voisin ou d'une autorisation de justice. Vous pouvez aussi demander au juge que cette tâche soit accomplie par le propriétaire de l'arbre (*CA de Paris du 2.10.2008, n° 07/07749*). Le droit de solliciter du voisin qu'il coupe les branches ou les racines dépassant sur votre fonds est imprescriptible (*cass. civ. 3^e du 11.1.2018, n° 17-15554*) : peu importe qu'elles empiètent sur votre terrain depuis plus de 30 ans.

Sachez que si les racines vous ont causé un préjudice, par exemple la dégradation d'un mur de clôture, il est possible de réclamer une indemnisation au juge. Et, si leur coupe risque d'endommager votre propriété, vous pouvez obtenir l'arrachage des arbres eux-mêmes sans avoir à invoquer l'existence d'un trouble anormal du voisinage (*cass. civ. 3^e du 7.7.2016, n° 14-28843*). Dans cette affaire, il était impossible de connaître la quantité de racines présentes dans le jardin et leur coupe aurait impliqué un travail colossal endommageant totalement le jardin et aurait fragilisé les peupliers qui seraient devenus dangereux.

Y a-t-il des règles spécifiques pour les balcons et les terrasses ?

OUI Avant d'aménager un balcon ou une terrasse, commencez par vérifier ce que prévoit le règlement de copropriété à ce sujet. Il peut comporter des restrictions sur la taille et le poids des plantations pour des raisons de sécurité liées à la charge supportée par le gros œuvre. Installer des jardinières ou des pots de fleurs sur son balcon est, en principe,

autorisé, mais uniquement à l'intérieur des garde-corps. En cas de chute, le propriétaire est responsable des dommages causés. Les plantations doivent être entretenues et taillées pour qu'elles n'envahissent pas le voisin et n'endommagent pas la façade de l'immeuble. En cas de préjudice, vous pouvez vous retourner contre votre voisin.

Puis-je faire valoir un trouble anormal de voisinage ?

OUI Même lorsque votre voisin a respecté l'ensemble des règles relatives à la distance, à la hauteur et à l'entretien de ses plantations, vous pouvez agir contre lui si vous subissez un trouble « anormal » de voisinage. Un trouble est considéré comme anormal lorsqu'il excède les inconvénients habituels de la vie en société. C'est, par exemple, le cas si la plantation provoque des fissures dans un mur (*cass. civ. 3^e du 17.5.2011, n° 10-14260*). La perte de luminosité ou les feuilles mortes sont également des nuisances parfois dédommagées. Il faut apporter la preuve du caractère exagéré de ce trouble.

Les juges apprécient ce critère au cas par cas et leur position diffère selon que le logement se trouve en milieu urbain ou à la campagne. La présence d'épines dans la gouttière d'une maison située « dans une zone de densité urbaine moyenne (où) sont présents de nombreux jardins » ne relève pas d'un trouble excessif (*CA de Caen du 25.10.2018, n° 16/04465*). De même, la chute des feuilles d'un érable entraînant un nettoyage régulier des gouttières « constitue à la campagne des inconvénients normaux de voisinage » (*CA d'Amiens du 11.1.2018, n° 16/01812*). Les juges tiennent le même type de raisonnement en cas de perte d'ensoleillement, de vue bouchée ou d'accumulation de feuilles sur le sol. Ils ont aussi reconnu que le risque de chute d'un arbre pouvait constituer, en lui-même, un trouble anormal de voisinage. Les tribunaux l'ont par exemple admis pour de grands pins penchant dangereusement vers la propriété voisine (*cass. civ. 3^e du 10.12.2014, n° 12-26361*). ■

→ Zoom

PLANTES ET MUR MITOYEN

Vous pouvez, sans l'accord de votre voisin, planter des arbres, des arbustes ou d'autres végétaux contre un mur mitoyen (on parle généralement de plantations « en espalier »). Aucune distance minimale par rapport au mur n'est exigée, mais les arbres ne doivent pas dépasser sa crête (*art. 671 du code civil*). Bien entendu, vous devez veiller à ce que ces plantations n'endommagent pas le mur. À défaut, votre responsabilité risquerait d'être engagée et vous supporteriez seul sa réfection.

HAIE MITOYENNE, QUELS SONT MES DROITS ?

Les propriétaires de haies de végétaux ou d'arbres ont des droits propres à la nature de leur clôture. La loi reconnaît quatre types de prérogatives aux propriétaires d'une haie mitoyenne.

➔ CUEILLETTE

Les fruits et les fleurs provenant d'une **haie mitoyenne** doivent être partagés par moitié (en nombre ou en poids) entre chacun des propriétaires (*art. 669 du code civil*). Peu importe qu'ils soient tombés par terre ou non. Et ce, quelle que soit la quantité récoltée d'un côté comme de l'autre.

Il en va de même si les **arbres meurent ou sont coupés**. Le bois qui en résulte devra, lui aussi, être partagé par moitié (*art. 670 du code civil*).



➔ ARRACHAGE

Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les **arbres isolés qui poussent dans la haie** soient arrachés. Toutefois, le voisin qui le demande ne peut y procéder de sa seule initiative. Une concertation entre voisins est nécessaire. Peu importe que les arbres aient été plantés il y a plus de 30 ans.

S'ils sont d'accord, il conviendra de rédiger un écrit (signé par chacun) à titre de preuve, en cas d'un éventuel litige.

↘ À noter

Les arbres se trouvant dans la haie mitoyenne sont mitoyens comme la haie. Ceux isolés mais plantés sur la ligne séparative de deux terrains sont aussi réputés mitoyens, au même titre que la haie.

➔ DESTRUCTION

Chaque propriétaire peut détruire la haie jusqu'à la limite de sa propriété. À condition, toutefois, de **construire, à la place, un mur** sur cette même limite (*art. 668 du code civil*). Le mur édifié devient alors la propriété exclusive de celui qui l'a construit.

➔ ENTRETIEN



Chaque voisin doit se charger de tailler le côté de la haie qui se trouve sur son terrain. Les frais d'entretien, notamment **la taille et l'élagage**, sont à répartir, par moitié. Mais rien ne les empêche de convenir (de préférence par écrit) d'une répartition différente.

↘ Attention

Si vous n'entretenez pas votre haie mitoyenne pendant 30 ans et que votre voisin peut prouver qu'il s'en est chargé à votre place, vous pouvez perdre la mitoyenneté de la haie.



La propriété voisine n'a pas été débroussaillée

Les propriétaires de terrains exposés au risque d'incendie sont tenus, à titre préventif, de les débroussailler. Le débroussaillage consiste à réduire les matières végétales de toute nature (herbe, branchages, feuilles...) afin d'en limiter l'intensité et d'éviter que le feu ne se propage (*art. L. 131-10 du code forestier*).

Notez que, dans le langage courant, on parle de débroussaillage, mais que la loi utilise le terme de « débroussaillage ».

Tous les territoires sont-ils concernés ?

NON Les régions visées par cette obligation de débroussaillage sont celles qui sont particulièrement exposées aux incendies. C'est-à-dire les abords de bois et forêts se situant en Nouvelle-Aquitaine, Corse, Occitanie, Provence-Alpes-Côte d'Azur, ainsi que les départements de l'Ardèche et de la Drôme (*art. L. 133-1 du code forestier*), et ceux classés à risque d'incendie par le préfet (*art. L. 132-1*

du code forestier). Pour savoir si vous êtes situé dans un territoire concerné par l'obligation de débroussaillage et soumis à des règles spécifiques, renseignez-vous auprès de votre mairie.

Le périmètre à débroussailler est-il le même partout ?

NON Sur les territoires concernés, l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé s'applique aux terrains situés à moins de 200 mètres de bois, forêts, landes, maquis ou garrigue (*art. L. 134-6 du code forestier*). Quant au périmètre à débroussailler autour de la propriété, il dépend de la zone où elle se situe.

- **En zone classée « urbaine »** par le plan local d'urbanisme (ou le plan d'occupation des sols), le propriétaire est tenu d'intégralement débroussailler son terrain, qu'il soit construit ou non.

- **En zone rurale**, seuls les terrains construits doivent être débroussaillés dans



En dehors des territoires classés à risques d'incendie par la loi, le préfet peut imposer aux propriétaires de terrains de débroussailler jusqu'à 50 mètres autour des constructions (*art. L. 131-11 du code forestier*).

un rayon de 50 mètres autour des bâtiments (distance que le maire peut porter à 100 mètres) et dans une bande de 10 mètres de largeur (le préfet peut prévoir moins prise de part et d'autre de la voie d'accès à la parcelle (route, sentier, chemin privatif...).

Si le rayon de 50 mètres dépasse les limites de sa parcelle, le propriétaire est tenu de débroussailler, à ses frais, la partie appartenant à son voisin. Ce dernier ne peut s'y opposer (voir ci-dessous).

● **Si le terrain se situe en partie en zone urbaine et en partie en zone rurale**, les deux réglementations s'appliquent respectivement aux espaces concernés.

Est-ce une obligation pour le propriétaire ?

OUI Si votre voisin ne débroussaillera pas son terrain, envoyez-lui (ou à son propriétaire, s'il est locataire) une lettre recommandée avec avis de réception (AR) pour lui rappeler ses obligations et les dangers encourus pour le voisinage.

Si votre obligation de débroussaillage vous oblige à empiéter sur sa parcelle, adressez-lui un courrier recommandé avec AR lui demandant l'autorisation de pénétrer chez lui (voir p. 116). Votre lettre doit l'informer de l'obligation de débroussailler et lui préciser que, s'il ne répond pas à votre demande sous un mois, le débroussaillage sera à sa charge. Si vous n'obtenez pas son autorisation, vous êtes tenu d'en informer le maire (art. R. 131-14 du code forestier).

Attention, en cas de sinistre lié à un incendie, si un propriétaire n'a pas rempli ses obligations de débroussaillage, son assureur multirisque habitation peut lui appliquer une franchise de 5 000 € en plus de celle prévue par son contrat, voire refuser purement et simplement de l'indemniser (art. L. 122-8 du code des assurances).

Peut-on réduire les frais de débroussaillage ?

OUI Débroussailler un terrain coûte cher, surtout si rien n'a été effectué depuis plu-

sieurs années. Pour en limiter le coût, les propriétaires ont intérêt à se regrouper entre voisins afin de négocier des tarifs compétitifs et mutualiser les frais. D'autant plus si le périmètre commun à débroussailler est important. En créant une association syndicale de propriétaires ayant pour objet la réalisation de travaux de défense des forêts contre l'incendie, ils pourront, en outre, bénéficier d'une réduction d'impôt de 50 % sur le montant de la cotisation versée, dans la limite annuelle de 1 000 € par foyer. Soit une réduction maximale de 500 € par an (art. 200 decies A du code général des impôts).

Le maire peut-il faire procéder aux travaux ?

OUI Si votre voisin ne procède pas au débroussaillage obligatoire, le maire peut le mettre en demeure (par courrier recommandé avec AR) de le faire. Il dispose alors d'un mois pour effectuer les travaux. Passé ce délai, le maire peut les faire exécuter d'office en mandatant une entreprise aux frais de votre voisin (art. R. 134-5 du code forestier). Ce dernier encourt aussi une amende administrative pouvant atteindre 30 € par m² non débroussaillé (art. L. 135-2 du code forestier).

Par ailleurs, un propriétaire refusant de se soumettre à l'obligation de débroussaillage peut se voir condamné par le tribunal correctionnel à une amende allant de 750 à 1 500 € (art. R. 163-3 du code forestier). ■



Un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) peut prévoir des modalités spécifiques de débroussaillage en vue de la protection des constructions.

→ Zoom

LIMITER LES RISQUES D'INCENDIE

A fin d'éviter que le feu ne se propage et faciliter l'intervention des pompiers. Il convient de :

- supprimer tous les arbres et les branches à moins de 3 mètres de l'aplomb des murs de façade de toute construction ;
- éliminer les arbres morts ou dépérissant ;
- élaguer les branches basses des arbres situés à moins de 3 mètres du sol et supprimer les arbustes poussant en dessous ;
- couper la végétation au ras du sol (herbes sèches ou vertes) et supprimer ou espacer celle qui est très inflammable (bruyère, genêt, romarin, genévrier, thym, lavande, ronces...) ;
- ratisser et enlever les feuilles mortes, les aiguilles de pin (et autres déchets végétaux) autour des constructions.