



Obliger un voisin à faire une clôture commune

Mon terrain n'est pas très grand et je souhaite créer un mur de clôture à cheval sur la limite séparative pour perdre le moins de place possible et éviter une double dépense. Puis-je obliger mon voisin à l'accepter et à participer à la construction ?

Sachez que le droit de se clore est un attribut du droit de propriété (*art. 647 du code civil*). Peu importe la raison pour laquelle vous souhaitez clôturer votre terrain : pour en empêcher l'accès, préserver votre intimité, éviter un empiètement du voisin, par souci de sécurité, etc. Vous devez, cependant, respecter les droits de vos voisins et l'intérêt général.

Puis-je choisir le mode de clôture ?

OUI Outre les murs en dur, tout ouvrage destiné à fermer une propriété est considéré comme étant une clôture, dès lors qu'il sépare des terrains contigus appartenant à des propriétaires différents : palissade, grillage, traverses en bois, fils métalliques... Le code rural considère aussi comme clos tout

terrain entouré par une haie vive de plantations ou une haie sèche (branches ou bois morts) d'au moins un mètre de hauteur, ou encore par un fossé de 1,20 mètre de largeur et de 0,50 mètre de profondeur (*art. R 651-1 du code rural*). Attention, dans un lotissement, le cahier des charges peut vous interdire ou vous imposer un mode de clôture. Les règlements d'urbanisme et les usages locaux peuvent aussi fixer des restrictions sur l'aspect, la hauteur ou la nature des clôtures.

Puis-je implanter ma clôture où je le souhaite ?

OUI Vous pouvez poser librement votre clôture, à condition de respecter les droits de votre voisin. Vous n'êtes pas obligé de lui demander son accord, mais il est plus courtois de le prévenir. Cela peut vous éviter un litige ultérieur. Si vous décidez de poser unilatéralement une clôture, vous devez la placer à la limite de votre propriété, et non à cheval sur la limite séparative. Sinon, votre voisin pourrait exiger son déplacement ou sa démolition. Un



Le droit de se clore est imprescriptible, c'est-à-dire qu'il ne s'éteint pas avec le temps. Vous pouvez donc décider de fermer un terrain qui n'a pas été clôturé pendant 30 ans ou plus.

empiètement, même minime (50 cm, en l'occurrence), de la clôture sur le fonds attenant constitue une violation du droit de propriété (*cass. civ. 3^e du 20.3.2002, n° 00-16015*). Avant de commencer les travaux, assurez-vous de connaître les limites de votre fonds, en établissant au besoin un bornage (voir p. 20). Cependant, vous n'avez pas intérêt à poser la clôture trop en retrait de la limite de votre terrain. Car, au bout de 30 ans, votre voisin pourrait revendiquer la propriété de l'espace en cause (*art. 2272 du code civil*).

Faut-il l'accord de mon voisin ?

OUI Dans les villes et faubourgs, vous pouvez le contraindre à contribuer à la construction et aux réparations d'une clôture commune séparant vos maisons, cours et jardins (*art. 663 du code civil*). En cas de litige, le juge détermine si votre propriété est située ou non en agglomération (nombre d'habitants, activité économique, topographie). Le terrain à clôturer doit comporter une construction, le but étant de protéger les habitations.

Pour imposer une clôture commune à votre voisin, faites-lui part de votre projet. Vous pouvez vous entendre sur son type (mur, haie, grillage...), sa hauteur et la répartition de son coût. Dans ce cas, un accord écrit est souhaitable. À défaut d'accord, vous devez saisir le tribunal de grande instance, avec l'assistance d'un avocat. Un expert sera nommé pour établir un projet qui, une fois entériné, s'imposera à vous et à votre voisin. Notez que, lorsqu'elle est ordonnée par le tribunal, la clôture commune est obligatoirement un mur en dur. Si la réglementation locale ne donne pas de précisions, celui-ci devra avoir une hauteur minimale de 3,20 mètres si vous résidez dans une ville de 50 000 habitants ou plus; de 2,60 mètres dans les autres cas (*art. 663 du code civil*).

L'administration peut-elle s'opposer au projet ?

OUI Pour édifier un mur d'au moins 2 mètres de haut, vous devez déposer une déclaration préalable de travaux en mairie.

Sauf exception, cette formalité n'est pas exigée pour un mur de moins de 2 mètres ou une simple clôture (grillage, palissade, haie...). Le plan local d'urbanisme (PLU) peut aussi imposer des contraintes spécifiques de hauteur, de choix des matériaux, de couleur... Renseignez-vous auprès de votre commune.

La mairie a un mois pour donner sa réponse à compter de l'envoi du dossier complet (2 mois si une autre instance doit être consultée). Le défaut de réponse dans ce délai vaut autorisation, et vous avez 2 ans pour édifier votre clôture. Elle peut aussi vous imposer des prescriptions particulières ou vous notifier son opposition.

Mon voisin doit-il participer à l'entretien de la clôture ?

OUI Une clôture mitoyenne doit être entretenue par les deux propriétaires. Les frais doivent être partagés à parts égales, mais vous pouvez convenir d'un partage différent. Pour se libérer de cette obligation, votre voisin peut renoncer à la mitoyenneté, sauf s'il s'agit d'un fossé qui sert à l'écoulement des eaux (*art. 667 du code civil*). Notez que des règles spécifiques régissent les clôtures de haies de végétaux et d'arbres (voir p. 35). ■



Il n'est pas possible d'imposer à un voisin propriétaire privatif d'une clôture qu'il en cède la mitoyenneté (*art. 668 du code civil*). L'acquisition forcée de la mitoyenneté ne concerne que les murs de clôture (voir p. 12).

→ Zoom

LA PRÉSUMPTION LÉGALE DE MITOYENNETÉ

Comme pour les murs, la présomption légale de mitoyenneté s'applique aussi aux autres types de clôtures. Tel est le cas, par exemple, pour les arbres plantés dans une haie mitoyenne ou encore sur la limite séparative entre deux propriétés (*art. 670 du code civil*). Cette présomption de mitoyenneté ne joue, toutefois, qu'en l'absence de preuve contraire (voir p. 11). Des marques visibles peuvent aussi plaider en faveur du caractère privatif d'une clôture. L'article 666 du code civil n'envisage que le cas des fossés. En vertu de ce texte, s'il y a rejet des terres du fossé d'un seul côté, le fossé est présumé appartenir au propriétaire du terrain où se trouve le rejet. À défaut de précisions dans les textes à propos des autres types de clôture, le tribunal appréciera, en cas de litige, la signification et la valeur probante des marques de non-mitoyenneté qui lui sont soumises. Il a été jugé, par exemple, qu'un talus appartenant au propriétaire du terrain supérieur dont il retient la terre.



Je souhaite faire effectuer un bornage

Il vous semble que le mur du voisin fraîchement édifié le long de votre jardin empiète sur votre propriété. Pas évident de connaître les limites réelles d'un terrain, qu'il soit construit ou non. Et pour cause : aucun document n'existe permettant d'en établir les frontières exactes. Inutile de s'appuyer sur le cadastre, qui, contrairement à une idée reçue, n'a qu'une valeur fiscale : il ne constitue qu'une simple présomption de propriété pouvant être contestée (sauf en Alsace et en Moselle).

Le titre de propriété ne garantit pas davantage les limites réelles d'un terrain. Le plus souvent, l'acte de vente se contente d'ailleurs d'authentifier la réalité du transfert de propriété et de faire référence... au cadastre. Quant aux limites apparentes sur un terrain (haies, murs, clôtures), par nature précaires, elles ont pu, au fil du temps, être déplacées : en tout cas elles sont inopposables aux voisins.

Si vous avez un doute, le plus sûr est de faire intervenir un géomètre-expert, seul

professionnel compétent pour effectuer un bornage. Cette opération consiste à déterminer, une fois pour toutes, la limite séparative entre deux propriétés voisines et à la matérialiser par la pose de repères visibles (bornes). L'intérêt : prévenir tout empiètement sur son terrain par le voisin ou prouver a posteriori, comme dans ce cas, l'existence d'un tel empiètement (*cass. civ. 1^{re} du 18.2.15, n° 13-22627*).

Assurez-vous au préalable que le terrain n'a pas fait l'objet d'un bornage dans le passé, car, comme le dit l'adage, « bornage sur bornage ne vaut ». Même si le bornage est ancien, il a valeur définitive. Pour le vérifier, consultez ce site alimenté par les bases de données des géomètres-experts : geofoncier.fr.

→ UN ACTE RÉSERVÉ AUX PROPRIÉTAIRES

Attention, pour demander un bornage, il faut être propriétaire du terrain. En cas de démembrement de propriété entre nu-propriétaire et usufruitier, mieux vaut se



Entre 700 et 3 000 € TTC, c'est ce que coûte un bornage amiable. Un montant qui varie en fonction de l'étendue de la mission, la complexité du dossier et la zone géographique.

... ce procès-verbal s'impose aux signataires. Il n'est plus susceptible de contestation. À moins que l'une des parties démontre que son consentement a été faussé ou que le géomètre a commis une faute, ce qui est rare. Pour être opposable aux tiers, le procès-verbal doit être publié au Service de publicité foncière. À cette fin, il doit être déposé chez le notaire qui l'authentifie.



175 000 bornages
sont réalisés
par an.

Plus de 95 %
d'entre eux
s'effectuent
à l'amiable.

→ LE PARTAGE DES FRAIS

Tout dépend si votre voisin accepte le bornage. Dans la majorité des cas, en présence d'un voisin de bonne foi, il s'effectue à l'amiable. La loi prévoit que le bornage soit effectué en répartissant les frais (*art. 646 du code civil*). Un partage par moitié est le plus simple. Mais il est toujours possible de prévoir une autre répartition des frais, en

proportion des superficies respectives des terrains pour le coût d'arpentage et de mesurage, par exemple.

→ ALLER EN JUSTICE EN CAS DE DÉSACCORD

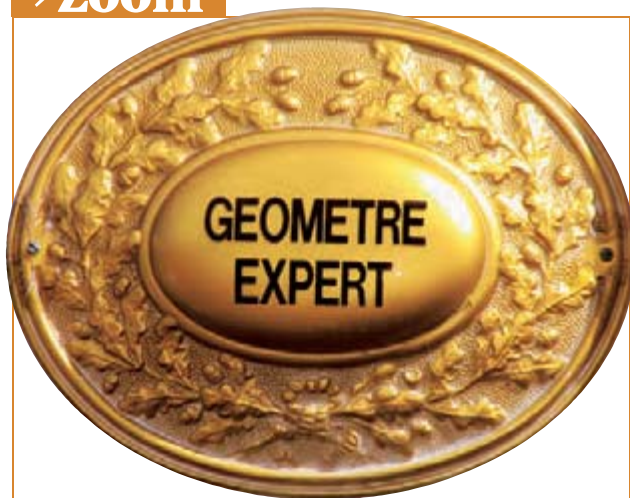
En cas de désaccord sur le principe du bornage ou sur ses conditions, vous pouvez contraindre votre voisin à faire réaliser un bornage (*art. 646 du code civil*). La solution est d'aller en justice (bornage judiciaire). Cette voie est plus fréquemment empruntée en milieu rural, lorsque les propriétaires ne parviennent pas à s'entendre sur les limites de leurs terres, sur le choix du géomètre-expert ou lorsqu'ils contestent ses conclusions. Une telle action est possible à tout moment, sans condition de délai.

Face à un voisin de mauvaise foi, il ne faut pas hésiter à exercer une telle action. En effet, le risque est grand à laisser perdurer un empiètement illégitime. Si celui-ci dure 30 ans d'affilée, et sans opposition de votre part (ou de celle du précédent propriétaire), votre voisin pourra faire jouer la prescription acquisitive et devenir ainsi officiellement propriétaire de la bande de terrain en cause.

Vous devez alors tenter une procédure devant le tribunal d'instance du lieu de situation du terrain. C'est le juge qui nomme un géomètre-expert. L'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire, mais recommandée. Chaque partie doit apporter les preuves qu'elle détient pour défendre sa position : titres de propriété, cadastre, configuration des lieux, résultat d'un arpentage, témoignages... Le juge apprécie de manière souveraine.

Les frais du procès sont normalement partagés entre les propriétaires des terrains. Mais rien n'empêche le juge de décider d'une répartition inégale, notamment si votre voisin s'est opposé avec une mauvaise foi avérée au bornage amiable. Une fois le jugement rendu, il est toujours possible de le contester devant la cour d'appel. Passé un délai de 30 jours, il devient définitif et s'impose aux parties. ■

→ Zoom



GÉOMÈTRE-EXPERT, UN MONOPOLE

Le géomètre-expert dispose d'un monopole pour dresser plans et documents topographiques délimitant les propriétés foncières. Inscrit à l'ordre des géomètres-experts, titulaire d'une carte professionnelle, il doit souscrire une assurance et engage sa responsabilité en cas d'erreur de mesurage. Ses honoraires, libres, dépendent de la complexité du dossier et de la localisation du terrain. Mieux vaut s'adresser à un cabinet local et demander plusieurs devis détaillés.

Mon voisin construit en limite séparative

Mon voisin fait bâtir sa maison. Le permis de construire prévoit un mur en limite séparative. Doit-il respecter une distance de retrait par rapport à la délimitation de nos deux terrains et à la voie publique ?

→ L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Si son terrain jouxte une autre propriété privée (la vôtre, en l'occurrence), rien ne l'empêche de construire en limite séparative, à condition, toutefois, de respecter la réglementation concernant les vues (voir p. 40).

Les distances légales de construction.

S'il prévoit de construire en retrait de la limite de vos terrains, il doit obligatoirement respecter une distance minimale (art. R 111-17 du code de l'urbanisme). Cette marge de reculement légale, ou servitude de prospect, dépend de la hauteur de la construction envisagée. Celle-ci doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur par rapport à la propriété voisine, avec un écart minimal de 3 mètres.

Par exemple, s'il veut édifier une maison dont le point culminant est à 8 mètres de haut, sans la placer en limite séparative de propriété, il est tenu de la construire à 4 mètres, au moins, de cette limite ; si le point culminant est situé à 4 mètres de haut, il doit respecter une distance minimale de 3 mètres, et non pas de 2 mètres.

Sachez que, même s'il obéit à ces règles d'implantation, vous pourrez tenter un recours si vous estimez que son projet vous cause un trouble anormal de voisinage.

La réglementation locale. Les distances légales de construction sont susceptibles de varier d'une localité à l'autre, et parfois

même au sein d'une même commune. Des marges de reculement plus importantes peuvent être fixées par le plan local d'urbanisme (PLU) ou le plan d'occupation des sols (POS), que vous avez la possibilité de consulter en mairie. Ainsi, dans certaines communes où la taille des parcelles constructibles est importante, un recul de 5 mètres, au minimum, peut être imposé.

À défaut de PLU (ou de POS), c'est le code de l'urbanisme qui prévaut dans la fixation des distances à respecter. Pour savoir si le projet de votre voisin est en règle, vérifiez les documents d'urbanisme en mairie ou auprès de la direction départementale du territoire (DDT).

→ BÂTIR EN BORDURE DU DOMAINE PUBLIC

Diverses contraintes peuvent peser sur les propriétés voisines du domaine public. Il s'agit, le plus souvent, de restrictions à la liberté de construire à sa limite immédiate, par rapport à l'alignement opposé et non par rapport à la voie elle-même (art. R 111-16 du code de l'urbanisme). Autrement dit, il doit y avoir, entre la construction de votre voisin et le point le plus proche de l'alignement opposé (la limite de la propriété située de l'autre côté de la rue), une distance égale à la hauteur de la construction.

Rappelons que le plan d'alignement (voir p. 27) d'une commune détermine la limite entre la voie publique et les propriétés riveraines (art. L 112-1 du code de la voirie routière).

Le plan local d'urbanisme peut également prévoir une obligation de reculement par rapport à l'alignement. Dans ce cas, cette règle l'emporte sur celle de l'alignement. ■



Sauf règles locales plus contraignantes, un recul d'au moins 100 mètres est nécessaire pour construire en bordure du littoral (art. L 121-16 du code de l'urbanisme). Si vous habitez à proximité d'un cours d'eau en zone inondable, la réglementation peut aussi prévoir une obligation de reculement par rapport au lit de la rivière.



La construction d'à côté débordé chez moi

Le fait de construire au-delà des limites de sa propriété constitue un empiètement chez le voisin. Peu importe la nature de la construction litigieuse : bâtiment, mur, clôture, débord de toiture... Peu importe, également, que la construction soit entièrement implantée sur la parcelle voisine ou qu'elle débordé de quelques centimètres, seulement. Dans tous les cas, si vous subissez un tel préjudice, vous pouvez demander la démolition de l'ouvrage pour faire cesser cette emprise, ainsi que le versement de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi. Et ce, même si vous vous étiez déjà, vous-même, rendu antérieurement coupable d'un empiètement chez votre voisin (*cass. civ. 3^e du 10.4.2013, n° 12-10097*).

À défaut d'accord entre les parties, le sort de la construction qui débordé indument est réglé en justice par une action dite « pétitoire », menée devant le tribunal de grande instance (TGI) avec l'assistance d'un avocat.

→ UN EMPIÈTEMENT SUR MON TERRAIN

Lorsqu'un voisin construit un bâtiment en limite séparative de propriété, il arrive par-

fois qu'il la dépasse, ne serait-ce que de quelques centimètres. Ce peut être le cas lorsqu'il n'a ni plan métré de son terrain ni procès-verbal de bornage. Toutefois, même avec ces documents, son constructeur peut faire une erreur et mal positionner le bâtiment. Vis-à-vis de vous, votre voisin reste le seul responsable de l'empiètement. Vous êtes en droit d'exiger qu'il ramène le pignon de sa construction exactement en limite séparative de propriété, ce qui implique, en principe, de supprimer la partie du bâtiment qui empiète chez vous. À moins que vous ne trouviez un accord avec lui pour conserver l'empiètement, moyennant une indemnité.

Vous êtes en droit d'agir en justice,



Si vous souhaitez isoler votre logement par l'extérieur et que les travaux risquent d'empiéter sur le terrain du voisin, vous devez obtenir au préalable son accord, soit pour une vente, soit pour établir une servitude sur la bande de terrain (*rép. min. JOAN du 13.12.2016, n° 63300*).

→ Empiètement

QUELQUES CENTIMÈTRES SUFFISENT POUR FAIRE DÉMOLIR

Le fait que l'empiètement soit minime n'y change rien : un débordement de quelques centimètres ne peut être toléré (*cass. civ. 3^e du 9.9.2014, n° 13-17591*). Dans ce cas, le juge accepte parfois qu'il soit mis fin à l'empiètement par une rectification partielle de l'ouvrage (rabotage d'un mur, par exemple) plutôt qu'une démolition (*cass. civ. 3^e du 10.11.2016, n° 15-25113*).



Le droit de propriété s'empare sur le droit au respect du domicile.

Ainsi, le propriétaire d'un terrain sur lequel a été édiflée illégalement une maison peut en exiger la démolition et l'expulsion des occupants, même si ceux-ci sont âgés et y vivent depuis plus de 20 ans (cass. civ. 3^e du 17.5.2018, n° 16-15792).

... devant le tribunal de grande instance, pour demander la démolition de l'excroissance, ce qui est particulièrement onéreux, et ce, même si l'empiètement ne vous cause objectivement aucune gêne (cass. civ. 3^e du 21.12.2017, n° 16-25406). Les juges se montrent en effet très fermes sur le respect du droit de propriété. Pour la Cour de cassation, le maintien de l'empiètement, même contre une indemnité, reviendrait à exproprier le voisin de la portion de terrain correspondant. Or, une expropriation n'est possible que pour un motif d'utilité publique (art. 545 du code civil).

L'obligation de démolition de l'ouvrage qui déborde sur le terrain le jouxtant pèse sur le propriétaire du fonds empiétant, même s'il n'est pas l'auteur de la construction litigieuse (cass. civ. 3^e du 6.9.2018, n° 17-18145). Si votre voisin est contraint à démolir l'excroissance, il pourra ensuite faire jouer la responsabilité de celui qui a défini l'implantation (son constructeur, l'architecte...).

→ LA CLÔTURE DÉPASSE LA LIMITE SÉPARATIVE

Si votre voisin a construit sa clôture au-delà de votre limite séparative de propriété, il y a empiètement chez vous. Vous pouvez alors agir en référé pour mettre fin rapide-

ment au trouble de la possession que vous subissez sur votre terrain. S'il reconnaît son erreur, vous obtiendrez la remise en l'état des lieux, c'est-à-dire la démolition ou le déplacement de la clôture.

En revanche, si votre voisin estime que sa clôture a bien été édiflée sur la limite séparative, naît alors un conflit sur les limites de propriété. Celui-ci doit être tranché par une action en bornage devant le tribunal d'instance, qui permet d'obtenir la délimitation judiciaire de la limite séparative de vos deux terrains (voir p. 20).

Vous pouvez également exercer une action en revendication de propriété si la contestation porte, non pas sur l'emplacement de la limite séparative, mais sur la possession même d'une bande de terrain. Il faut alors saisir le tribunal de grande instance, par l'intermédiaire d'un avocat.

→ LA CONSTRUCTION EST ENTIÈREMENT CHEZ MOI

Si l'un de vos voisins édifie intégralement une construction sur votre terrain sans votre accord, en tant que propriétaire, vous avez la possibilité (art. 555 du code civil) :

- soit d'en conserver la propriété. Vous devenez alors propriétaire des constructions, plantations et ouvrages. À charge pour vous de rembourser au voisin la plus-value prise par le sol du fait de la construction ou la valeur des matériaux et de la main-d'œuvre, estimés à l'époque du remboursement et compte tenu de son état à cette date ;

- soit de l'obliger à enlever la construction à ses frais (sans indemnisation en contrepartie).

Toutefois, si votre voisin est de bonne foi, c'est-à-dire s'il pensait être propriétaire au moment des travaux, vous ne pouvez pas exiger la démolition des constructions. Vous en devenez propriétaire et devez dédommager votre voisin. Notez que ce dernier est présumé avoir agi de bonne foi. C'est donc à vous de prouver, par tout moyen, sa mauvaise foi. ■

→ Zoom

DEUX PERSONNES REVENDIQUENT LA PROPRIÉTÉ D'UN MÊME TERRAIN

Plusieurs personnes peuvent affirmer être propriétaires d'une même parcelle de terrain. La situation est fréquente à la campagne où les terres ne sont pas toujours délimitées par des clôtures. En cas de litige, la solution dépendra, alors, des preuves que chacun apportera à l'appui de ses dires. Si deux personnes produisent un titre de propriété, le véritable propriétaire est celui qui a fait publier le premier son titre au Service de la publicité foncière. A contrario, si aucun des hypothétiques propriétaires ne peut produire de titre de propriété, celle-ci sera attribuée par le tribunal à celui qui prouvera avoir exercé la possession trentenaire.

L'ARRÊTÉ D'ALIGNEMENT INDIVIDUEL

Vous souhaitez construire un mur, un bâtiment, une clôture ou planter une haie en bordure de la voie publique ? Demandez un arrêté d'alignement individuel pour connaître avec précision les limites de votre propriété (art. L 112-4 du code de la voirie routière).

➔ OÙ FAIRE LA DEMANDE ?

Adressez-vous à l'autorité administrative assurant la gestion de la route dont vous êtes riverain



► **LA MAIRIE**
(route communale)

► **LE CONSEIL GÉNÉRAL**
(route départementale)

► **LA PRÉFECTURE**
(route nationale)

↘ Attention

L'obtention d'un arrêté d'alignement individuel ne vous dispense pas de demander les autorisations d'urbanisme nécessaires pour faire réaliser les travaux (une déclaration de travaux, par exemple).



➔ QUE DOIT COMPORTER LA DEMANDE ?

Effectuez-la sur papier libre. Généralement, les collectivités mettent des imprimés spéciaux à disposition des administrés. Elle doit comporter :

- **Vos nom et adresse**
 - **L'adresse** de la propriété concernée
 - **Le motif** de la demande
- Souvent, le formulaire administratif demande également de fournir les éléments suivants :
- **Un descriptif** précis des travaux envisagés
 - **Un plan de situation** permettant de localiser la parcelle
 - **Un extrait cadastral** figurant la parcelle concernée et les alentours
 - **Une photo** des lieux concernés

↘ À noter

Les frais liés à l'établissement de l'arrêté d'alignement, notamment l'intervention d'un géomètre-expert, sont à la charge de l'autorité administrative gestionnaire de la voirie (rép. min. JOAN du 6.10.2015, n° 17152).

➔ COMMENT EST PRISE LA DÉCISION ?

Elle prend la forme d'un arrêté. L'alignement individuel est délivré conformément au plan d'alignement de la collectivité, s'il en existe un. Sinon, l'arrêté constate la limite de la voie publique par rapport à la situation effective sur le terrain. Ce

document est valable un an. C'est un acte purement informatif qui n'a pas d'effet sur votre droit de propriété et qui peut être retiré à tout moment. La délivrance de l'arrêté est une obligation pour l'administration. Elle ne peut pas la refuser dès lors que la

voie concernée est une voie publique (TA Dijon 19.11.1991, consorts Flety). Attention, l'absence de réponse dans un délai de 4 mois ne vaut pas acceptation tacite. L'alignement doit être donné par écrit. À défaut, il faudra engager un recours administratif.