

Plantations

A quelle distance d'une propriété voisine a-t-on le droit d'établir des plantations ?

Par plantations, on entend toute espèce d'arbres, arbrisseaux ou arbustes. Sont exclues les plantations en espaliers dès lors qu'elles ne dépassent pas la crête du mur.

A défaut de règlements particuliers ou d'usages locaux constants et reconnus qui, toutes les fois où ils existent, priment sur la loi, il n'est permis d'avoir des arbres, arbustes ou arbrisseaux qu'à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite parcellaire.

La hauteur des plantations ne peut alors excéder 2 mètres ; cette limite disparaît lorsque les plantations sont établies à au moins 2 mètres de la limite des propriétés.

A noter, quelques précisions d'ordre pratique

On mesure toujours les distances à partir du milieu du tronc ; les hauteurs sont comptées depuis le sol où l'arbre est planté jusqu'au point le plus élevé de l'arbre ; il est donc fait abstraction des éventuelles différences de niveau entre terrains voisins.

Textes de référence

- Article 671 du code civil

A-t-on le droit de couper les branches d'un arbre voisin ou de tailler une haie mitoyenne qui empiètent sur son terrain ?

Non. En effet, on peut, selon l'article 673 du code civil, « contraindre son voisin à couper les branches qui avancent sur sa propriété » en portant le litige devant le tribunal d'instance. Mais on ne peut exécuter cette opération à la place du propriétaire de la haie ou de l'arbre.

En revanche, si ce sont des racines, des ronces ou des brindilles qui avancent sur sa propriété, on peut les couper soi-même.

La taille doit se faire à l'aplomb de la limite de la propriété. Compte tenu de la croissance de certaines plantes, elle devra être effectuée régulièrement pour respecter cette obligation.

A noter :

- Cette obligation s'applique uniquement à des propriétés voisines (c'est-à-dire non séparées par un terrain appartenant à un tiers).
- Enfin, s'il s'agit d'un arbre fruitier, seuls les fruits tombés naturellement de ces branches peuvent être recueillis.

Textes de référence

- Article 673 du code civil

A-t-on le droit de cueillir les fruits d'un arbre voisin lorsque celui-ci déborde sur sa propriété ?

Non

Vous ne pouvez pas cueillir les fruits d'un arbre débordant sur votre propriété.

A noter :

- Celui sur la propriété duquel avancent les branches d'arbres, arbustes... du voisin peut contraindre celui-ci à les couper.
- En revanche, les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent. Il convient donc d'attendre la chute naturelle des fruits pour les ramasser.

Textes de référence

- Article 673 du code civil

Clôture

La pose d'une clôture est-elle soumise à autorisation ?

Une clôture sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées.

Le droit de se clore est reconnu par le code civil à tout propriétaire d'un terrain, sous réserve de ne pas supprimer ou rendre incommode l'exercice de servitudes légales ou conventionnelles (droit de passage, servitude d'écoulement des eaux...) ou de ne pas occasionner de trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage.

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration de travaux.

Ne sont pas concernés :

- Les clôtures ne constituant pas des ouvrages : haies vives, fossés.
- Les ouvrages établis pour délimiter les espaces d'une même unité foncière.
- Les clôtures ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme : permis de construire, autorisation de camping, autorisation d'installation ou travaux divers (les demandes tenant lieu de déclaration).
- Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, quelle que soit la situation de la commune.

Textes de référence

- Article 647 du code civil
- Articles L 441-1 à L 441-3 et R 441-1 à R 441-13 du code de l'urbanisme
- Circulaire du 25 juillet 1986

Lorsque votre jardin est inondé par les eaux de ruissellement du terrain voisin en cas de pluie, êtes-vous contraint de les recevoir ?

Oui

Vous devez recevoir les eaux de ruissellement qui s'écoulent du ou des terrains supérieurs.

Toutefois, cette servitude ne s'applique qu'aux eaux de pluie qui ruissellent selon la pente naturelle du terrain : l'article 640 du code civil qui en définit les conditions d'application précise en effet qu'elle porte sur « les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué ».

Ainsi, les eaux usées, les eaux ménagères, les eaux de vidange d'un étang ne sont pas concernées par cette obligation. De plus, le propriétaire du fond supérieur ne doit pas avoir aggravé la servitude en effectuant des travaux de drainage, de construction ou des changements techniques de culture réduisant la capacité d'absorption du sol.

Textes de référence

- Article 640 du code civil

Terrains en friche

Peut-on intervenir quand un voisin laisse son terrain en friche ?

Si vous connaissez le propriétaire du terrain, vous pouvez tout d'abord agir directement auprès de lui par lettre, puis par lettre recommandée avec accusé de réception pour lui demander d'entretenir son terrain.

Lorsqu'un dommage précis a été causé, vous pouvez mettre en cause la responsabilité civile du propriétaire du terrain dans le cadre d'une procédure judiciaire.

Si le propriétaire ne veut pas agir, vous pouvez demander au maire d'intervenir en vertu de ses pouvoirs de police.

Pour en savoir plus : <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F1525.xhtml>

Si des racines, ronces, brindilles avancent sur votre propriété, vous pouvez les couper vous-même à la limite de la ligne séparative entre les deux terrains.

Quand le propriétaire est inconnu, c'est au maire qu'il appartient de faire des recherches et d'obliger les propriétaires à entretenir leur terrain. Il peut aussi, à l'intérieur d'une agglomération, engager une procédure de déclaration d'abandon.

Enfin, lorsqu'il s'agit de terrains agricoles, des procédures de mise en valeur peuvent être mises en œuvre après constatation de l'état d'inculture ou de sous-exploitation par la commission départementale d'aménagement foncier.

Textes de référence

- Code rural : articles L125-1 à L125-15
- Code rural : articles R125-1 à R125-14
- Code général des collectivités territoriales : articles L2243-1 à L2243-4
- Code civil : article 673

Mitoyenneté

Qu'est-ce qu'un mur mitoyen ?

« Un mur mitoyen est un mur séparant deux terrains contigus et appartenant en commun aux deux propriétaires de ces terrains. »

Cette notion de mitoyenneté est une forme particulière de copropriété, qui s'applique principalement aux murs, mais aussi aux autres modes de clôture : palissades, haies, fossés...

La mitoyenneté peut être établie par :

- Une convention : les deux propriétaires voisins se mettent d'accord pour créer une clôture mitoyenne, à frais partagés ; la prescription acquisitive : le fait de se comporter comme le copropriétaire d'un mur privatif pendant 30 ans entraîne l'acquisition de la mitoyenneté.
- L'acquisition forcée : un propriétaire peut obliger son voisin à lui céder la mitoyenneté de son mur privatif, moyennant le remboursement de la moitié de la dépense et le paiement de la moitié de la valeur du sol occupé par le mur ; la clôture forcée : on peut contraindre son voisin à construire une clôture mitoyenne. Ceci n'est possible que pour les maisons, les cours et jardins situés dans les villes et les faubourgs.

Sachez qu'en l'absence de titre (un acte de vente, un jugement) ou de marque contraire, un mur séparant des bâtiments, des cours, des jardins ou des enclos est présumé mitoyen.

Certaines marques de non mitoyenneté sont précisées par le code civil : ainsi une pente unique au sommet du mur indique que celui-ci appartient au propriétaire du terrain vers lequel elle s'incline ; la présence d'un chaperon, de filets ou de corbeaux (éléments de construction en saillie) d'un seul côté désignent le terrain auquel appartient le mur.

Il s'agit là d'une énumération indicative et non limitative ; d'autres marques ou preuves peuvent être rapportées pour établir le caractère privatif du mur.

Textes de référence

- Qu'est-ce qu'un mur mitoyen ?
- Articles 653, 654, 661 et 663 du code civil

Peut-on passer sur le terrain du voisin pour effectuer des travaux sur une maison construite en limite séparative ?

Lorsque vous devez effectuer des travaux indispensables d'entretien ou de réparation sur votre maison construite en limite séparative, il est parfois nécessaire de passer sur le terrain de votre voisin. Vous devez alors lui demander une autorisation temporaire de pénétrer sur son terrain aussi appelée le tour d'échelle.

Si vous envisagez de monter un échafaudage qui surplombera la propriété voisine, vous devez également demander le tour d'échelle puisque l'espace aérien appartient au propriétaire du sol.

Si vous obtenez l'accord de votre voisin, vous devez alors définir par écrit les modalités du tour d'échelle telles que : la durée, les dates, les heures du passage et les précautions à prendre pour ne pas endommager le terrain. Il vous faut prévoir de dédommager votre voisin ou d'effectuer les réparations en cas de dégâts. Vous pouvez également fixer une indemnité d'occupation.

Lorsque votre voisin n'est pas d'accord pour vous laissez pénétrer sur sa propriété, vous devez saisir le président du tribunal de grande instance en référé pour obtenir l'autorisation temporaire qui vous est nécessaire. Cette autorisation n'est accordée que dans le cas où vous ne pouvez effectuer les travaux qu'à partir du terrain voisin.

A noter : le tour d'échelle ne repose sur aucun texte ; il est issu de « coutumes » en usage avant la révolution de 1789.

Quelle est la hauteur réglementaire d'un mur de clôture ?

Contactez le service urbanisme pour connaître la réglementation en vigueur sur votre terrain.

Ouvertures en mitoyenneté

Peut-on créer des ouvertures dans le mur d'une maison jouxtant immédiatement le terrain voisin ?

Il n'est pas permis de pratiquer des ouvertures classiques (fenêtres, balcons...) dans un mur construit en limite séparative : par hypothèse, de telles ouvertures constituent des vues droites au sens du code civil, qui impose une distance d'au moins 1,90 mètre entre le mur et la limite du terrain.

Toutefois, le code civil donne la possibilité d'aménager des « jours de souffrance », qui doivent respecter les contraintes suivantes :

ils doivent être constitués d'un châssis fixe (non ouvrant) et de verre translucide et non transparent de façon à ne laisser passer que la lumière pour éclairer le lieu où ils sont pratiqués en interdisant le regard chez autrui, garni d'un treillis de fer ; ils doivent être placés à 2,60 mètres au moins au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et à 1,90 mètre au moins au-dessus du plancher en étage.

Leur dimension n'est pas réglementée.

L'aménagement de jours dans un mur situé en limite séparative mais non mitoyen ne nécessite pas l'accord du voisin. Toutefois, il s'agit d'une simple tolérance qui ne donne pas lieu à l'établissement d'une servitude et n'empêche pas le voisin, en cas de besoin et sans intention de nuire, d'édifier une construction susceptible de masquer l'ouverture.

Les juges apprécient au cas par cas, sur des considérations de fait, la qualification des ouvertures alors même qu'elles sont pratiquées sans respecter strictement les contraintes précisées ci-dessus. Il est tenu compte principalement de la possibilité ou non de regarder sans effort particulier, de manière constante et normale, sur le terrain voisin.

Par exemple : il a notamment été jugé que des pavés de verre ne constituent ni des jours ni des vues au sens du code civil et ne sont donc soumis à aucune des dispositions s'y appliquant.

Textes de référence

- Articles 676 et 677 du code civil
- Cour de cassation, 3e chambre civile, arrêt du 31 janvier 1984

Quelles sont les distances à respecter pour pratiquer des ouvertures dans un mur qui procureraient une vue chez le voisin ?

La loi interdit de créer des vues ou ouvertures donnant sur une propriété privée contigüe, à moins de respecter une certaine distance par rapport à cette propriété.

Champ d'application :

- Il s'agit de tout aménagement dans une construction procurant à son occupant une vue sur un fonds voisin.

Les distances à respecter :

La vue droite

On tient compte d'une personne qui se place dans l'axe de l'ouverture (une fenêtre par exemple) et regarde droit devant elle sans se pencher à gauche et à droite.

- Dans ce cas, une vue droite sur le fonds voisin ne peut être exercée que s'il y a une **distance de 1,90 mètre** entre. Bien entendu, du côté voisin, la limite séparative est à retenir.

- S'agissant de la vue droite, il convient de souligner les cas particuliers résultant de l'existence d'une terrasse ou d'un balcon. Dans ces deux hypothèses, la distance se mesure entre l'extrémité extérieure du balcon ou de la terrasse et la limite séparative du fonds voisin.

Par ailleurs, lorsqu'un mur sépare les deux fonds, la distance doit être déterminée en fonction des cas de figure suivants :

- Le mur séparatif appartient à l'observateur : la distance se calcule jusqu'à la façade du mur orientée vers la propriété voisine.
- Le mur appartient au voisin : la distance se mesure jusqu'à la façade du mur visible de l'ouverture.
- Le mur est mitoyen : la distance se mesure jusqu'au milieu du mur.

La vue oblique

L'observateur se plaçant à la fenêtre pour regarder sur les côtés (à gauche et à droite), la distance minimale à respecter est alors fixée à 0,60 mètre.

- La distance part de l'angle de l'ouverture et de la limite séparative du terrain voisin.
- Si la limite est un mur, le point d'arrivée est déterminé comme pour les vues droites.

Situations particulières

- Si aucune vue n'est possible sur le fonds voisin, la distance légale n'a pas à être respectée. Par exemple, la fenêtre donne sur un mur aveugle, un toit fermé, le ciel...
- A noter : le code civil ne s'applique pas entre un terrain privé et le domaine public.

Textes de référence

- Articles 678, 679 et 680 du code civil.

Qu'est ce que la RT 2012

- Tout maître d'ouvrage qui entreprend la construction d'un bâtiment d'habitation soumis à permis de construire ou à déclaration préalable (maison individuelle ou accolée ou logements collectifs) doit, à partir du 1er Janvier 2013, s'assurer du respect de la réglementation thermique 2012 (RT 2012) dès la conception de son projet afin de pouvoir attester du niveau requis de performance énergétique de son bâtiment. Et ce au moment du dépôt du permis de construire puis à la fin des travaux.
- Ces attestations engagent le maître d'ouvrage. A l'achèvement des travaux, l'attestation RT 2012 devra confirmer celle déposée lors du PC.
- La RT 2012 exige un niveau important de contrôle des besoins en énergie, de la production d'énergie et du niveau de confort d'été d'un bâtiment. Conception initiale,

matériaux utilisés, leur mise en œuvre et équipements de production d'énergie sont complémentaires et doivent être pensés simultanément pour une optimisation des futurs besoins en énergie du bâtiment concerné.

- Pour en savoir plus sur la rt 2012
- <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Chapitre-I-La-reglementation.html>