

INFOS PRATIQUES

PLANTATIONS – MITOYENNETE - BORNAGE

LES PLANTATIONS

VOUS, VOTRE VOISIN ET L'ARBRE ?

Pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres, la distance à respecter est de 2 mètres de la limite séparative. Tout arbre ne dépassant pas 2 mètres de haut doit être planté à 0,50 mètres au moins de la limite séparative.

CE QUE VOTRE VOISIN PEUT VOUS CONTRAINDRE A FAIRE ?

SI LA DISTANCE LEGALE N'EST PAS RESPECTEE.

Si l'arbre est à moins de 50 centimètres de la ligne séparative, il peut vous demander que l'arbre soit arraché.

S'il est à moins de 2 mètres et à plus de 50 centimètres, il peut vous demander de l'éêter (à hauteur de 2mètres).

Si les branches dépassent sur la propriété, il peut exiger que vous élaguiez ces branches, mais ne peut en aucun cas le faire lui-même.

Si des fruits tombent chez lui, ceux-ci lui appartiennent dès qu'ils sont tombés. En revanche, tant que les fruits pendent à des branches, même si celles-ci dépassent la limite séparative, ils restent propriété du propriétaire de l'arbre.

DISTANCES ENTRE PLANTATIONS PRIVEES ET VOIRIE.

Route nationales

Les plantations sont interdites à moins de 6mètres de la bordure de la voie. Ces dispositions s'appliquent aux RN traversant une agglomération. Pour les haies vives, la distance est de 50 cm.

Routes départementales et communales

Distance = 2 mètres de la bordure de la voie, si hauteur plantation supérieure à 2 mètres.

Distance = 0,5 mètres si hauteur plantation inférieure à 2 mètres.

Les plantations en espalier situées contre le mur inférieur de la propriété riveraine ne sont soumises à aucune condition de distance. Les plantations antérieures peuvent être conservées, mais non renouvelées.

Les arbres, branches et racines doivent être coupés à l'aplomb de ces voies par le propriétaire.

Chemins ruraux

Aucune condition de distance. Sauf arrêté du maire désignant les chemins les longs desquels les plantations devront respecter certaines distances (par sécurité par exemple).

Le propriétaire doit couper branches et racines empiétant sur un chemin rural.

LA MITOYENNETE

DEFINITION :

La mitoyenneté est une forme spécifique de copropriété qui s'applique aux murs et clôtures constituant la séparation physique de deux fonds contigus appartenant à des propriétaires différents.

LE MUR MITOYEN

Une clôture est considérée mitoyenne dès lors qu'elle a été établie par les deux voisins à frais partagés sur la limite séparative de leur propriété : le mur est le cas le plus courant de clôture utilisée. Ce mur peut avoir été construit par un seul propriétaire à ses frais mais sa mitoyenneté a pu être acquise par la suite par le voisin : soit par donation au testament ou par vente, partage ou par l'application de la prescription trentenaire. Sont considérés comme murs au sens du code civil, tous les ouvrages de maçonnerie d'épaisseur variable formés de matériaux tels que pierre, parpaings, briques liées par un mortier de chaux, plâtres ou ciments. Ces composants en pierres sèches superposées ne sont pas des murs, ainsi que les palissades en planches de bois ou en lattes de châtaignier. Le mur doit joindre le fond voisin.

LES CLOTURES AUTRES QUE LES MURS :

Ce sont tous les autres moyens de séparer deux propriétés, par exemple :

-haie de végétaux soit vives (thuyas, troènes, lauriers, ronces, églantiers...), soit sèches (épines ou bois mort entrelacé) ;

-fossé ;

-talus ;

-palissades, grillages, teillages, poteaux en ciment, piquets reliés par du fil de fer.

La présomption de mitoyenneté d'un mur :

Il est très important sur le terrain de savoir déterminer si un mur est mitoyen ou non.

Lorsque deux propriétaires voisins établissent une clôture mitoyenne neuve ou si un achat de la mitoyenneté a lieu, il existe un titre publié ; le problème ne se pose pas. Devant une clôture ancienne et si les titres de propriété ne renvoient à aucune référence, la mitoyenneté doit être démontrée. L'article 653 du code civil s'applique alors :

« Dans les villes et campagnes, tout mur servant de séparation... entre bâtiments jusqu'à l'héberge, entre cours et jardins et même entre enclos dans les champs est présumé mitoyenne, s'il n'y a titre ou marque contraire ».

L'exclusion de la présomption de la mitoyenneté d'un mur :

A/S'IL EXISTE DES MARQUES PHYSIQUES CONTRAIRES,

Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et aplomb de son parement d'un côté et présente de l'autre un plan incliné ou lorsqu'il n'y a que d'un côté, ou un chaperon, ou des filets et corbeaux de pierre qui y auraient été mis en bâtissant le mur. Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre ».

B/S'IL EXISTE UN TITRE :

Le mur peut être privatif s'il existe un acte notarié ou sous seing privé ou un jugement suite à procès. Les litiges dans ce domaine sont jugés par les tribunaux de grande instance.

C/SI LA PRESCRIPTION EST ACQUISE :

Un propriétaire peut invoquer la prescription de 30 ans pour réclamer la propriété d'un mur qui pouvait être mitoyen à l'origine. Il faut alors que ce même propriétaire puisse justifier qu'il s'est comporté en propriétaire du mur pendant ce délai et qu'il en a assuré seul l'entretien courant par exemple.

D/EN CAS DE CONFLIT, QUELLES REGLES SUIVRE ?

Le titre de mitoyenneté l'emporte sur la présomption de non-mitoyenneté,
Le titre de mitoyenneté l'emporte sur les marques de non-mitoyenneté,
La prescription après 30 ans l'emporte sur le titre de mitoyenneté,
Dans le cas de marques contraires, les unes de mitoyenneté, les autres de non-mitoyenneté : seul le juge peut trancher.

LE CAS DES CLOTURES AUTRES QUE LES MURS :

L'article 666 du Code Civil stipule que : « toute clôture qui sépare les héritages est réputée mitoyenne ».

Toutefois, les exceptions suivantes sont à considérer :

- un terrain est clos par une haie sur tous ses côtés et jouxte un terrain qui ne l'est pas ; la haie appartient au propriétaire du terrain clos.
- il existe un titre de propriété ;
- la prescription trentenaire est dépassée,
- une haie ou palissade située en bordure du domaine public est présumée appartenir au propriétaire riverain.

EN REGLE GENERALE :

Toute haie séparant deux fonds sera présumée mitoyenne,

Tout fossé séparant deux propriétaires ou étant utilisé pour l'écoulement des eaux entre elles, sera présumé mitoyen sauf en cas de rejet de terre d'un seul côté du fossé,

Si les deux terrains sont à des niveaux différents, le talus appartient au fonds supérieur car il soutient les terres.

L'ACQUISITION DE LA MITOYENNETE

L'article 661 du Code Civil prévoit qu'il est possible d'acquérir la mitoyenneté d'un mur existant qui appartient à un voisin. Toutefois, il est possible de n'acquérir que la mitoyenneté des murs, les autres clôtures en étant exclues. Il s'agit d'une possibilité et non d'une obligation qui pourrait être invoquée entre voisins propriétaires.

LA PROCEDURE A SUIVRE :

Le voisin intéressé doit demander au propriétaire du mur, par courrier recommandé ou sommation d'huissier, de lui céder la mitoyenneté,

Si le voisin est d'accord un acte notarié est établi.

Si le voisin n'est pas d'accord, le tribunal de grande instance local doit être saisi, il constatera la cession et en fixera le prix.

DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES D'UN MUR MITOYEN

LES DROITS DE CHACUN DES PROPRIETAIRES :

L'article 657 du Code Civil stipule que tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur moins 54 Millimètres. Dans le cas où les deux propriétaires auraient la même intention, chacun devra s'en tenir à la demi-épaisseur du mur.

Il est évident qu'avant toute intervention, un mur mitoyen étant considéré comme une copropriété, le demandeur doit demander l'autorisation à son voisin. Dans le cas d'un refus de sa part, le tribunal de grande instance tranchera après avoir pris l'avis de certains experts sur la situation et la solidité du mur.

L'article 671 alinéa 2 du Code Civil stipule que les arbres, arbrisseaux et plantations en espalier peuvent être adossés sur un mur mitoyen sous réserve que ces plantations ne dépassent pas le sommet du mur. Les articles 658 et 660 du Code Civil stipulent que chacun peut surélever un mur mitoyen même sans l'avis favorable du voisin. L'exhaussement réalisé peut être soit à cheval sur le mur mitoyen soit du côté de la propriété du demandeur.

LES OBLIGATIONS DE CHACUN DES PROPRIETAIRES :

L'article 655 du Code Civil stipule que : « la réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit et proportionnellement au droit de chacun ». Chacun des deux propriétaires doit supporter les inconvénients liés aux travaux. Si la mitoyenneté, ne porte que sur une partie du mur, la dépense correspondant à la partie privative du mur est à la charge totale de son propriétaire. En cas de désaccord, il faudra faire constater par les deux parties la nécessité des réparations.

Toutefois, « chacun peut se soustraire à cette obligation d'entretien en abandonnant sa mitoyenneté partiellement ou totalement, dans ce cas un acte notarié doit être passé entre les voisins ».

Par ailleurs, « chaque propriétaire s'interdit de réaliser des fenêtres et ouvertures dans le mur mitoyen sauf en cas d'accord du voisin » article 675 du Code Civil.

DROITS ET OBLIGATIONS POUR UNE CLOTURE MITOYENNE AUTRE QU'UN MUR :

Dans le cas d'une haie de végétaux ou d'arbres fruitiers :

Chaque propriétaire a droit à la moitié des fruits ou produits de la « clôture » qu'ils soient cueillis ou ramassés. La clôture doit être réparée, entretenue, taillée par les deux voisins.

Le bois mort est également à partager par moitié.

Le fossé doit être nettoyé à frais partagés.

L'article 668 du Code Civil stipule que chacun peut détruire la haie, ou le fossé mais uniquement jusqu'à la limite de sa propriété (avec le risque de voir la haie mourir par exemple). Chacun enfin peut combler la moitié du fossé mitoyen, de son côté uniquement, si ce fossé sert de clôture et non d'écoulement des eaux.