

Relations de voisinage

Les limites de propriété

Le maire est souvent le premier interlocuteur à qui s'adressent les habitants lors de conflits de voisinage. C'est pourquoi il lui est indispensable de connaître la réglementation relative aux limites de propriété. Celle-ci concerne notamment le bornage, les clôtures, la mitoyenneté ou encore les plantations.

Le bornage de propriété

Le bornage s'effectue sur la base des actes de ventes et du plan cadastral ; il définit précisément la **limite de séparation de deux propriétés privées contiguës**.

Cette limite est matérialisée sur le terrain par des bornes clairement identifiables qui, une fois posées, ne peuvent plus être déplacées ni retirées sous peine de sanction pénale. En cas de disparition des bornes, il convient de se référer au procès-verbal de bornage et de rétablir matériellement ce bornage : il est impossible de procéder à un nouveau bornage, même judiciaire.

Une **clôture** peut être soumise à **déclaration préalable** en mairie lorsqu'elle est édiflée :

- dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ;
- dans un site inscrit ou dans un site classé (ou en instance de classement) ;
- dans un secteur délimité par un plan local d'urbanisme (PLU) ;
- dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal (ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU) a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

En outre, un **mur** constituant une clôture est soumis à déclaration si sa hauteur est supérieure ou égale à 2 mètres.

Le bornage n'est pas obligatoire, mais un propriétaire peut obliger son voisin à délimiter sa propriété ; le bornage se fait alors à frais communs. Cependant, le droit au bornage est imprescriptible et absolu ; nul ne peut l'exercer s'il existe un bornage antérieur.

Les **propriétaires** peuvent librement se mettre d'accord sur la limite séparative des terrains et sur la manière de la concrétiser (bornes ou édification d'un mur mitoyen) ; leur accord écrit peut être déposé chez un notaire.

Le bornage peut également être confié à un **géomètre expert** qui, après avoir consulté les titres de propriété, les plans et documents cadastraux, prend les mesures nécessaires (arpentage), puis consigne l'accord des parties dans un procès-verbal de bornage amiable (ou procès-verbal d'abornement). Ce document valant titre définitif en ce qui concerne les surfaces et limites de propriété, les bornes peuvent ensuite être posées aux angles des terrains respectifs.

Si les propriétaires voisins ne trouvent aucun accord sur les délimitations des terrains ou refusent le bornage, le **juge du tribunal d'instance** peut être saisi.

La clôture de propriété

Une clôture permet de **fermer un passage ou d'enclôtre un espace** (par exemple : séparation de

deux propriétés par un mur, une haie...).

Les voisins ne peuvent s'opposer à la mise en place de la clôture, laquelle peut être posée sans autorisation dès lors qu'elle n'empiète pas sur leur terrain. Toutefois, les propriétaires de terrains peuvent d'un commun accord mettre une clôture commune et choisir de se soumettre aux règles de la mitoyenneté.

La mitoyenneté

La mitoyenneté porte sur la **clôture séparant deux propriétés privées contiguës et dont deux personnes jouissent en commun**. L'entretien d'une clôture mitoyenne s'effectue à frais partagés, mais un copropriétaire peut se soustraire à cette obligation en renonçant à la mitoyenneté.

Acquisition et preuve de la mitoyenneté

La mitoyenneté ne peut exister qu'entre deux propriétés privées ; le domaine privé d'une commune peut donc éventuellement être concerné.

La mitoyenneté est indiscutablement prouvée soit par un **accord** consigné par écrit (acte sous seing privé), établi librement par les propriétaires, soit par un **acte authentique** (établi par un notaire par exemple). L'acte authentique, qui est soumis à la publication au fichier immobilier, est opposable aux tiers. À défaut d'acte établissant clairement la mitoyenneté, le voisin peut invoquer la prescription acquisitive s'il apporte la preuve qu'il



s'est comporté en véritable copropriétaire.

Un titre de propriété ou une prescription établissant le caractère mitoyen ou non d'une clôture l'emporte sur tout autre moyen de preuve.

Aucun voisin ne peut imposer l'acquisition de la mitoyenneté de son mur privatif, mais il ne peut s'opposer à la céder contre une indemnité.

Abandon et cessation de mitoyenneté

Tout copropriétaire peut se dispenser de participer aux charges d'une clôture en abandonnant son droit de mitoyenneté au voisin. Cette renonciation résulte d'un **acte notarié**, d'un courrier ou de faits démontrant sa volonté non équivoque. Une publication au fichier immobilier permet de rendre l'abandon opposable aux futurs acquéreurs.

À noter que l'utilité du mur pour l'un des propriétaires (mur de

soutènement de terre ou d'un bâtiment lui appartenant) peut le priver de son droit d'abandonner la mitoyenneté à son voisin et de la possibilité de se soustraire à une participation aux frais d'entretien.

Les propriétaires peuvent, à tout moment, mettre fin à la mitoyenneté par **convention** en prévoyant que l'un d'eux reçoive la propriété exclusive de la clôture. Cette convention doit être dressée en la forme authentique ou déposée chez un notaire et publiée au fichier immobilier pour garantir son opposabilité aux tiers. La cession de mitoyenneté est soumise aux perceptions fiscales applicables à la vente de biens et droits immobiliers.

Mur mitoyen

Chacun des copropriétaires possède des droits identiques sur le mur. Chacun d'eux peut

notamment appuyer contre le mur des plantations à la condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur de ce dernier.

Haie mitoyenne

Le copropriétaire d'une haie mitoyenne ne servant qu'à la clôture peut détruire cette haie jusqu'à la limite de sa propriété, à charge pour lui de construire un mur sur cette limite.

Les fruits d'une haie mitoyenne appartiennent aux propriétaires par moitié.

Arbre mitoyen

Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne sont mitoyens comme la haie.

Lorsqu'ils meurent, sont coupés ou arrachés, ces arbres sont partagés par moitié. Il en va de même pour les fruits qui sont recueillis à frais communs et partagés par moitié.

Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres mitoyens soient arrachés.

Les constructions en limite de propriété

Les distances que doivent respecter les constructions entre elles varient d'une commune à une autre et d'un terrain à l'autre suivant la zone sur laquelle elles sont situées.

En l'absence de règles locales d'urbanisme, la distance à respecter pour édifier un immeuble doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à **3 mètres**. Le calcul se fait à partir de la limite séparative.

Exemple : une construction dont la hauteur est de 7 mètres doit être au moins à 3,5 mètres de la limite séparative. Si elle ne fait que 4 mètres de hauteur, la distance sera obligatoirement de 3 mètres. Tout propriétaire peut, dans le respect des règles locales d'urbanisme et des droits de son voisin (ensollement, vue, etc.), choisir de construire en limite séparative (sans règles de distance).

Les plantations en limite de propriété

Distances et hauteurs des plantations

En principe, tout propriétaire peut planter librement ce qu'il veut dans sa propriété. Toutefois, pour éviter les éventuels troubles ou dommages que peuvent causer ses plantations sur la propriété du voisin, il ne lui est permis d'avoir des arbres,

arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de :

- **2 mètres** au moins de la ligne séparative des deux propriétés pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ;

- **0,50 mètre** au moins de la ligne séparative des deux propriétés pour les autres plantations.

La Cour de cassation retient « **l'axe médian** » de **l'arbre** comme référence pour le calcul de la distance entre les arbres et la ligne séparative des propriétés. En outre, seule est prise en compte la hauteur effective des plantations et non leur capacité de développement futur ou leur origine (végétaux plantés ou spontanés).

CAS PARTICULIER DES PLANTATIONS EN ESPALIERS

Les arbres peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté d'un mur séparatif, sans aucune obligation de distance, mais ils ne peuvent dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, seul le propriétaire a le droit d'y appuyer ses espaliers.

Coupe des plantations

Lorsque des branches dépassent chez un voisin, les propriétaires des arbres doivent les couper jusqu'à la limite de la ligne séparative. Le voisin concerné n'a pas le droit de couper lui-même les branches qui dépassent mais il peut l'exiger du propriétaire de l'arbre.

Si ce sont des racines, des ronces ou des brindilles qui avancent sur la propriété du voisin, ce dernier a le droit de les couper lui-même jusqu'à la limite de la ligne séparative.

Ramassage des fruits

Les fruits développés sur les branches d'un arbre fruitier qui surplombent une propriété voisine appartiennent au propriétaire de l'arbre tant qu'ils sont sur cet arbre. Lorsqu'ils sont tombés naturellement, le voisin est en droit de les ramasser.

Le propriétaire de l'arbre ne peut faire la cueillette de ses fruits sur une propriété voisine qu'avec l'accord de ce voisin. ■

Émilie Bidon
Juriste en droit public