



Service communal d'hygiène et santé environnementale

8 bis, boulevard André-Bassée – 94120 Fontenay-sous-Bois. Tél. : 01 71 33 52 90 – Fax : 01 71 33 52 89

Distances et hauteurs des arbres en limite de propriété

ATTENTION : les informations qui suivent vous sont communiquées à titre « citoyen ». Le Service communal d'hygiène et santé environnementale n'a pas compétence à traiter ces dossiers.

Afin d'éviter que les arbres ne surplombent les propriétés voisines et n'y causent des dommages, on ne peut les planter qu'à une distance minimale de la limite séparative. Cette règle s'applique aussi bien vis-à-vis des propriétés voisines que par rapport à la voie publique.

Ce sont d'abord les règlements et usages locaux qui fixent les distances de plantation ; celles indiquées par le code civil ne sont à retenir qu'à défaut de règlements et usages locaux. Par conséquent, en cas de litige sur la distance exacte de plantation à respecter par rapport à la limite séparative, **le juge, c'est-à-dire le tribunal d'instance** (représentation par avocat non indispensable) **doit rechercher s'il n'y a pas un règlement ou usage local.**

- Le **règlement** : il s'agit essentiellement d'un règlement municipal que peut prendre le maire dans sa commune.

- L'**usage** : il s'agit d'une habitude ancestrale, généralement antérieure à la Révolution et qui figurait dans la « Coutume » (codification des règles en usage dans la région) : pour être applicable, l'usage doit être « constant et reconnu », c'est-à-dire indiscutable. Il appartient naturellement à celui qui invoque un tel usage d'en prouver l'existence par tout moyen (titres, témoignages, etc.).

Les usages locaux sont codifiés par les **chambres d'agriculture**, en application de l'**article L. 511-3 du code rural** qui leur assigne ce rôle. Un exemplaire des usages codifiés est déposé et conservé au secrétariat des mairies pour être communiqué aux personnes qui le demanderont (art. R. 511-1, 3ème al. du code rural).

À défaut de règlement et usages locaux, le code civil s'applique

L'**article 671 du code civil** fait la distinction suivante :

Tout arbre dépassant 2 m de haut doit être planté à 2 m au moins de la limite séparative de deux propriétés.

Tout arbre ne dépassant pas 2 m de haut doit être planté à 0,50 m au moins de la limite séparative.

ATTENTION : tout arbre planté à plus de 2 m de la limite séparative peut se développer en hauteur **sans limite**, même si cela gêne le voisin.

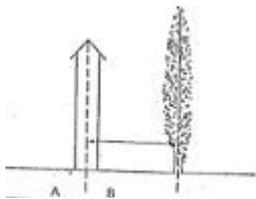
Calcul de la hauteur

On mesure l'arbre du sol jusqu'à sa tête, son point le plus haut ; c'est donc le sol où est planté l'arbre qu'il faut prendre en considération.

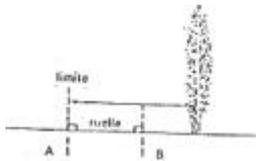
Ceci pose un problème lorsque les deux terrains sont à des niveaux différents. Dans ce cas, la hauteur s'apprécie par rapport au sol du terrain où est planté l'arbre et non par rapport au niveau du fonds voisin ; pour le propriétaire du fonds inférieur, cela peut représenter un rideau de verdure très élevé.

Calcul de la distance

Si la clôture est mitoyenne

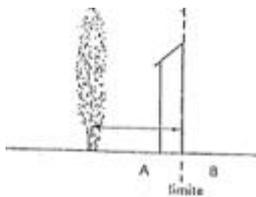


La distance légale, qui se calcule à partir du milieu du tronc de l'arbre, se mesure jusqu'au milieu du mur.

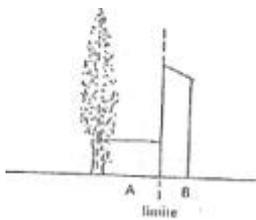


Si la clôture est constituée par un fossé ou une haie, ou si les deux terrains sont séparés par une rivière, il en est de même : la distance se calcule jusqu'au milieu du fossé, de la haie ou du lit de la rivière. Lorsqu'il y a un chemin public étroit, la largeur du chemin est comprise dans la distance légale ; autrement dit, on prend la mesure à partir de l'alignement opposé (Cass. req. 12-4-1910, D.P. 1913-5-28).

Si la clôture est privative

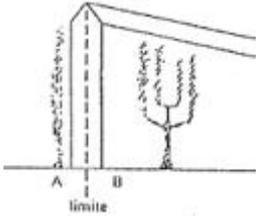


Si le mur appartient privativement à A, la distance se calcule à partir de la face extérieure du mur (tenir compte de l'épaisseur du mur), qui correspond à la limite séparative des deux fonds.



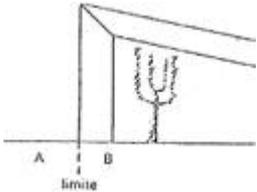
Si le mur appartient à B, la distance se mesure à partir de la façade du mur (sans tenir compte de son épaisseur).

Si les plantations sont en espalier



Ce cas est expressément prévu et réglé aux alinéas 2 et 3 de l'article 671 du code civil.

Il n'y a pas de distance minimale à respecter pour les arbres plantés en espalier, c'est-à-dire adossés au mur ; mais alors la plantation ne doit pas dépasser la crête du mur. Si le mur est mitoyen, chaque propriétaire peut ainsi adosser les plantations contre le mur.



En revanche, si le mur est privatif, seul celui qui en est le propriétaire peut y adosser des plantations.

Que faire si le voisin ne respecte pas la distance ou la hauteur ?

Tout d'abord, si les arbres ont été plantés par le voisin **depuis plus de 30 ans à une distance inférieure à la distance légale ou réglementaire, vous ne pouvez rien dire : il y a prescription**. En effet, les servitudes continues et apparentes (c'est le cas), et seulement elles, s'établissent par 30 ans (art. 690 du code civil).

Inversement, si vous, ou l'un de vos prédécesseurs, avez planté à une distance inférieure à la distance légale, votre voisin ne peut plus se plaindre après le délai de 30 ans.

Important : le délai ne court pas de l'année de la plantation, mais de celle où l'arbre a dépassé la hauteur légale ou réglementaire.

En effet, c'est à partir du moment où la situation devient irrégulière que la prescription commence à s'appliquer (Cass. civ. 8-12-1981, J.C.P. du 26-6-1982 p. 651).

Lorsque les arbres ont besoin d'être remplacés, les plantations nouvelles doivent respecter la distance légale.

Si les arbres dépassent la hauteur autorisée depuis moins de 30 ans, vous pouvez exiger du voisin qu'il arrache, ou au moins qu'il étête les plantations qui ne respectent pas la hauteur légale (art. 672 du code civil), à moins qu'il n'y ait eu un accord écrit entre votre voisin et vous ou votre prédécesseur.

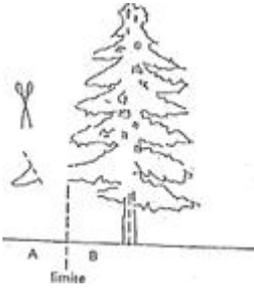
C'est là un droit absolu que vous pouvez exercer, même si vous ne subissez aucun préjudice. Toutefois, il disparaît si vous (et, éventuellement, vos prédécesseurs) avez toléré la situation pendant 30 ans sans protester.

Que faire si les branches ou les racines dépassent la limite séparative ?

La question est réglée par l'article 673 du code civil.

Les branches dépassent

Si les arbres de votre voisin ont des branches qui dépassent la limite séparative et surplombent votre terrain, vous pouvez exiger de lui qu'il coupe ces branches afin qu'elles ne dépassent pas cette limite.



Attention ! Vous ne pouvez le faire vous-même, sauf s'il vous y autorise expressément. S'il refuse, il faut vous adresser au tribunal d'instance qui contraindra le voisin à s'exécuter.

Ce droit de faire couper les branches qui dépassent ne se perd pas au bout de 30 ans ; on peut l'invoquer même si on a toléré la situation (vous ou votre prédécesseur) pendant plus de 30 ans (Cass. civ. 17-7-1975, Bull. civ. III-262, p. 198).

Si les branches qui dépassent chez vous portent des fruits, vous n'avez pas le droit de les cueillir, mais vous pouvez les ramasser lorsqu'ils sont tombés par terre, et le voisin ne peut vous les réclamer.

Les racines dépassent

Contrairement à la solution retenue pour les branches, vous pouvez vous-même couper les racines des arbres voisins qui pénètrent dans votre terrain, en les sectionnant à la limite séparative. Mais vous ne pouvez contraindre votre voisin de le faire. Si vous subissez un dommage causé par les racines d'un arbre voisin (exemple : elles soulèvent le mur de votre garage), vous pouvez engager la responsabilité de votre voisin sur la base de l'article 1.384 du code civil (Cass. civ. 6-4-1965, D. 1965-432).

Les feuilles des arbres voisins vous envahissent

On considère que si le vent porte vers votre terrain les feuilles des plantations voisines, vous devez les supporter, car il s'agit là d'un inconvénient normal de voisinage. Il en irait autrement, et vous pourriez agir en responsabilité contre votre voisin, si les arbres de ce dernier vous occasionnaient un trouble excessif, par exemple en s'accumulant dans des proportions inadmissibles dans la gouttière ou sur le toit de votre maison, causant des dégâts à la toiture ou au mur (infiltrations).

Quel est le tribunal compétent ?

C'est le **tribunal d'instance** dans le ressort duquel se trouvent les plantations incriminées (Cass. civ. 8-2-1965, D. 1965-372).

ATTENTION : il existe un **usage spécial** dans la région parisienne en raison de la densité des habitations et de la rareté des espaces verts. **L'usage reconnu dans la région parisienne est qu'il n'y a pas de distance minimale à respecter pour planter le long des limites voisines.** Cet usage a été rappelé par la Cour de cassation dans un arrêt du 14 février 1984 (8e chambre civile, Gaz. Pal. 1984-II-437, confirmant un arrêt de la cour d'appel de Paris, (8e chambre, 6.7.1982, Gaz. Pal. 1982-II-678), à propos de la plantation d'une haie vive à Savigny-sur-Orge, dans l'Essonne). Cette décision particulièrement nette mérite d'être citée : « *D'après les usages*

parisiens dûment établis, aucune distance n'étant imposée pour les plantations d'arbres, arbrisseaux et arbustes, ces -plantations peuvent avoir lieu jusqu'à l'extrême limite des jardins, sous réserve de l'élagage. L'existence d'un tel usage ne doit pas être limitée à la ville de Paris prise intra-muros. Elle a été admise et reconnue depuis longtemps pour les jardins des maisons de plaisance de la banlieue parisienne... ».

La jurisprudence n'a pas délimité la « région parisienne » où cet usage s'applique. Chaque affaire doit être examinée et jugée cas par cas.

Néanmoins, un **jugement du tribunal d'instance de Melun du 18 octobre 1988** donne une indication intéressante de la zone géographique où s'applique l'usage : « *Dans les trois départements dits de la petite Couronne (Hauts-de-Seine., Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne) et dans les zones fortement urbanisées des quatre départements de la grande Couronne (Val d'Oise, Yvelines, Essonne, Seine-et-Marne) au nombre desquelles se trouve l'agglomération melunaise, l'usage ne prévoit aucune distance pour les plantations d'arbres qui sont dès lors autorisées jusqu'à l'extrême limite des jardins ».*

Cet usage s'applique dans les zones urbaines et non dans les zones rurales de la région parisienne.