



L'édification d'une clôture: déclaration préalable

publié le **13/07/2015**, vu **10651 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Un arrêt a été rendu le 19 mai 2015 par la troisième chambre civile de la Cour de Cassation, concernant un litige sur l'édification d'une clôture. En l'espèce, il s'agissait d'une propriétaire d'une parcelle qui était juxtaposée à une autre appartenant à des époux. La propriétaire de cette parcelle les a assigné en revendication d'une bande de terrains qui selon elle aurait été prélevée sur sa propriété lors de l'édification de la clôture. La Cour d'Appel de Toulouse a rejeté sa demande.

Un arrêt a été rendu le 19 mai 2015 par la troisième chambre civile de la Cour de Cassation, concernant un litige sur l'édification d'une clôture.

En l'espèce, il s'agissait d'une propriétaire d'une parcelle qui était juxtaposée à une autre appartenant à des époux.

La propriétaire de cette parcelle les a assigné en revendication d'une bande de terrains qui selon elle aurait été prélevée sur sa propriété lors de l'édification de la clôture.

La Cour d'Appel de Toulouse a rejeté sa demande.

La Cour d'Appel a retenu que "la construction en commun d'une clôture" par la propriétaire et les époux était le "résultat concret d'un accord entre les parties pour fixer les limites de leurs fonds respectifs".

Néanmoins, la Cour d'Appel a relevé qu'il y avait une différence entre la surface mesurée à l'intérieur de ces limites et la surface portée au cadastre.

La Cour d'Appel a estimé que l'accord entre les parties devaient valoir bornage amiable et définitif.

La Cour de Cassation a censuré la décision des juges du fond.

Elle a considéré que l'accord des parties sur la délimitation des fonds ne signifie pas que les parties se soient mises d'accord sur la propriété des parcelles en cause.

La notion de clôture a été définie comme suit:

« Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Cela ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons notamment le respect des règles d'alignement » (Circ. min., 25 juill. 1986).

I. Le principe: aucune formalité

L'article 647 du Code civil pose le principe selon lequel tout propriétaire peut librement clore son

bien.

Le principe est que les clôtures soient dispensées de toute formalité selon le Code de l'urbanisme (article R. 421-12, g du Code de l'urbanisme).

Une clôture qui n'est pas soumise à déclaration préalable doit respecter les normes d'urbanisme définies à l'article L. 421-6 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, elle doit être conforme « aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords » (art. L. 421-6 applicable par renvoi de l'article L. 421-7 du Code de l'urbanisme).

Le propriétaire ne peut édifier une clôture en méconnaissance des règles d'urbanisme de fond, même lorsque cette clôture est dispensée de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme (article 647 du Code civil).

Les clôtures échappent à un contrôle administratif préalable, sauf dans certains cas prévus à l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme.

II. L'exception: la déclaration préalable

La principale exception au droit de clôturer sa propriété résulte de l'existence d'une servitude de passage au profit du propriétaire d'un fonds enclavé (article 682 du Code civil).

L'existence d'un usage local quant à la libre circulation des piétons sur une parcelle, qui est de nature à faire obstacle à l'édification d'une clôture, peut être établie par la production de l'attestation de plusieurs habitants de la commune concernée, ainsi que de l'agent communal chargé de procéder régulièrement au nettoyage des voies ouvertes au public (CE, 28 mars 2006).

Dans ce cas, la clôture n'est pas interdite, mais elle ne doit pas supprimer ou rendre incommode le droit de passage.

Cas particulier:

Les clôtures électriques sont réglementées au titre de la police de la sécurité publique. L'installation d'une clôture électrique peut être subordonnée, par arrêté préfectoral, à une déclaration en mairie.

Des mesures de signalisation de la clôture aux passants peuvent être prescrites par cet arrêté.

Il y a des exceptions à cette absence de formalité pour l'édification d'une clôture (article R.421-12 du Code de l'urbanisme).

Les clôtures sont, depuis la réforme des autorisations d'urbanisme introduite par l'ordonnance du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, soumises au respect de l'ensemble des règles de fond applicables à l'ensemble des projets soumis à déclaration préalable.

Les cas où il faut une déclaration préalable:

- lorsque le projet est situé dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine,
- dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement,
- dans des secteurs délimités par le conseil municipal ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en plan local d'urbanisme.
- dans une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

S'agissant des murs constitutifs de clôture, une déclaration préalable est nécessaire si leur hauteur est supérieure ou égale à deux mètres (article R. 421-9 du Code de l'urbanisme) ou quelque soit leur hauteur il faut une déclaration préalable lorsqu'ils doivent être édifiés dans certains secteurs, sites ou espaces protégés (article R. 421-11 du Code de l'urbanisme).

Hors ces cas, l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme ne peut pas s'opposer à l'édification d'une clôture.

Il a été jugé que les travaux consistant à surélever de cinquante centimètres la clôture existante et d'obstruer la vue jusque-là laissée libre par un grillage ajouré apportaient une modification substantielle à la clôture existante de nature à rendre nécessaire la déclaration prévue à l'ancien article L 441-2 du Code de l'urbanisme (CE, 20 déc. 2000).

III. Les sanctions en cas d'infraction

Selon l'article L. 160-1 du Code de l'urbanisme, les sanctions pénales édictées à l'article L. 480-4 du même code s'appliquent "en cas d'infraction aux dispositions des plans d'occupation des sols, des plans locaux d'urbanisme".

L'article L. 421-8 du Code de l'urbanisme dispose que, " à l'exception des constructions mentionnées aux b et e de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6 ».

Les constructions temporaires et les constructions implantées en mer, sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer, ne sont pas concernées par cette obligation de conformité.

Il peut être fait opposition à une déclaration de clôture en cas de non-respect des règles du plan d'occupation des sols/plan local d'urbanisme relatives à la hauteur des constructions ou à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, ou de méconnaissance des règles générales d'urbanisme (RNU) contenues dans les articles R. 111-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net: http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm)

Joan Dray

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 Paris

tél: 09.54.92.33.53