



Troubles du voisinage suite à une servitude de vue créée par une construction du voisin

publié le 22/09/2009, vu 16492 fois, Auteur : [marianella campos gautier](#)

Votre voisin a entrepris des travaux d'agrandissement notamment la construction d'une terrasse après obtention d'un permis de construire. Vous souhaitez lui demander d'abattre cette terrasse du fait que le mur mitoyen n'est pas à la bonne hauteur de votre côté. Votre voisin vous a demandé par ailleurs d'élaguer votre laurier dont des branches dépassent sur son terrain.

Votre voisin a le droit de construire sa terrasse si elle est conforme aux règles d'urbanisme, donc s'il a obtenu un permis de construire, mais cette construction ne doit pas créer une servitude de vue sur votre fonds (article 678 du Code Civil), être par exemple surelevée par rapport au mur mitoyen.

Un permis de construire est en effet toujours délivré sous réserve du droit des tiers.

Si vous vous opposez à cette servitude de vue qu'il voudrait vous imposer, il peut soit construire un pare-vue de 1,90m de haut, si autorisé par les règles d'urbanisme de votre ville, soit reculer sa terrasse, ou tout du moins ses possibilités d'accès de 1,90m (en implantant une jardinière de cette largeur, par exemple).

Concernant l'élagage de votre laurier, à défaut de règlements ou d'usages locaux, les distances de plantation énoncées par l'article 671 du Code civil sont les suivantes :

. Les arbres, dont la hauteur est supérieure à 2 mètres doivent être plantés à une distance minimum de 2 mètres de la propriété voisine.

. Les arbres ou arbustes dont la hauteur est inférieure à 2 mètres doivent être plantés à une distance minimum de 0,5 mètre de la propriété voisine.

Si ces distances de plantation ne sont pas respectées, le voisin peut exiger que les arbres ou arbustes soient arrachés ou réduits à la hauteur légale. (article 672 du Code Civil). Il existe cependant trois exceptions qui permettent de sauvegarder les plantations malgré l'infraction constatée :

. **existence d'un titre** : c'est un acte authentique (publié à la Conservation des hypothèques) qui concrétise un accord entre voisins.

. **destination de père de famille** : ce terme peu explicite se réfère au cas où la division d'une

parcelle a entraîné de fait un non respect des distances de plantation.

. **prescription trentenaire** : le non respect des distances légales existe depuis plus de 30 ans sans que le voisin n'ait émis la moindre contestation.

Si dans votre cas il existe une prescription, du fait que le laurier aurait au moins 30 ans mais il vous appartient d'apporter la preuve de cette prescription par des photos ou des descriptions de propriété faites par le passé.

A défaut de prescription, si les plantations empiètent sur la propriété du voisin, celui-ci dispose du droit d'exiger que les branches soient coupées, et il a le droit de couper lui-même les racines jusqu'à la limite séparative. (Article 673CC).

Cour de cassation 3e chambre civile 6 janvier 2009 n° 07-21.948 : pas de présomption de connaissance d'une obligation légale

Le locataire d'une maison disposant d'un petit jardin délimité par une envahissante haie de laurier située sur la propriété du voisin pénètre chez ce dernier sans autorisation et élague la haie.

Furieux, le propriétaire de la haie demande des dommages-intérêts en justice. Pour sa défense, le locataire invoque la loi : les arbres et arbustes plantés à moins de deux mètres de la propriété voisine doivent respecter une hauteur maximale de deux mètres (article 671 du Code civil).

La Cour d'appel de Toulouse rejette la demande d'indemnisation du propriétaire. Elle le condamne à verser 1 000 euros de dommages-intérêts à son voisin en raison du manque d'entretien de la haie et de sa hauteur excessive et lui impose de faire réaliser chaque année les travaux d'entretien et d'élagage avant le 31 décembre. Ce dernier point est cependant censuré par la Cour de cassation : la méconnaissance par un propriétaire de son obligation légale de limiter la hauteur de sa haie ne peut pas être par avance présumée.