



CONSTRUIRE OU RÉNOVER SA MAISON : LES RÈGLES

LE CODE CIVIL

Le Code Civil rassemble les règles liées au droit civil en France. Celui-ci régit le statut des personnes et des biens ainsi que les relations privées entre les citoyens. Tout projet d'aménagement ou de construction est soumis au Code Civil.

Pour rappel, les limites séparatives s'entendent comme les limites parcellaires entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés voisines.

Les servitudes de vues et de jours en limite séparative (consultez la fiche pratique "servitude de vues")

- / Quelle est la différence entre une vue et un jour ?
- / Puis-je ouvrir une fenêtre donnant sur la propriété de mon voisin ?
- / Est-ce que je peux construire une terrasse en surplomb de la propriété voisine ?

Les plantations

Les distances de plantations

Vous pouvez faire pousser des arbres et plantations librement dans votre terrain. Toutefois, des distances et des règles de plantations peuvent être imposées dans le règlement local d'urbanisme (ou encore le cahier des charges du lotissement).

À défaut, il faut se référer au Code Civil (article 671) et aux règles suivantes :

- / Tout arbre dont la hauteur deviendra supérieure à 2 m, doit être planté à une distance minimum de 2 m de la propriété voisine (schéma 1).
- / Tout arbre ou arbuste dont la hauteur restera inférieure à 2 m, doit être planté à une distance minimum de 50 cm de la propriété voisine (schéma 2).

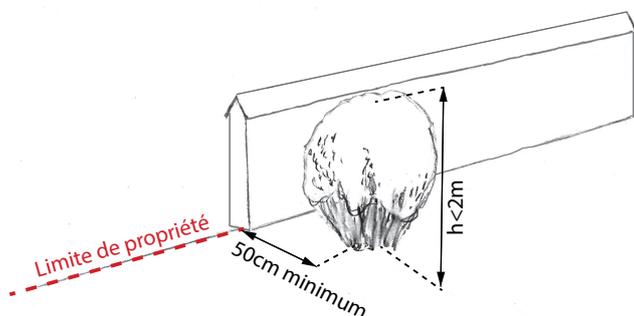


Schéma 2

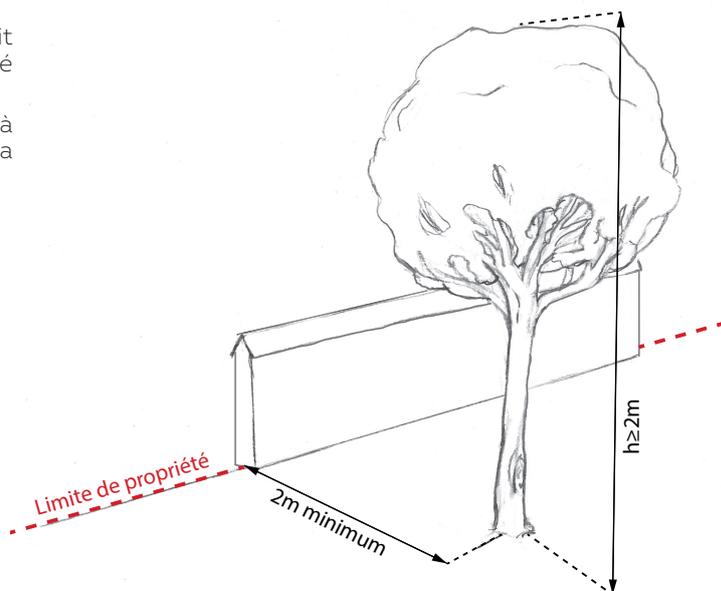


Schéma 1

À NOTER

Si vous ne connaissez pas les limites exactes qui séparent votre terrain de celui de votre voisin, il peut être utile de faire réaliser un bornage de terrain.

- / Les plantations en espalier (arbres fruitiers palissés sur un plan vertical) peuvent être plantées contre un mur séparatif sans distance particulière mais ne peuvent pas dépasser la crête du mur (schéma 3). Si le mur n'est pas mitoyen, seul le propriétaire du mur peut réaliser ces plantations. (schéma 4)

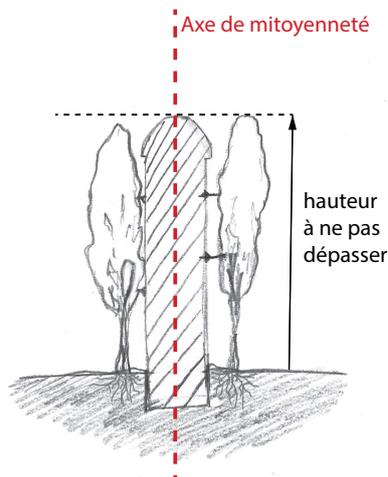


Schéma 3

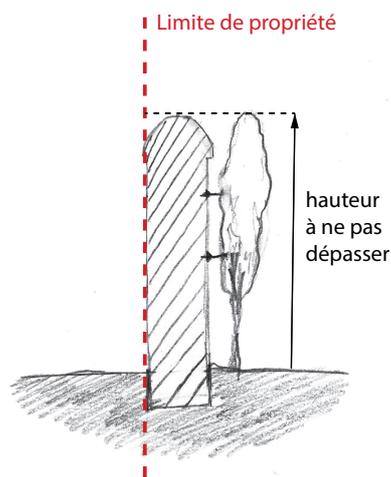


Schéma 4

Pour éviter tout litige avec le voisinage, attention à bien prendre en compte la taille des végétaux à l'âge adulte lors de leur plantation. La distance est mesurée à partir du milieu du tronc de l'arbre. La hauteur de la plantation est mesurée depuis le sol jusqu'à la cime de l'arbre.

L'entretien des plantations

L'entretien des plantations mitoyennes ou situées en limite de propriété ainsi que la cueillette des fruits de vos plantations répondent également à une réglementation précise :

- / Vous n'avez pas le droit de cueillir les fruits et les fleurs d'un arbre du voisin qui débordent sur votre propriété.
- / En revanche, vous pouvez ramasser librement ceux qui tombent naturellement sur votre propriété.
- / Les produits des plantations mitoyenne (fruits, fleurs...) appartiennent pour moitié à chacun des propriétaires (article 670). Leur cueillette doit être faite à frais communs quelle que soit sa cause : naturelle (les fruits tombent tout seuls), chute provoquée (par secousse par exemple), ou cueillette directe.

Le mur mitoyen

Un mur mitoyen n'appartient pas pour moitié aux 2 voisins. Ils sont tous les 2 propriétaires de la totalité de l'ouvrage. Il ne s'agit pas d'une indivision mais d'une sorte de copropriété. La notion de mitoyenneté ne concerne que les murs ou clôtures situés juste à la marge des propriétés. Quand un ouvrage est clairement et exclusivement situé sur une seule propriété, il est bien sûr totalement privatif.

La présomption de mitoyenneté

D'une manière générale, la présomption de mitoyenneté n'intervient que lorsque 2 propriétés de même nature sont concernées (2 bâtiments, 2 jardins, 2 cours, etc.). Ainsi, quand un bâtiment est construit en bordure de propriété et qu'il donne sur une partie non construite de la propriété voisine, le mur extérieur est présumé privatif. Autre cas possible : le mur qui sépare le jardin d'une maison du champ voisin est supposé appartenir au propriétaire de la maison.

Le mur qui sépare 2 propriétés contiguës est présumé mitoyen. Mais ce principe général supporte des exceptions et des preuves contraires :

- / Le mur séparant 2 bâtiments est présumé mitoyen mais seulement jusqu'au sommet du bâtiment le plus bas. Au-delà, il est privatif.
- / Quand un terrain est entièrement clos, alors que le terrain voisin n'est pas clôturé, le mur de séparation est présumé appartenir au propriétaire du terrain clos.
- / Preuve contraire par titre de propriété.
- / Preuve contraire : Défaut d'entretien par l'un des propriétaires pendant plus de 30 ans.

La surélévation du mur mitoyen

Sous réserve de respecter les règles locales d'urbanisme sur la hauteur des murs ou clôtures, le copropriétaire d'un mur mitoyen peut le surélever, sans avoir besoin de l'accord de son voisin.

Le coût des éventuels travaux de consolidation exigé par la surélévation est naturellement à la charge de celui qui a engagé ces travaux. La surélévation peut se faire sur tout ou partie de la largeur du mur. Dans tous les cas, la partie surélevée appartient en totalité à celui qui l'a construite. Le voisin pourra payer la moitié du mur s'il souhaite acquérir la mitoyenneté, pour sa propre surélévation par exemple.

Les constructions sur un mur mitoyen

Sous réserve de respecter la réglementation en vigueur (dépôt de Permis de Construire, Déclaration Préalable, etc.), le copropriétaire d'un mur mitoyen peut y adosser tout type de construction. Mais avant de commencer les travaux, il doit obtenir l'accord de son voisin. Celui-ci vérifiera donc si le projet ne lui porte pas préjudice ou ne compromet pas la solidité du mur.

- / Si des travaux de ce type sont entrepris sans accord du voisin, celui-ci peut saisir le Tribunal de Grande Instance (TGI) qui pourra ordonner l'arrêt des travaux ou la démolition des éléments déjà construits.
- / Si le voisin refuse son accord, l'autre partie peut saisir TGI qui, avant d'autoriser ou interdire les travaux, mandatera un expert chargé de vérifier l'aspect technique du projet. Le copropriétaire d'un mur mitoyen peut vouloir y inclure des poutres ou des solives. Dans ce cas aussi, l'accord du voisin est indispensable, avec recours au TGI en cas de litige.