

Hauteur des plantations

Stéphane Prigent, Docteur en droit

L'article 671 du code civil prévoit qu' « il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine [...] qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations ». En déterminant les distances à observer pour les plantations, le code a réservé « les règlements particuliers actuellement existants, ou [les] usages constants et reconnus » (ex. en banlieue parisienne la coutume admet les plantations à l'extrême limite des jardins).

En l'espèce, le propriétaire d'un fonds avait planté des lauriers qui atteignaient une hauteur de 4 à 5 mètres. Or, un plan d'occupation des sols prévoyait que les haies végétales situées en limite séparative ne doivent pas dépasser 2,50 mètres.

Le premier grief adressé à l'arrêt de la cour d'appel était d'avoir fait « application des dispositions du plan d'occupation des sols (POS) de la commune de Marnes-la-Coquette limitant à 2,50 mètres la hauteur des haies situées en limite séparative à des végétaux dont elle constatait qu'ils étaient implantés et dépassaient cette hauteur bien avant la publication dudit POS, la cour d'appel a méconnu le principe de l'effet non rétroactif de la loi et a violé l'article 2 du code civil ». Pour repousser le grief, la cour de cassation juge que « les prescriptions du POS quant à la hauteur des arbres étaient applicables aux lauriers plantés avant la publication du plan ». Qu'est-ce à dire ? Que la loi (ou réglementation administrative) s'applique immédiatement aux situations juridiques établies lors de son entrée en vigueur... Il n'y a pas deux catégories de propriétaires selon la date à laquelle les arbres ont été plantés.

Le second grief adressé à l'arrêt de la cour d'appel était d'avoir fixé « le point de départ de la prescription trentenaire à la date à laquelle les arbustes avaient dépassé, non la hauteur de 2 mètres mais celle de 2,50 mètres, alors que la prescription avait commencé à courir à la date à laquelle les plantations en cause avaient dépassé la hauteur maximale alors autorisée, soit 2 mètres, et non celle fixée par un POS publié bien des années après ». Pour repousser ce grief, la cour de cassation juge que « le point de départ de la prescription trentenaire pour la réduction des arbres à la hauteur déterminée à l'article 671 du code civil se situait à la date à laquelle les arbustes avaient dépassé la hauteur maximale autorisée ». Qu'est-ce à dire ? Que la réglementation nouvelle ne remet pas « les compteurs à zéro ». Mais en l'espèce le propriétaire du fonds planté ne rapportait pas la preuve que les arbustes avaient dépassé la hauteur de 2,50 mètres depuis plus de trente ans (dans l'affaire jugée, 1975).

Mots clés :

SERVITUDE * Plantation * Distance à observer * Règlement * Plan d'occupation des sols * Prescription