



Haie mitoyenne ou privative

Par **bob97**, le **05/02/2013** à **11:25**

Bonjour

J'ai acheté une propriété il y a quelques années.

Une haie qui s'élève à près de 3.50m me sépare de mon voisin. il prétend qu'elle est mitoyenne, l'ayant plantée selon lui sur la ligne séparative à frais partagés en accord avec un précédent occupant de mon immeuble et refuse d'élaguer son côté.

Mon acte d'acquisition ne fait pas état de cette mitoyenneté qui n'a donc pas été enregistrée à l'origine.

Les bornes d'origine étant "disparues", je les ai fait replacer à mes frais par un géomètre-espert. La haie, bien que située à moins de 50cms de la limite séparative, est implantée sur mon terrain et ne peut donc être considérée comme mitoyenne. Le PV de bornage a été accepté sans restriction par mon voisin.

Je me pose plusieurs questions :

1/- La haie étant entièrement sur mon terrain, puis-je l'élaguer sur toute son épaisseur, bien qu'il prétende en posséder la moitié.

2/- si j'en reste là, le voisin va continuer à entretenir la haie de son côté et, s'il parvient à prouver qu'il l'a plantée de bonne foi à ses frais, pourra-t-il dans quelques années user de son droit de prescription pour faire reconnaître la mitoyenneté de la haie bien qu'elle ne soit pas située sur la limite séparative.

2/- Il semblerait que j'ai la possibilité, soit de conserver cette haie qui deviendrait ma propriété privative, soit de lui faire arracher à ses frais. est-il nécessaire pour cela de porter l'affaire devant le Juge?

Est-ce du ressort du TI ou du TGI?

Si le recours au Juge n'est pas nécessaire :

- comment faire reconnaître que cette haie est ma propriété privative si je décide de la conserver?

- autrement, puis-je l'arracher sans autre forme de procès si je choisis cette option?

Je souhaiterais régler le problème à l'amiable mais je crains que cela ne soit guère possible.

Je vous remercie d'avance pour les précisions que vous pourrez éventuellement m'apporter sur le sujet.
Cordialement.

Par **NADFIL**, le **05/02/2013** à **12:28**

Bonjour.

S'agit-il d'une haie(pas d'arbres),une haie d'arbres(plantés très proches)ou un alignement d'arbres(relativement séparés les uns des autres)?

Je suppose que les arbres,si arbres il y a,ne sont pas plantés en espalier(le long d'un muret...)?

Par ailleurs,nous sommes bien d'accord qu'actuellement toute l'épaisseur de la haie se trouve sur votre fond selon la délimitation des fonds par la ligne séparatrice issue du pv de bornage(forme de l'acceptation du voisin?)et que le COTE VISIBLE de la haie par le voisin se trouve à moins de 50 cm de la ligne séparatrice issue du pv de bornage(et que donc si le côté de la haie visible par le voisin n'est pas taillé,la haie viendra longer voire chevaucher la ligne séparatrice)?

Cordialement.

Par **bob97**, le **05/02/2013** à **13:08**

Bonjour et merci pour votre réponse.

Il s'agit d'une haie de thuyas. Les pieds sont implantés sur mon terrain à moins de 50cms de la limite séparative définie par les bornes.

Les branches débordent chez le voisin

Cordialement

Par **NADFIL**, le **05/02/2013** à **13:31**

Il reste qu'une action judiciaire en bornage-à frais communs-(article 646 du Code Civil)serait utile car vos rapports de voisinage paraissent potentiellement conflictuels.En effet,si la jurisprudence estime que la loi n'exige aucune forme particulière de l'acte de bornage amiable,elle n'est pas stable,en revanche,quant aux effets d'un bornage amiable:elle estime tantôt que le pv de BORNAGE AMIABLE n'est pas translatif de propriété,tantôt qu'il est translatif de propriété.Ainsi,en 2009,la Cour de cassation estime que le pv de bornage amiable n'est pas translatif de propriété et,par conséquent,une action en justice pour revendiquer la propriété de "son bout de terrain" reste ultérieurement possible...Par contre,la jurisprudence est constante quant aux effets d'un JUGEMENT DE BORNAGE,passé en force de chose jugée(recours non exercé ou issu du recours):ce jugement constitue pour chaque propriétaire visé un TITRE DE PROPRIETE DEFINITIF.

L'action en bornage est de la compétence du tribunal d'instance(article R221-12 du Code de l'Organisation Judiciaire).

Dans l'attente des précisions demandées ci-avant,si vous souhaitez connaître les effets selon qu'il s'agirait d'arbres ou pas,mitoyenne ou pas.

Cordialement.

Par **NADFIL**, le **05/02/2013** à **13:34**

Nos messages se sont croisés. Je vous répond après déjeuner.

Par **bob97**, le **05/02/2013** à **13:50**

En fait, nos propriétés ont été bornées à l'origine et le bornage de l'époque a bien été enregistré. Dernièrement, en raison de la disparition de ces bornes, nous les avons fait replacer à nos frais. Ce bornage n'a fait que confirmer le précédent, une des bornes d'origine a d'ailleurs été retrouvée recouverte par notre voisin d'une couche de béton. Un bornage judiciaire ne m'apparaît pas utile et je ne pense pas que le Juge accepterait.

Je vous remercie pour l'intérêt que vous portez à mes questions.

Cordialement.

Par **NADFIL**, le **05/02/2013** à **15:25**

Re-bonjour.

Voici quelques précisions juridiques quant aux effets.

Hypothèse HAIE PRIVATIVE:

Art.671 du Code Civil:"Il n'est pas permis d'avoir des arbres,arbrisseaux,arbustes(ou haie selon la jurisprudence)près de la la limite de la propriété voisine qu'à la DISTANCE prescrite par les règlements particuliers actuellement existants,ou par des usages constants et reconnus,ET A DEFAUT DE REGLEMENTS OU USAGES,qu'à la distance de 2m de la ligne séparative...pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres(déjà atteints et non pas susceptibles de l'être,selon la jurisprudence),et de 0,5 m ...pour les autres plantations(donc qui sont Plus précisément,on retient la distance entre la ligne séparative et l'AXE MEDIAN(centre)du tronc.

Sanctions:Art.672 CC:Le voisin peut exiger que les arbres,arbustes...plantés à une distance non autorisée,soit,selon le cas,SUPPRIMES OU REDUITS A 2M(mais option du propriétaire des arbres selon la jurisprudence)SAUF SI...PRESCRIPTION TRENTENAIRE(action en justice plus possible).La jurisprudence estime que le délai de prescription de l'action en réduction commence à partir du jour du dépassement effectif de la hauteur.

Par ailleurs,la jurisprudence n'exclut pas l'abattage des arbres bien que plantés légalement quand ils sont à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage.

Art.673:le voisin PEUT EXIGER que les BRANCHES avançant sur son fonds soient coupées(même si respect des distances de plantations).Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent(au voisin).Le voisin a le droit de COUPER,LUI-MEME,les

RACINES, BRINDILLES, RONCES avançant sur son fonds(jusque la ligne).Le DROIT de COUPER les racines, brindilles et ronces OU DE FAIRE COUPER les branches sont imprescriptibles.

L'esprit de la loi tend à préserver la vie des végétaux, propriétés exclusives.

Art.668,alinéa 1er,CC:Le voisin dont le fonds joint(à la limite de la ligne séparative)une haie privative NE PEUT CONTRAINDRE le propriétaire de la haie A LUI CEDER LA MITOYENNETE.

HYPOTHESE HAIE MITOYENNE:

Art.668,alinéa 2:Chaque copropriétaire peut détruire la haie jusqu'à la ligne séparative,A LA CHARGE DE CONSTRUIRE UN MUR SUR CETTE LIGNE.

Art.669:Pendant la mitoyenneté de la haie,les produits de la haie appartiennent pour MOITIE(et non chacun de leur côté)à chaque copropriétaire.

Mais tout dépend si votre voisin entend se prévaloir de l'absence,potentielle,de valeur du bornage amiable.Le mieux est d'éclaircir ce point crucial pour cerner les droits et obligations de chacun en justice:l'action en bornage vise seulement à délimiter les fonds respectifs,à savoir le même objectif que le bornage à l'amiable(pas de contrainte particulière,pas d"attaque").Et sachez que la mitoyenneté ne se perd pas par le non-usage et si elle peut s'acquérir par la possession(comportement de propriétaire)encore faut-il une possession caractérisée par plusieurs aspects notamment celui du caractère non-équivoque(30 ans de possession non-équivoque/10 ans si non-équivoque mais + bonne foi+ un juste titre-titre le laissant croire qu'il était propriétaire-)
Cordialement.

Par **NADFIL**, le **05/02/2013** à **16:00**

Décidément,nos messages s'entrecroisent(je reste sur la page jusqu'à ce que j'ai répondu).Si un bornage enregistré antérieur et régulier a été fait,l'action en bornage paraît effectivement sans objet quoique cela suppose,à mon sens,que le bornage ne puisse pas être continuellement remis en cause(or,par exemple,l'absence de déplacement licite de bornes par des maillons dans la chaîne des propriétaires successifs n'est jamais garanti et un rebornage aux bons ou mauvais endroits reste possible).

Il reste que si vous êtes le propriétaire exclusif,vous êtes en droit de faire sanctionner votre voisin eu égard aux manquements,s'il y a,aux règles précitées.
Cordialement.

Par **bob97**, le **05/02/2013** à **16:15**

Je vous remercie pour tous ces renseignements dont je vais tâcher de faire bon usage. Si j'ai bien compris, je peux me considérer comme le propriétaire exclusif de la haie et donc mon voisin ne pourra plus se prévaloir d'une possession ininterrompue pour acquérir la mitoyenneté par prescription.

Par contre, il pourrait exiger que je l'arrache car elle n'est pas implantée à moins de 50cms de la limite, ou encore que je coupe toutes les branches qui viendraient à empiéter chez lui.

Il pourrait également engager une action afin de tenter d'obtenir une indemnisation, en prouvant qu'il en a payé la moitié, sous réserve selon moi qu'il justifie de sa bonne foi.

Cordialement

Par **alterego**, le **05/02/2013 à 18:10**

Bonjour,

"La haie étant entièrement sur mon terrain, puis-je l'élaguer sur toute son épaisseur, bien qu'il prétende en posséder la moitié."

En ce qui concerne les clôtures, l'article 666 du Code Civil dispose que ***"toute clôture qui sépare des héritages est réputée mitoyenne, à moins qu'il n'y ait qu'un seul des héritages en état de clôture, ou s'il n'y a titre, prescription ou marque contraire"***.

Cet article s'applique à toutes les clôtures qui séparent les héritages (haies, fossés, grillages, talus, treillages etc.) à l'exclusion des murs.

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement la valeur des présomptions de mitoyenneté ou de non mitoyenneté.

La mitoyenneté peut se prouver par prescription trentenaire à condition qu'il y ait une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

Un des voisins peut prescrire la propriété exclusive d'une clôture mitoyenne à partir du jour où il y a fait des actes exclusifs de mitoyenneté. Je ne pense pas que ce soit le cas du vôtre.

Si il l'était, la prescription l'emportant sur le titre, il lui faudrait établir qu'elle l'ait été de manière publique donc par des signes ostensibles de nature à la révéler et à provoquer une contradiction. Voir antépénultième alinéa.

Dans la situation que vous décrivez, ce qui devrait vous interpellier est pourquoi votre voisin semble si bien s'accommoder de la distance de plantation et de la hauteur de la haie alors que celles-ci sont souvent une source de conflit.

Rapprochez-vous de votre Conseil.

Cordialement

[citation]**Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du Droit.**[/citation]

Par **alterego**, le **06/02/2013** à **10:42**

Bonjour,

J'ai omis de vous préciser que dans le cas où **la haie est sur votre terrain**, qu'elle n'est pas mitoyenne, vous pouvez rappeler à votre voisin l'article 668 du Code Civil, al.1 :

"Le voisin dont l'héritage joint un fossé ou une haie non mitoyens ne peut contraindre le propriétaire de ce fossé ou de cette haie à lui céder la mitoyenneté.

Cordialement

[citation]**Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du Droit.**[/citation]

Par **bob97**, le **08/02/2013** à **10:10**

Bonjour à vous.

Je n'ai pu m'occuper de mon problème plus tôt mais je me permets de revenir vers vous car il demeure un point que je n'arrive pas à véritablement cerner.

Tout d'abord, je vous précise que mon voisin s'accommode parfaitement de l'implantation sur mon terrain et de la hauteur de la haie pour deux raisons :

- Sur l'implantation au-delà de la limite séparative, cela lui permet un accès plus facile à son garage qui est situé à 4m face à la limite séparative. Si la haie était située sur son terrain à 50cms de la ligne séparative, il aurait de grandes difficultés à entrer sa voiture,
- Sur la hauteur, cela lui permet paraît-il d'avoir une plus grande intimité, mais il me semble qu'une haie de 2m, comme cela est légalement prévu, est largement suffisante.

Si je reviens vers vous, c'est parce que j'ai un doute concernant une éventuelle prescription dans quelques années.

La haie est sur mon terrain et mon voisin le reconnaît, ayant accepté sans réserve le procès-verbal et le plan de bornage qui situe cette haie. En principe, elle n'est donc pas mitoyenne, pour l'instant. Cependant, le bornage ne règle pas le problème de l'appartenance de la haie qu'il revendique pour la moitié.

Si je conserve cette haie, il m'étonnerait qu'il me demande de l'arracher n'étant pas à distance réglementaire car cela l'arrange pour les raisons évoquées précédemment. Je ne pourrais pas évidemment aller tailler de son côté et il continuera à le faire comme si de rien n'était.

Dès lors qu'il continue à entretenir son côté et sachant qu'il pourra certainement prouver d'une manière ou d'une autre qu'il a planté lui-même la haie à ses frais ou à frais partagés, ne pourra-t-il user de son droit de prescription en invoquant une possession exempte de vices. Sa mauvaise foi n'est plus prise en compte et le fait que la haie n'est pas plantée sur la ligne séparatrice n'a plus aucune incidence. Je risquerais donc que la haie redevienne mitoyenne à l'expiration du délai de trente ans.

Si tel est le cas, sa mauvaise foi étant évidente, il ne me reste plus qu'à demander au Juge de l'obliger à arracher la haie à ses frais en application de l'article 555 du CC. Ce n'est pas ce que je souhaite mais s'il n'y a pas d'autre solution.

Comme vous me le conseillez, je vais me rapprocher de mon conseil juridique, mais votre avis sur le sujet m'intéresse car il me sera plus facile de discuter en connaissance de cause.

Merci d'avance.

Cordialement.

Par **NADFIL**, le **08/02/2013** à **10:58**

Bonjour.

A mon avis, le bornage "judiciaire" mettrait fin aux doutes et vous préserverait des effets d'une éventuelle prescription acquisitive de mitoyenneté.

Si vous avez la propriété exclusive de la haie, le juge pourrait (admis pour un mur) vous autoriser à passer sur la propriété du voisin (outre les 50 cm qui vous appartiendraient) pour y faire tout acte de conservation de la haie (ainsi pour couper vous-même les branches "vitales" (art. 673)) en vertu de ce que la jurisprudence reconnaît être une obligation normale de voisinage (à ne pas confondre avec une servitude de passage ou de tour d'échelle).
Cordialement.

Par **alterego**, le **08/02/2013** à **14:29**

Bonjour,

Sachant que toute borne posée sans l'accord du voisin est sans valeur et peut être contestée, vous n'avez d'autre solution que le bornage judiciaire comme le propose NADFIL.

L'article 668 du Code Civil veut que le voisin dont l'héritage joint un fossé ou **une haie** non mitoyenne ne peut contraindre le propriétaire de ce fossé ou de cette haie à lui céder la mitoyenneté.

Il le sait, ce qui expliquerait une action malicieuse étalée dans le temps : disparition des bornes, l'implantation du garage, de la haie dont il s'accommode de la hauteur et de l'épaisseur, une mitoyenneté douteuse née avec un de vos prédécesseur (lequel, le dernier, l'avant dernier ?), quand ? etc...

Il importe de déjouer tout ceci, le bornage judiciaire étant l'idéal, et vous seul serez en position

de prescrire... quand la haie aura 30 ans. Vous ne serez plus exposé à la déplacer ou à la détruire.

Cordialement

Par **NADFIL**, le **08/02/2013** à **15:41**

Bonjour altego.

Vous vouliez dire 30 ans dans le "pire" des cas je pense car la bande des "50 cm" existait existe existera même sans haie... et avec une bonne foi(bien que présumée et donc non à prouver)et l'acte de propriété entre bob97 et le vendeur(hypothèse où les 50 cm se révéleraient ultérieurement ne pas lui appartenir en exclusivité)-appuyé du "vieux" bornage enregistré,de l'accord du voisin du pv amiable et voire du bornage judiciaire-pourrait constituer ledit juste titre nécessaire pour la prescription acquisitive décennale de ce "bout" de terrain sans parler de la jonction possible des possessions antérieures qui pourrait avoir pour effet de réduire le temps de prescription restant pour bob97.

Et je suis d'accord avec votre explication possible de l'action malicieuse du voisin.

Salutations respectueuses.