

## Plantations à Genève : distances et hauteurs

Flavien Valloggia  
Avocat  
fv@oher.ch

Dans le cadre des rapports de voisinage entre propriétaires, les distances et hauteurs autorisées pour les plantations font souvent l'objet de litiges. Voyons ici les règles légales et principes applicables en la matière.

### 1. Principes généraux

A son titre dix-neuvième, le Code civil suisse traite des principaux aspects de la propriété foncière, en particulier des rapports de voisinage (articles 684 et suivants). Dans ce cadre, le législateur suisse apporte diverses restrictions légales au droit de propriété des voisins de bien-fonds, notamment par rapport aux distances et hauteurs que les propriétaires sont tenus d'observer dans leurs plantations et pour l'hypothèse où des branches et des racines empiètent sur le fonds voisin. Ces règles ont pour but de protéger les voisins contre les immissions dues à la végétation, telles que la diminution de lumière, de la vue ou de l'air.

Le droit fédéral (article 687 CCS) permet au propriétaire d'agir directement à l'encontre de l'un de ses voisins qui laisserait des branches ou des racines de ses plantations empiéter sur son fonds et ce, en lui reconnaissant – à certaines conditions toutefois – un *droit d'ébrancher* et un droit de *recueillir les fruits* de la plantation litigieuse.

S'agissant des distances et hauteurs des plantations, compte tenu de la diversité des usages en la matière, le législateur fédéral a renoncé à édicter des normes – comme en matière de constructions – et a laissé aux cantons la compétence de fixer des règles (article 688 CCS), tout en précisant que les restrictions légales de la propriété sont de droit dispositif, à savoir qu'il est possible d'y déroger, notamment par un acte authentique ou par convention entre les voisins (article 680 CCS).

Dans le canton de Genève, la loi d'application du Code civil et du code des obligations<sup>1</sup> (ci-après : « LaCC ») régleme ces questions.

### 2. Distances et hauteurs des plantations

Quatre éléments factuels seront à considérer pour l'application des dispositions genevoises sur les plantations (articles 142 et suivants LaCC) : l'*âge de l'arbre*, la *distance* de la plante à la limite du fonds voisin, sa *hauteur* ainsi que le *type de plantation* considéré.

En premier lieu, la *date de plantation* déterminera, d'une part, la législation applicable dès lors que la LaCC prévoit, dans ses dispositions transitoires, l'application de « l'ancien » droit<sup>2</sup> pour toutes les plantations existantes au 10 juillet 1999, d'autre part, s'il est possible d'exiger l'abattage d'un arbre ou d'une haie établis en violation de la loi, dès lors que la LaCC prévoit que les plantations de plus de 30 ans ne peuvent être abattues.

La *distance* entre la limite parcellaire et la plante se calculera du centre du pied de celle-ci perpendiculairement à la limite du fonds la plus proche.

La *hauteur* de la plantation, elle, se déterminera par rapport au niveau du terrain en limite du fonds voisin. A noter que lorsqu'une clôture existe entre deux fonds voisins, les distances légales ne seront applicables qu'aux plantations qui dépassent la hauteur de ladite clôture (le Code civil prévoyant à l'égard des clôtures une présomption de copropriété aux deux voisins).

S'agissant enfin du *type de plantation*, le texte genevois distingue les *plantations à souches ligneuses* (arbres et haies) des *arbres fruitiers et plantes grimpantes*. Ces derniers peuvent être plantés en limite de propriété, mais sans qu'ils puissent dépasser la hau-

teur de 2 mètres (article 143 b) al. 1 LaCC). Pour les **plantations à souche ligneuse existantes au 10 juillet 1999**, les règles suivantes s'appliquent (cf. schéma A.) :

- de la limite parcellaire à 50 cm de celle-ci : aucune plantation ;
- dans les 2 mètres à compter de la limite : hauteur maximum de 2 mètres ;
- au-delà des 2 mètres de la limite : pas de limite de hauteur, si la plantation dépassait 8 mètres, entre 2 et 5 mètres de la limite parcellaire ou 16 mètres, entre 5 et 10 mètres de cette limite (à défaut, application du droit actuel).

Pour les nouvelles **plantations à souche ligneuse établies après le 10 juillet 1999**, le régime est le suivant (cf. schéma B.) :

- de la limite parcellaire à 50 cm de celle-ci : aucune plantation ;
- dans les 2 mètres à compter de la limite : hauteur maximum de 2 mètres ;
- de 2 mètres à 5 mètres de la limite : hauteur maximum de 6 mètres ;
- de 5 mètres à 10 mètres de la limite : hauteur maximum de 12 mètres ;
- au-delà des 10 mètres : pas de restrictions.

### 3. Moyens juridiques d'action pour les propriétaires afin de faire respecter distances et hauteurs

Dans l'hypothèse où un propriétaire foncier ne respecterait pas les distances et hauteurs légales prévues tant par l'ancien droit que par celui actuellement en vigueur, son voisin a la possibilité de saisir le Juge afin de faire respecter la loi. Le propriétaire pourra alors demander au Tribunal d'ordonner l'abatage des arbres et haies plantés en violation des distances légales ; il pourra en outre exiger l'écimage des plantations qui ne respectent pas les hauteurs prévues dans la LaCC.

Il est nécessaire de préciser que le propriétaire qui saisit les tribunaux aura la charge de la preuve. Cette tâche peut, dans la pratique judiciaire, se révéler très difficile, en particulier concernant la détermination exacte de l'âge de la plantation litigieuse (d'une part, pour la question des règles applicables et, d'autre part quant à la question du délai de déchéance trentenaire).

Faute d'éléments probants écrits (factures, photos, etc.), il sera parfois nécessaire de produire ou de requérir une expertise d'un spécialiste en arboriculture (par exemple, un pépiniériste paysagiste) ou de faire citer, comme témoins, les propriétaires de parcelles voisines ou d'anciens propriétaires. Afin de déterminer les distances et hauteurs de la plantation litigieuse, le recours à un géomètre officiel sera au surplus nécessaire.

Dans le cas où l'abatage ou l'égagement de l'arbre litigieux est ordonné par décision judiciaire, une requête en autorisation pour abatage et égagement doit encore être obtenue de la Direction générale de la nature et du paysage. Dans certains cas, ce service peut exiger qu'un arbre de même valeur soit replanté (dans le respect des normes légales) ou qu'une compensation financière pour l'abatage soit versée, conformément au règlement sur la conservation de la végétation arborée<sup>3</sup>.

### 4. Branches et racines empiétant sur le fonds voisin

Le Code civil permet au propriétaire d'agir directement dans l'hypothèse où des branches ou des racines franchissent la limite de propriété du fonds voisin. Avant de pouvoir faire usage des droits de l'article 687 CCS, le propriétaire du fonds lésé doit néanmoins mettre en demeure son voisin – en lui fixant un délai raisonnable – de rétablir une situation conforme au droit, à savoir qu'il élague lui-même les branches qui débordent de son terrain.

Si rien n'est fait dans le délai imparti, le propriétaire peut agir lui-même et procéder à l'égagement, si les deux conditions suivantes sont remplies : en premier lieu, l'empiètement doit causer un préjudice (gêne pour les cultures, ombre, danger de chute de branches mortes, humidité, obstacle à une construction, etc.) qui présente une certaine importance. En outre, il ne doit pas s'agir de deux forêts limitrophes, car dans ce cas, les deux propriétaires doivent tolérer des empiètements (article 687 al. 3 CCS). Si ces conditions ne sont pas respectées, l'égagement « sauvage » constituera un acte illicite et le voisin pourra agir en raison du trouble à sa propriété, voire obtenir des dommages-intérêts.

A titre anecdotique, il est rappelé aux propriétaires que les fruits qui poussent sur des arbres dont les branches se trouvent sur leur terrain leur appartiennent ; lorsque ce droit existe, le voisin peut dès lors ramasser les fruits tombés mais également les récolter directement sur la branche.

## 5. Conclusions

Face à une réglementation relativement technique et à des conditions strictes d'application, il est fortement recommandé au propriétaire, qui estime subir des nuisances de par les plantations de son voisin, de s'assurer de manière sérieuse (le cas échéant, en mandatant des professionnels) que les éléments factuels de la situation soient déterminés clairement et de manière incontestable. A défaut, celui-ci risque de se lancer dans des procédures hasardeuses, avec, pour seul résultat garanti, une détérioration sensible des rapports de voisinage. Dès lors, il sera toujours assurément préférable d'essayer de trouver une solution négociée avec ses voisins, voire de recourir à la médiation, avant de saisir les Tribunaux.

En dernier recours, dans l'hypothèse où les plantations litigieuses respectent les règles de distance et de hauteur prévues par la législation cantonale ou qu'elles ne peuvent être abattues en raison de la prescription trentenaire, le propriétaire privé de soleil ou de lumière pourra tenter d'invoquer la jurisprudence<sup>4</sup> (récente) du Tribunal fédéral, sur le « *droit au soleil* ». Notre Haute Cour a en effet reconnu en 2000 qu'une privation de soleil, de lumière ou de vue qui pouvait résulter de la présence sur le fonds voisin de plantation pouvait constituer une immission négative si elle excède les limites de la tolérance que se doivent les voisins. Les conditions d'application de cette jurisprudence sont toutefois extrêmement restrictives ...

- 1) LaCC, du 28 novembre 2010, E 1 05.
- 2) Soit le texte de la LaCC dans sa teneur au 1<sup>er</sup> janvier 1998.
- 3) RCVA, du 27 octobre 1999, L 4 05 04.
- 4) Arrêt du Tribunal fédéral du 18 mai 2000, publié aux ATF 126 III 452.

Schéma A.

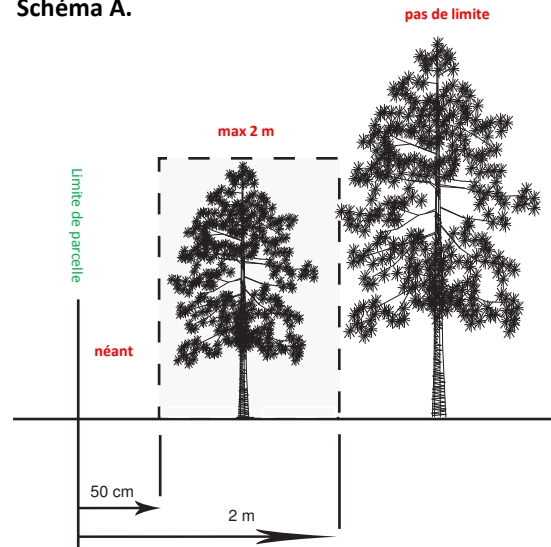
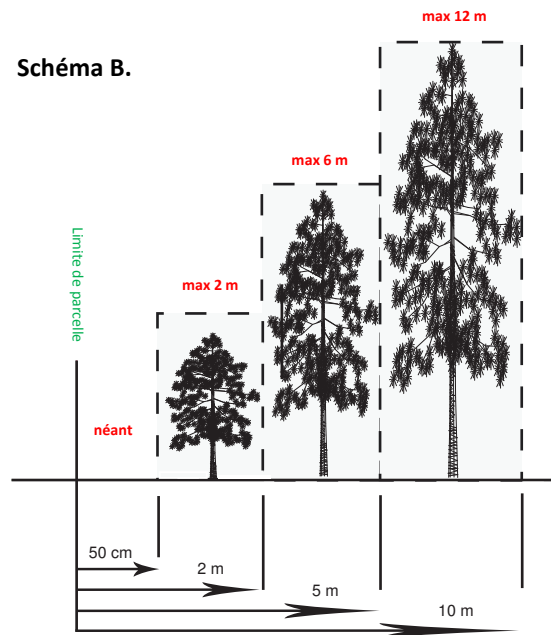


Schéma B.



**OHER & ASSOCIÉS**

Avocats au Barreau de Genève

Rue de Candolle 16  
CH - 1205 GENEVE

Tél. : +41 22 320 42 42  
Fax : +41 22 320 41 09

etude@oher.ch  
www.oher.ch