

Vues et plantations

William Dross

Professeur à l'Université de Lyon

09-06-2012

Le propriétaire d'une cour, fermée sur l'un de ses cotés par un mur voisin percé d'une fenêtre, a planté deux arbres à une distance d'environ « soixante centimètres » de ce mur. Le litige survient à propos de la fenêtre qui offre une vue sur sa cour. Au motif de l'absence de toute servitude de vue valablement constituée, le propriétaire de la cour en demande la suppression, ce à quoi les voisins répondent en demandant reconventionnellement l'arrachage ou l'étêtage des arbres plantés dans la cour. Les parties seront chacune déboutées.

I/ Vues

Quant à l'existence de la servitude de vue, les parties conviennent qu'aucun titre ne l'institue. Dès lors, seule demeure la possibilité d'une acquisition de la servitude par usucapion trentenaire, ce qui suppose qu'elle soit à la fois apparente et continue (C. civ., art. 690, 691). L'apparence n'est guère discutable dans la mesure où elle se caractérisait ici par l'ouverture d'une fenêtre donnant sur la cour voisine. Le caractère continu d'une servitude de vue pourrait en revanche être en théorie discuté, car la vue suppose le fait de voir, or, de la même manière que parce que le titulaire d'une servitude de passage ne passe pas en permanence sur son fonds, la servitude de passage est discontinue, on pourrait soutenir que le fait de ne pas être constamment derrière sa fenêtre à épier son voisin rend pareillement la servitude de vue discontinue, l'excluant alors du champ de l'usucapion. C'est sans compter l'article 688 al. 2, qui fait expressément de la servitude de vue une servitude continue (non sans quelque contradiction avec l'alinéa suivant). Seul faisait débat en l'espèce la preuve du délai trentenaire, aucune prescription abrégée n'ayant cours en matière de servitude, la jurisprudence faisant une application à la lettre de l'article 690 (Cass. civ. 3^e, 21 mai 1979, n° 77-14873 ; *Bull. civ.* III, n° 111 : « la seule prescription applicable aux servitudes continues et apparentes [...] est la prescription trentenaire »). La cour d'appel estime cette preuve constituée au vu d'un acte notarié, en prenant soin de souligner qu'il ne s'agissait « pas d'un titre mais bien d'un indice de preuve » relatif à la durée de la possession.

II/ Plantations

Confortés dans leur droit mais irrités par la démarche, les bénéficiaires de la servitude de vue demandent reconventionnellement l'arrachage et l'étêtage de deux arbres plantés dans la cour devant leur fenêtre. La cour les déboute au motif que ces arbres sont plantés à 60 centimètres du mur voisin

et qu'il n'est pas établi que leur hauteur excéderait la taille maximale autorisée. On sait en effet qu'en l'absence d'usages locaux, non invoqués ici, l'article 671 impose de planter les arbres mesurant plus de deux mètres de haut à deux mètres de la ligne séparative, les autres devant l'être à soixante centimètres au minimum. En l'absence de données sur la hauteur des arbres litigieux, et dès lors qu'il est établi que la distance était « d'environ soixante centimètres », la demande est logiquement rejetée. Et pourtant. Elle aurait pu prospérer si l'avocat s'était fondé non pas sur l'article 671 du Code civil relatif aux distances à observer pour les plantations mais sur l'article 678 relatifs à celles requises pour les vues. En effet, ce dernier article impose de ne pas ouvrir de vue droite à une distance inférieure à 1,90 mètres du fonds voisin. Or lorsqu'une servitude de vue a été acquise par prescription, la jurisprudence en déduit que le propriétaire du fonds servant ne peut plus faire obstacle à cette vue en construisant, ou en plantant puisque le résultat serait le même, à une distance moindre de la fenêtre (Cass. civ. 3^e, 3 déc. 2003, n° 01-17293, JurisData n° 2003-021224 ; *Bull. civ.* III, n° 222 ; *JCP G*, 2004, I, 171, n° 16, obs. Périnet-Marquet). Dès lors qu'en l'espèce les arbres litigieux étaient plantés en face de la fenêtre à moins d'un mètre quatre-vingt-dix, leur suppression aurait pu être obtenue indifféremment à leur hauteur. Reste que cette conséquence que la Cour de cassation déduit de l'existence d'une servitude de vue est très contestable. La réglementation des servitudes de vue est destinée à protéger l'intimité du fonds voisin : elle est avant tout une servitude « négative » en ce qu'elle stérilise une utilité normalement attachée à tout immeuble, celle de pouvoir y construire en ouvrant dans le bâtiment les ouvertures que l'on souhaite. C'est en changer la nature et en faire une servitude positive que d'en déduire que lorsqu'une vue a été ouverte sur le fonds voisin, elle interdit au propriétaire de ce dernier tout usage de son fonds pour 1,90 mètre au droit de sa fenêtre. En d'autres mots, le jeu de la prescription acquisitive ne devrait interdire au propriétaire de la cour que d'obtenir la suppression des vues mais non de continuer à user de son fonds comme il l'entend. Ce n'est pas à dire qu'il pourrait alors librement, et dans ce seul but, édifier un mur pour masquer la vue, car l'abus de droit, ou la théorie des troubles anormaux de voisinages, prendraient alors le relai et permettraient de sanctionner tout comportement volontairement nuisible.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 1^{re} ch. civ., 16 fév. 2012, n° 10/04506