



# Arbres et haies: distances et hauteurs

Plusieurs arbres, sur la propriété de mon voisin sont devenus très hauts et me font de l'ombre. Certains sont d'ailleurs proches de ma parcelle. Puis-je exiger de mon voisin qu'il les écite? (Jonas P., Veyrier)

Les principes applicables à la distance et la hauteur des plantations figurent dans la loi d'application du Code civil et du Code des obligations (LaCC). Le Canton de Genève a en effet usé de la compétence que lui offrait le Code civil pour légiférer en la matière depuis 1999.

Le principe général est l'interdiction de planter des arbres et haies, soit des plantes à la souche ligneuse, à moins de 50 centimètres de la limite parcellaire.

S'il existe une clôture entre deux fonds voisins, cette interdiction n'est toutefois applicable qu'aux plantations dépassant la hauteur de la clôture.

Lorsque les plantations se situent dans les 2 mètres de la limite parcellaire, elles ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Depuis le 27 juillet 2006, les plantations ne doivent pas dépasser 6 mètres de hauteur, entre 2 mètres et 5 mètres de la limite parcellaire, et 12 mètres de hauteur, entre 5 mètres et 10 mètres de cette limite. La législation cantonale ne règle pas la hauteur que les plantations doivent respecter au-delà de 10 mètres de la limite de propriété.



Lorsque les plantations se situent dans les 2 mètres de la limite parcellaire, elles ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les plantations existant avant le 27 juillet 2006, dont la hauteur dépassait 8 mètres entre 2 mètres et 5 mètres de la limite parcellaire et 16 mètres entre 5 et 10 mètres de cette limite, sont régies par l'ancien droit. Dès le 10 juillet 1999, les plantations qui se trouvent à plus de 2 mètres de la limite parcellaire devaient s'inscrire dans un gabarit tracé à 60°.

## De nouvelles règles depuis 1999

Aucune hauteur limite n'était imposée aux plantations existantes avant le 10 juillet 1999, se trouvant à plus de 2 mètres de la limite parcellaire et qui dépassaient, à cette date, le gabarit tracé à 60°.

Ces règles s'imposent lorsqu'il n'y a pas de convention entre les voisins concernés. Il est donc possible d'y déroger par contrat.

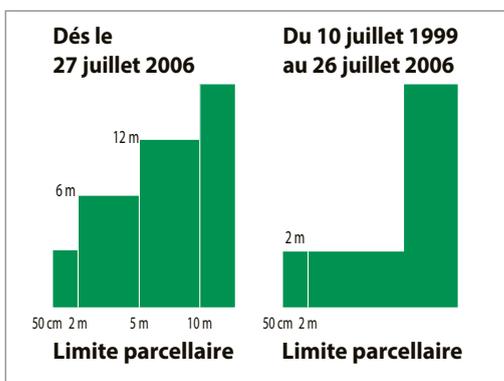
Le propriétaire d'un fonds peut exiger la suppression des plantations établies sur le fonds voisin en violation des distances susmentionnées. Il peut également exiger l'écimage des plantations qui ne respectent pas les hauteurs établies. Ces facultés cessent toutefois si le propriétaire a laissé 30 ans s'écou-

ler depuis l'établissement des plantations. Dans le cas que vous me soumettez, il conviendrait de déterminer la hauteur de ces arbres et leur distance par rapport à la limite de votre parcelle. Il conviendrait également de savoir depuis quand ces arbres sont présents, pour vérifier si ce sont les limites posées par l'ancien droit qui s'appliquent ou si aucune limite de hauteur n'était même imposée par la loi.

En tout état, si la distance à la limite naturelle de votre propriété de l'un ou l'autre de ces arbres est inférieure à 2 mètres, celui-ci viole clairement la loi dans la mesure où sa hauteur excède 2 mètres. Vous pourriez ainsi exiger la suppression, sur la base du droit cantonal. Vous m'indiquez encore que ces arbres vous gênent par l'ombre qu'ils font sur votre terrain.

Selon le droit fédéral, le propriétaire d'un fonds doit s'abstenir, dans l'exercice de son droit de propriété, de tout excès au détriment du voisin. Les immissions excessives sont donc interdites et le propriétaire du fonds voisin peut exiger que l'atteinte cesse.

Ainsi, les plantations qui priveraient une parcelle d'air, de soleil, de lumière, et pour autant qu'il ne s'agisse pas d'espèces protégées, pour-



La distance se calcule du centre du pied de l'arbre perpendiculairement à la limite la plus rapprochée. La hauteur légale autorisée des plantations se calcule, elle, depuis le niveau naturel en limite de propriété.

raient tomber sous le coup des prescriptions du droit fédéral, même si ces arbres respectent les règles de distance et de hauteur prévues par la législation cantonale, voire si ces plantations bénéficient de la prescription trentenaire.

Les conditions d'application de ces principes sont cependant extrêmement restrictives, en ce que les plantations en question doivent d'une part vous causer un dommage et d'autre part doivent excéder les limites de la tolérance que se doivent des voisins, au regard de l'usage local, de la situation et de la nature des immeubles.

Pour terminer, il y a toujours lieu, en matière de droit du voisinage, de favoriser l'échange, la discussion, voire la médiation entre voisins, avant d'envisager toute action coercitive. ■

## BRÈVES

### Immeuble «ancien» selon le droit du bail

Dans un arrêt tout récent (4A\_400/2017), le Tribunal fédéral a considéré qu'un immeuble était ancien selon le droit du bail si sa construction ou la date de la dernière acquisition remontait à plus de 30 ans depuis le début du bail. La qualification d'immeuble ancien est importante, dès lors que dans le cas de contestation de loyer initial, il est admis que le contrôle de l'admissibilité du loyer se fait selon la méthode des loyers comparatifs, alors qu'il s'opère selon la méthode du calcul de rendement net pour les autres cas. En outre, si le loyer n'a pas sensiblement augmenté ou est resté inchangé, le fardeau de la preuve revient au locataire, qui devra amener au juge cinq exemples de loyers comparables en passablement de points (année de construction, situation, état d'entretien, etc.). Enfin, il sied de préciser qu'un immeuble construit il y a bien plus de 30 ans, mais acquis il y a moins de 30 ans, ne sera pas forcément qualifié d'ancien.

#### CGI Conseils

Association au service de l'immobilier  
4, rue de la Rôtisserie  
Case postale 3344 - 1211 Genève 3  
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22  
info@cgiconsils.ch  
Pour tout complément d'information,  
CGI Conseils est à votre disposition,  
le matin de 8h30 à 11h30,  
au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.  
Pour devenir membre: www.cgionline.ch

Antony Mettler et Laurent Nicolet  
avec  
**MIGROS** et **infomaniak**  
présentent

# LA REVUE

**Textes**  
Laurent Nicolet  
Antony Mettler  
Laurent Flutsch  
Jean-Alexandre Blanchet  
avec la collaboration de  
Martina Chyba et  
Jérémy Nicolet

**Mise en scène**  
Laurent Nicolet

**Billetterie**  
• Service Culturel Migros  
• Stand Info Balexert  
• Migros Nyon-La Combe  
• Maison des Arts du Grütli  
• Espace Ville de Genève

avec le soutien de  
**SIG**

**Casino-Théâtre**  
à partir du 12 octobre 2018

**www.larevue.ch**

SUBVENTIONNÉE PAR LA VILLE DE GENÈVE  
LOTTERIE ROMANDE  
CHÈQUE CULTURE  
Tribune de Genève  
lémanbleu  
RADIO LAC  
atipik

Avec le soutien du Fonds d'Encouragement à l'Emploi des Intermittents Genevois (FEIEG) et la participation d'une fondation privée genevoise.

## Jouez et gagnez!

**En coopération avec Tout l'Immobilier**, La Revue offre à nos lecteurs des billets pour la soirée du 20 octobre à 20h30.

Envoyez vos noms et numéro de téléphone, uniquement par e-mail, avant le jeudi 18 octobre à midi à: [concours@toutimmo.ch](mailto:concours@toutimmo.ch) (un seul e-mail par foyer).

Les 5 premiers inscrits auront un billet pour 2 personnes, à retirer sur place. Bonne chance à tous!