



Loi d'application du code civil suisse (LACC) du 10 février 2012

Extraits des articles traitant des éléments de droit privé suivants :

- Restrictions dans les constructions : puits, murs mitoyens, eaux pluviales (articles 35 à 43)
- Restrictions dans les plantations (articles 44 à 49)
- Clôtures et défenses de pénétrer sur le fonds d'autrui (articles 53 à 64)

Restrictions dans les constructions

Art. 35 Fouilles . CCS 686

Il est interdit de réaliser une fouille ou une autre excavation, de retirer la terre qui soutient un fonds voisin, de entreposer des choses ou d'exercer une autre activité analogue si cela risque de nuire à un mur ou une autre construction sis sur le fonds voisin, à moins de construire un ouvrage de protection ou de respecter une distance suffisante pour prévenir tout dommage.

Art. 36 Mur mitoyen . CCS 686

a) Dans l'alignement des bornes

Sous réserve des règles de droit public concernant les constructions, un mur peut être élevé dans l'alignement des bornes du fonds. Ce mur deviendra mitoyen en tout ou en partie, à la demande du voisin ou de la voisine, contre remboursement de la moitié de la valeur de la partie mitoyenne du mur et la moitié de la valeur du sol sur lequel cette partie est construite.

Art. 37 b) Présomption

¹ Tout mur servant de séparation entre bâtiments est présumé mitoyen jusqu'à la hauteur du bâtiment le plus bas, sauf preuve ou marque du contraire.

² Il y a marque de non-mitoyenneté lorsqu'il existe, pour l'usage d'un seul des deux fonds, des ouvertures telles que portes et fenêtres, égout ou, d'un côté seulement, soit un chaperon, soit des filets et corbeaux, ou encore un retranchement destiné à soutenir les poutres.

Art. 38 c) Entretien

1 L'entretien et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge des copropriétaires, proportionnellement à leur droit.

2 Le ou la copropriétaire dont le bâtiment n'est pas soutenu par le mur mitoyen peut se dispenser de contribuer à ces frais en abandonnant son droit de mitoyenneté.

Art. 39 d) Appuis

1 Chaque copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen et y placer des poutres ou solives jusqu'à la moitié de l'épaisseur, mais il ou elle ne peut y appliquer ou appuyer aucun ouvrage dont l'effet serait d'affaiblir ou de dégrader le mur.

2 Aucun des copropriétaires ne peut pratiquer de cavité dans le mur mitoyen.

Art. 40 e) Remplacement

1 Si, par suite de la reconstruction d'une maison, un mur mitoyen doit être remplacé par un mur plus solide, l'auteur-e de la reconstruction a le droit de le rétablir à neuf, pourvu qu'il ou elle le fasse à ses frais, qu'il ou elle prenne sur son propre fonds le terrain nécessaire, s'il y a lieu, à l'élargissement et qu'il ou elle supporte le dommage causé à ses voisins et voisines pendant les travaux de reconstruction.

2 Toutefois, le voisin ou la voisine devra contribuer, pour une part équitable, aux frais de restauration du mur séparatif, si ce dernier était en mauvais état ou ne correspondait plus aux exigences légales.

3 Lorsqu'on reconstruit un mur mitoyen ou une maison tout entière, les servitudes se continuent, sans aggravation, à l'égard du nouveau mur ou de la nouvelle maison.

Art. 41 f) Surélévation

1 Chaque copropriétaire peut surélever le mur mitoyen, mais il ou elle doit supporter seul-e la dépense de l'exhaussement et les frais d'entretien de la partie non commune.

2 Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter la surélévation, la personne qui veut l'exhausser le reconstruit en entier à ses frais, et l'excédent de l'épaisseur se prend de son côté ; elle doit, le cas échéant, indemniser le voisin ou la voisine du dommage qui lui est causé.

3 Le voisin ou la voisine qui n'a pas contribué à l'exhaussement peut acquérir la mitoyenneté de la partie surélevée en payant la moitié du coût et, le cas échéant, la valeur de la moitié du sol fourni pour l'excédent d'épaisseur.

Art. 42 g) Approfondissement des fondations

1 Chaque copropriétaire peut rétablir le mur mitoyen sur des fondations plus profondes, mais il ou elle doit payer seul-e le coût de ces travaux.

2 Le voisin ou la voisine qui n'a pas contribué à cet ouvrage peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense.

Art. 43 h) Parties contiguës d'un même bâtiment

¹ Lorsque différentes parties contiguës d'un même bâtiment appartiennent à divers propriétaires, aucun d'eux ne peut y apporter des modifications de nature à nuire aux autres.

² Les parties mitoyennes et tout ce qui intéresse également l'ensemble des propriétaires doivent être entretenus en bon état, à frais communs et proportionnellement au droit de chacun.

Restrictions dans les plantations

Art. 44 Restrictions dans les plantations . CCS 687, 688

a) Champ d'application

¹ Les restrictions dans les plantations s'appliquent aux plantations volontaires ainsi qu'à celles qui ont crû spontanément.

² Elles ne s'appliquent pas aux plantations situées au bord des forêts, des ravins et sur la limite de deux pâturages alpestres. Les dispositions sur les clôtures sont en outre réservées.

³ Les dispositions du droit public sont réservées.

Art. 45 b) Distance et hauteur

¹ La hauteur des plantations, tels les arbres, arbustes et buissons, situées à moins de 10 mètres de la ligne séparative doit être inférieure au double de la distance séparant la ligne séparative du lieu d'implantation des végétaux.

² Lorsque le fonds voisin est une vigne, les plantations doivent être d'une hauteur inférieure à la distance séparant ledit fonds du lieu de leur implantation.

³ La distance se calcule du centre du pied de la plante perpendiculairement au point de la ligne séparative le plus rapproché. Lorsque la plantation est située sur un terrain en pente, le niveau déterminant pour le calcul de la hauteur autorisée est celui du terrain en limite.

Art. 46 c) Coupe et suppression des plantations

Le ou la propriétaire du fonds voisin peut exiger la coupe ou, lorsque les circonstances le justifient, la suppression des plantations qui ne respectent pas les règles fixées à l'article 45, à moins que celles-ci n'aient été plantées depuis plus de vingt ans.

Art. 47 d) Branches

¹ Le ou la propriétaire d'un fonds peut exiger que les branches d'arbres fruitiers qui avancent sur son fonds et lui portent préjudice soient coupées à une hauteur de 4,50 m du sol. Il ou elle peut couper les branches et exiger le paiement du travail si, après réclamation, le ou la propriétaire des arbres ne les a pas coupées dans un délai convenable.

² Les arbres ou branches coupés, arrachés ou brisés par le vent et projetés sur le fonds voisin doivent, sur demande, être enlevés incessamment par le ou la propriétaire des arbres, à défaut de quoi le ou la propriétaire du fonds voisin peut évacuer les branches et exiger le paiement du travail.

Art. 48 e) Arbres mitoyens

¹ Les arbres sur la ligne séparative appartiennent aux deux propriétaires, dans la proportion selon laquelle le tronc empiète sur l'un et l'autre des fonds.

² Chaque copropriétaire peut requérir que ces arbres soient abattus. Les dispositions de la législation en matière de protection de la nature et du paysage sont réservées.

³ L'arbre abattu est partagé entre les copropriétaires, dans la proportion de leur droit.

Art. 49 f) Dégagement des bornes

¹ Tous les bois situés à moins de 50 centimètres de la ligne séparative de deux fonds forestiers doivent être abattus, afin que la vue d'une borne à l'autre soit libre.

² Si cette obligation n'est pas respectée, après la fixation d'un délai convenable, le ou la propriétaire du fonds voisin peut couper les bois et exiger le paiement du travail. Le bois abattu revient au ou à la propriétaire des arbres.

Clôtures et défenses de pénétrer sur le fonds d'autrui et haies vives

Art. 53 c) Construction et entretien d'une clôture . CCS 695

Le ou la propriétaire d'une clôture ou construction élevée à la limite de son terrain peut, si cela est nécessaire, pour la réparer, la restaurer ou la reconstruire, emprunter le fonds voisin, moyennant avis préalable et réparation du dommage causé.

Art. 54 Chemins ruraux . CCS 695, 740

¹ Les chemins ruraux sont ceux qui ne servent qu'à l'exploitation de fonds déterminés.

² L'usage en appartient aux propriétaires de ces fonds ou à leurs ayants droit. Toutefois, le ou la propriétaire d'un fonds qui ne peut être commodément exploité que par un chemin rural dont il ou elle n'a pas l'usage est admis-e à utiliser ce chemin, moyennant le paiement d'une indemnité aux ayants droit.

Art. 55 Chemins et sentiers publics . CCS 695, 740

Les chemins publics de dévestiture et les sentiers publics sont régis par la législation sur les routes.

Art. 56 Sentier privé . CCS 695, 740

¹ Le sentier privé ne peut être utilisé que par la personne qui y a droit pour l'exploitation d'un fonds, à l'exclusion des véhicules, des chars, des chevaux et du bétail.

² Il doit être large de 90 centimètres.

Art. 57 Clôtures . CCS 697

a) Principe

¹ Le ou la propriétaire d'un fonds est libre de le clore, sous réserve du passage nécessaire, des droits acquis et des restrictions prescrites par la loi.

² Le ou la propriétaire d'un pâturage est tenu-e de le clore de telle manière que le bétail ne puisse pénétrer sur un fonds voisin. Est considéré comme pâturage tout fonds servant principalement à faire brouter le bétail laissé en liberté.

Art. 58 b) Haies vives

1 A moins de entente entre les propriétaires voisins, la haie vive n'est plantée qu'à 60 centimètres de la ligne séparative des fonds. Si elle doit servir de clôture entre deux pâturages, elle peut être plantée dans l'alignement des bornes.

2 La haie vive ne peut excéder 120 centimètres de hauteur après la tonte, qui doit se effectuer au moins tous les deux ans ou, si la haie sépare deux pâturages, tous les quatre ans.

3 Le voisin ou la voisine a toujours le droit de élaguer les branches de la haie qui avancent sur son fonds.

4 La législation sur les routes demeure réservée pour les haies vives qui bordent les routes publiques.

Art. 59 c) En limites

1 Toute clôture, hormis la haie vive, peut être établie dans l'alignement des bornes, à condition de ne pas excéder 120 centimètres de hauteur. Si elle doit dépasser ce maximum, elle sera reculée de la distance correspondant au résultat de la différence entre la hauteur maximale autorisée (120 cm) et la hauteur effective de la clôture. Ces restrictions ne concernent pas la clôture des cours, jardins et pâturages, qui peut être surélevée suivant les besoins.

2 Le voisin ou la voisine acquiert la mitoyenneté de tout ou partie de la clôture en payant la moitié de la valeur de la partie mitoyenne et du sol qu'elle occupe.

3 Le ou la propriétaire d'un fonds attenant à un pâturage, qui convertit son fonds en pâturage, doit acheter la mitoyenneté de la clôture autre qu'une haie vive, au prix d'une équitable estimation.

Art. 60 d) Fossé

1 Le fossé de clôture doit être creusé de manière que le bord extérieur se trouve dans l'alignement des bornes et forme, du côté du fonds voisin, un talus dont la base est égale à la hauteur, à moins qu'il n'y ait des ouvrages de soutènement suffisants pour empêcher l'éboulement de terres.

2 Les terres doivent être jetées du côté de la personne qui creuse le fossé.

Art. 61 e) Entretien

1 Toute clôture mitoyenne doit être entretenue à frais communs.

2 Le ou la propriétaire du fossé mitoyen ne peut pas se soustraire à cette obligation en renonçant à la mitoyenneté quand le fossé sert à l'assainissement de son fonds.

Art. 62 f) Suppression

1 Le ou la propriétaire d'une haie mitoyenne dont le fonds a cessé d'être un pâturage depuis plus d'une année et le ou la propriétaire d'une haie mitoyenne qui n'est pas tenu-e de clore son fonds peuvent renoncer à la mitoyenneté de la haie, sans cependant pouvoir exiger qu'elle soit supprimée.

2 Si la haie mitoyenne est une haie vive, ils peuvent couper les branches qui avancent sur leur fonds, sans que le ou la propriétaire du fonds voisin puisse être astreint-e à enlever la haie ou à la remplacer par une autre clôture.

3 Si la haie entre deux fonds de même nature est supprimée du consentement des deux propriétaires, ils en font le partage, à moins de droits acquis.

Art. 63 g) Abandon

¹ Si l'un des fonds seulement est un pâturage ou si les fonds séparés ne sont ni l'un ni l'autre des pâturages, le ou la propriétaire du fonds grevé de la charge de clore peut s'en affranchir en abandonnant la clôture mise en bon état selon l'usage local et en payant au voisin ou à la voisine une indemnité équivalant à douze ans de entretien.

² En cas de difficulté, le montant de cette indemnité est fixé par expertise.

³ Cette prescription n'est pas valable si l'obligation de clore résulte soit d'une convention, soit d'une disposition expresse de la loi.

Art. 64 h) Présomption de propriété

¹ Le mur de clôture entre deux fonds de niveau, mais de différente nature, est présumé appartenir exclusivement au ou à la propriétaire du fonds le plus précieux dans l'ordre qui suit : le jardin, la vigne, le verger, le pré, le champ, le bois.

² Le mur de clôture, si les fonds ne sont pas de niveau et s'il soutient le terrain du fonds le plus élevé, est présumé appartenir exclusivement au ou à la propriétaire de ce fonds.

³ Le fossé de clôture est présumé appartenir exclusivement à la personne du côté de laquelle a été fait le rejet de la terre.

⁴ La haie entre deux fonds de différente nature, à l'exception du pâturage, est présumée appartenir au ou à la propriétaire du fonds le plus précieux.

⁵ La haie entre un pâturage et un fonds d'une autre nature est présumée appartenir au ou à la propriétaire du pâturage.