

juridique

LE DROIT DE PROPRIÉTÉ POUR PROTÉGER LES ARBRES

- Aux arbres, citoyen ! -

Les arbres, êtres vivants au rôle fondamental dans l'équilibre écologique de notre planète, ne bénéficient, en France, pour le moment, d'aucun statut juridique général protecteur. Dans l'attente d'une mise à jour impérieuse de la Loi, chacun peut y remédier, volontairement, à son niveau. Le droit permet de réaliser des actes concrets de protection des arbres en limite de propriété ou encore à l'occasion des transferts de propriété de biens immobiliers.



Préserver juridiquement les arbres, en limite de propriété

Les racines des arbres ou leurs branches s'étendent souvent bien au-delà des limites de propriété établies artificiellement par l'homme. On ne maîtrise pas non plus la proximité, ni la hauteur des arbres, par rapport aux propriétés voisines.

Il est possible, par contrat privé, de concilier ces évidences naturelles avec les principes (surannés) de notre Code civil.

Aux termes de l'alinéa 1^{er} de l'article 672 du code civil : « Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, (...) ».

Par le mot « titre », il faut ici entendre « contrat entre deux parties ».

Selon l'article 673 du Code civil : « Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative. Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible ».

Si les droits résultant de cet article sont imprescriptibles, ils ne sont pas d'ordre public. Il est ainsi possible d'y déroger, par contrat.



Des propriétaires voisins, soucieux de préserver les arbres limitrophes et ayant la chance d'entretenir entre eux de bonnes relations, peuvent ainsi, par contrat, renoncer réciproquement, au droit de couper eux-mêmes les racines empiétant sur leur terrain et/ou à demander la coupe des branches surplombant leur propriété ; tant qu'il n'y a pas de danger avéré. Sous cette même réserve, ils peuvent encore s'interdire de demander la réduction de la hauteur des arbres ou l'arrachage des arbres voisins.

En signant un tel acte, ces personnes responsables et engagées reconnaîtront leur absence de préjudice ou l'acceptation de leur préjudice personnel supportable, quand bien même les racines ou les branches avancent sur leurs fonds.

Sur la base d'un acte notarié, ces renonciations feront l'objet d'une publicité foncière, garantissant leur opposabilité aux propriétaires à venir.

Rappelons que ces protections contractuelles devront néanmoins s'effacer, si les arbres en question viennent, un jour, malheureusement à causer des troubles excédant les inconvénients normaux de voisinage. Les Tribunaux y veillent, en présence de dommages démontrés.

La volonté contractuelle de protection des arbres peut encore trouver à s'exprimer, à l'occasion des transferts de propriété de biens immobiliers ; notamment s'agissant des maisons.

Préserver juridiquement les arbres, à l'occasion des transferts de propriété

En France, chaque année, sur tout le territoire national, les transferts de propriété de maisons où se trouvent des arbres, se comptent par milliers ; autant d'occasions de sensibiliser à leur présence.

Parmi les nombreuses propositions formulées par un groupe de réflexion pluridisciplinaire, porté par le C.A.U.E. 77 et l'association A.R.B.R.E.S, l'une d'elles vise, précisément, à inciter à l'identification des arbres, lors des transferts de propriété de biens immobiliers. Dans tout acte de transfert de propriété de maison avec des arbres, la clause de désignation du bien immobilier, pourrait très aisément et sans aucune difficulté être rédigée, comme suit :

« Désignation du bien
Une maison à usage d'habitation située à ...
Comprenant :
-au sous-sol :...
-au rez-de-chaussée :...
-à l'étage :...

Édifiée sur un terrain cadastré :
Ban de ...
Section ..n°..., avec ares... et ...ca,
Sur lequel terrain se trouvent enracinés au sud, notamment, un cerisier,
et au nord-est un magnolia et un saule pleureur.

Le simple fait de mentionner la présence des arbres les plus significatifs témoignerait déjà d'une forme de reconnaissance et de considération à leur égard, en tant qu'éléments naturels en place, au même titre que les artefacts humains se trouvant sur le bien, objet de la transmission.

L'identification des arbres pourrait même déjà figurer en amont des transferts de propriété, dans les offres de vente ou les mandats de vente.

À l'appui de la rédaction de la clause de désignation, des photographies des arbres en question, pourraient être annexées aux actes, pour illustration ; valorisant concrètement le patrimoine végétal transmis avec les maisons.

Mentionner la présence des arbres au paragraphe « Désignation du bien » devrait devenir un réflexe. On a bien déjà celui de mentionner la présence de « biens meubles » comme des éléments de cuisines ou de salles de bains, pour diminuer la base imposable des droits de mutation, en cas de vente de maison. On mentionne ainsi la présence de planches de bois débitées et assemblées pour le simple rangement d'objets du quotidien. Ne serait-il pas aussi souhaitable de mentionner la présence des arbres encore vivants sur les terrains transmis ; sachant qu'ils nous procurent gratuitement, maintien et nourriture des sols, captation du gaz carbonique (facteur du réchauffement climatique), production d'oxygène pur, ombre et fraîcheur, abris pour les oiseaux et les insectes pollinisateurs, barrière de bruit, bienfaits pour notre santé physique et psychique ?

Aujourd'hui, un diagnostic de performance énergétique, propre aux caractéristiques environnementales des maisons transmises, est annexé aux actes de vente. Ne pourrait-on pas également faire mention dans ces mêmes diagnostics de la présence des principaux arbres se trouvant sur la propriété, avec indication des bienfaits essentiels qu'ils offrent tant aux habitants des lieux, qu'à tous ceux alentours se trouvant bien au-delà des limites du terrain transmis ?

Songons encore à l'impact psychologique bénéfique, quand des dizaines d'années plus tard, les lointains ayants-droit des parties viendront à ressortir les actes notariés, photographies d'arbres, à l'appui. Ils pourront comparer sur le terrain, leur évolution et

mesurer concrètement qu'ils nous dépassent dans l'espace et dans le temps ; raison de plus de les respecter en tant que tel.

La simple mention de la présence des arbres, dans les actes de transfert de propriété, serait déjà une reconnaissance minimale de bon sens, de leur présence vitale pour nous.

À charge morale ou juridique de les conserver et de les rendre.

Sur ce dernier point, rappelons qu'il est déjà possible, juridiquement pour les plus responsables d'imposer le maintien et la conservation des arbres, lors des transferts de propriété (voir à ce sujet l'article paru dans les *Affiches d'Alsace et de Lorraine* n°52/53 du 30 juin/3 juillet 2020 « Protection des arbres : une nouvelle voie juridique qui s'ouvre et que chacun peut emprunter »).

Compte tenu du réchauffement climatique, la végétalisation des villes et des villages est une des solutions pour nous protéger des impacts à venir. Les maisons pourvues d'arbres bienfaiteurs, vont prendre de la valeur.

Nous avons tous intérêt à prendre les arbres en considération et à les respecter ; y compris sur le plan juridique.

Dans certains pays, comme en Inde, par exemple, tout est déjà fait pour favoriser l'intégration des arbres dans les projets de construction publics ou privés. Les routes sont déviées pour ne pas avoir à les abattre, les murs des maisons sont construits autour d'eux, pour les inclure et les conserver.

Pour les Hindous en particulier, les arbres sont sacrés ; au-delà d'être vivant, les arbres sont considérés comme des êtres sensibles ayant même une conscience...

En France, si nous sommes encore très très loin de cette dévotion envers les arbres, cessons enfin de toute urgence, au XXI^{ème} siècle, d'être le meilleur ennemi de notre meilleur ami.

Benoît HARTENSTEIN
Notaire à METZERVISSE

Co-correspondant Moselle de l'association A.R.B.R.E.S.

Avec le soutien :

Des scientifiques ou praticiens :

Alain Baraton - Jardinier

Thomas Brail - Grimpier arboriste

Gilles Clément - Jardinier

Noëlle Dorion - Académie d'Agriculture de France

Jean-Louis Etienne - Explorateur

Georges Feterman - Professeur agrégé

François Hallé - Botaniste

Ernst Zurcher - Chercheur

Des personnalités du monde culturel :

Yann Arthus-Bertrand, Laurent Baffie, Juliette Binoche, Allain Bougrain-Dubourg, Jean Chalon, Denis Cheissoux, Alexandre Jollien, Gilles Legardinier, Erik Orsenna, Matthieu Ricard, Olivier Saladin, Bruno Solo, Philippe Torreton

& Des Associations, Villes, entreprises et organismes, dont les Chambres Départementales des Notaires des Alpes-Maritimes, du Bas-Rhin, de la Charente-Maritime, de la Meurthe et Moselle, de la Meuse, de la Moselle et des Vosges :

