

S'agit-il d'un arbre qui a été planté à une distance au moins égale au *minimum* légal, mais inférieure au *maximum* qui est de deux mètres ? Le voisin ne pourra en aucun cas demander qu'il soit arraché ; mais il pourra exiger que l'arbre soit toujours maintenu à la hauteur légale (deux mètres).

Toutefois le droit, soit d'avoir des arbres plantés à une distance inférieure au *minimum* légal (cinquante centimètres), soit d'avoir des arbres d'une hauteur de plus de deux mètres à une distance inférieure au *maximum* (deux mètres), peut s'acquérir soit par titre, soit par destination du père de famille, soit par la prescription trentenaire (art. 672, al. 1).

Par titre. Cela n'a jamais fait de difficulté sous l'empire de l'ancien article 671.

Par destination du père de famille. Il y avait à ce sujet une controverse très-vive, que la loi nouvelle tranche dans le sens de la jurisprudence et de la majorité des auteurs.

Par la prescription trentenaire. Mais quel droit la prescription une fois accomplie aura-t-elle fait acquérir au voisin ? Sera-ce seulement le droit de conserver les arbres plantés plus près que la distance légale ou tenus plus haut que le *maximum* légal ? ou bien sera-ce le droit d'avoir à perpétuité des arbres dans ces conditions : ce qui implique la faculté de les remplacer par d'autres après leur mort ? Sous l'empire du Code civil, la majorité des auteurs et la jurisprudence admettaient la première solution, qui paraît plus conforme aux principes, et notamment à la règle *Tantum præscriptum quantum possessum*. C'est aussi celle que consacre législativement le nouvel article 672 *in fine* : « Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant la distance légale ». Ajoutez : et la hauteur légale.

1317. Supposons maintenant que des arbres aient été plantés à la distance de deux mètres ; malgré cela, leurs branches ou leurs racines empiètent sur l'héritage voisin. Le nouvel article 673, reproduisant sur ce point et presque dans les mêmes termes la disposition de l'ancien article 672 al. 2, autorise le voisin à couper lui-même les racines qui empiètent sur son héritage ; quant aux branches, il a seulement le droit d'obliger le propriétaire de l'arbre à les couper. Cette différence entre les branches et les racines se justifie facilement. D'abord les racines ne paraissent pas, et le voisin sur l'héritage duquel elles empiètent les coupe souvent sans les voir en labourant la terre. De quelque façon qu'il les coupe d'ailleurs, il fera cette opération ni mieux ni moins bien que ne la ferait le propriétaire lui-même. Il n'en est pas de même des branches ; elles demandent à être coupées avec une certaine intelligence. En autorisant le voisin à les couper lui-même, il aurait été à craindre que par maladresse ou mauvais vouloir il ne les coupât de façon à déprécier l'arbre. Aussi la loi l'autorise-t-elle seulement à les faire couper.

1318. Pour encourager le voisin à tolérer les branches qui empiètent sur son héritage, la loi nouvelle lui attribue les fruits qui tombent naturellement de ces branches. Y avait-il bien là un motif suffisant pour déroger au principe que les fruits d'un arbre appartiennent à son propriétaire ?

1319. Une disposition du projet autorisait le fermier à exercer le droit du propriétaire en ce qui concerne les racines et les branches. Cette disposition a été supprimée au Sénat. On a craint de mettre aux mains des fermiers une arme dont ils pourraient abuser. Mais il a été positivement expliqué, et d'ailleurs cela allait de soi, qu'on n'entendait porter aucune atteinte aux prérogatives que le Droit commun accorde au fermier. Il pourra donc de sa propre autorité couper les racines qui peuvent nuire à la culture, jusqu'à la plus grande profondeur que peut atteindre la charrue ou la bêche, mais non les racines profondes, qui ne nuisent pas à la culture. De même, il pourra s'adresser au propriétaire, tenu de le faire jouir, pour qu'il fasse couper les branches empiétant sur son fonds et dont l'ombre lui causerait préjudice.

1320. Aux termes de l'article 673 *in fine* : « Le droit de couper les racines et de faire couper les branches est imprescriptible ». En effet il s'agit d'un acte de *pure faculté*. D'un autre côté, le fait de la part d'un propriétaire de souffrir sans réclamer les branches ou les racines qui empiètent sur son héritage, peut être considéré comme un acte de simple tolérance. Or aux termes de l'article 2232 : « Les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent fonder ni possession ni prescription ». C'était la solution généralement admise sous l'empire du Code civil ; mais il s'était élevé quelques difficultés sur ce point, et le nouveau législateur a peut-être bien fait de s'expliquer catégoriquement.

SECTION II

DE LA DISTANCE ET DES OUVRAGES INTERMÉDIAIRES REQUIS
POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS

1321. Aux termes de l'article 674 : « Celui qui fait creuser un puits ou une fosse d'aisance près d'un mur mitoyen ou non ; — Celui qui veut y construire cheminée ouâtre, forge, four ou fourneau, — Y adosser une étable, — Ou établir contre ce mur un magasin de sel ou amas de matières corrosives, — Est obligé à laisser la distance prescrite par les règlements ou usages particuliers sur ces objets, ou à faire les ouvrages prescrits par les mêmes règlements et usages, pour éviter de nuire au voisin ».

La loi énumère ici certains travaux de nature à nuire aux construc-

tions voisines, et commande de prendre à leur égard certaines précautions indiquées par les règlements et usages.

L'énumération que la loi fait de ces travaux n'est d'ailleurs qu'énonciative, et non limitative; notre disposition devrait donc s'appliquer à tous les ouvrages de nature à compromettre une construction voisine.

Le législateur défend de faire les travaux dont il est question sans les précautions voulues, « contre un mur mitoyen ou non ». Cette règle se comprend, s'il s'agit d'un mur mitoyen ou appartenant au voisin; mais la même disposition s'appliquera-t-elle, s'il s'agit d'un mur qui est la propriété exclusive de celui qui fait les travaux? En pareil cas, il faut établir une distinction. Si les travaux à faire sont de nature à compromettre seulement la solidité du mur sur lequel ils s'appuient, notre article ne s'appliquera plus; l'auteur des travaux ne nuit qu'à lui-même. Tel serait par exemple le cas d'un dépôt de sel fait par une personne contre un mur à elle appartenant. Mais, s'il s'agit de travaux qui peuvent compromettre la sécurité publique, quand ils ne sont pas faits comme l'exigent les règlements ou usages, comme par exemple de la construction de fours, forges ou fourneaux, le constructeur devra se soumettre aux prescriptions du dernier alinéa de l'article 674.

Les règlements, dont nous parle la loi, sont des dispositions administratives; telles que l'ordonnance du 24 septembre 1819 sur le mode de construction des fosses d'aisances dans la ville de Paris. Le projet du Code ne visait que ces règlements; sur les observations du Tribunal, on ajouta les usages, qui comblent souvent les lacunes des règlements administratifs.

S'il n'y avait ni règlements ni usages prévoyant le genre de travail que l'on veut effectuer près d'un mur mitoyen ou non, il faudrait recourir à une expertise, afin de déterminer les précautions nécessaires pour sauvegarder ou le mur voisin ou même la sécurité publique.

* Remarquons que, si, malgré l'observation des règlements ou usages, les voisins prouvaient un préjudice par suite de l'accomplissement de certains travaux, ils seraient toujours en droit d'en réclamer la réparation (arg. art. 1382). Aussi, au premier abord, semble-t-il qu'il n'y ait pas de différence entre le cas où l'on a observé les règlements ou usages et celui où on ne l'a pas fait, puisque dans un cas comme dans l'autre, s'il y a dommage souffert, une action est ouverte à la partie lésée. Cependant la différence existe, et profonde: si les formalités de l'article 674 n'ont pas été observées, le voisin peut exiger la démolition des travaux; dans le cas contraire, il ne peut qu'invoquer l'article 1382 et demander une réparation pécuniaire du dommage qu'il éprouve.

SECTION III

DES VUES SUR LA PROPRIÉTÉ DE SON VOISIN.

1322. Distinction entre les jours et les vues. — Bien que la rubrique de cette section ne parle que des vues, il y est aussi question des jours qu'il faut soigneusement distinguer des vues.

Les jours, dits de tolérance, sont des ouvertures pratiquées dans un mur et destinées exclusivement à éclairer les appartements. Elles ne laissent pas passer l'air, et ne permettent que difficilement de jeter les regards sur l'héritage voisin.

Les vues sont des ouvertures qui laissent pénétrer à la fois l'air et la lumière, et qui permettent de plus « d'avoir un regard pénétratif sur l'héritage d'autrui » (cout. d'Orléans, art. 229).

On voit par ces définitions que les vues sont beaucoup plus gênantes pour les voisins que les jours, et on s'explique ainsi que la loi ait apporté plus de restrictions à l'établissement des vues sur l'héritage d'autrui qu'à celle des jours.

La question générale qu'a pour but de résoudre notre section est celle de savoir si le propriétaire d'un mur situé à peu de distance de l'héritage voisin a le droit d'ouvrir dans ce mur des jours ou des vues. Nous distinguerons à ce sujet, avec la loi elle-même, suivant que le mur est mitoyen ou non.

A. Le mur est mitoyen.

1323. Aux termes de l'article 675: « L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant. »

« Même à verre dormant ». Cette dernière restriction fut introduite sur les observations de Treilhard, malgré la proposition contraire de Tronchet. Le verre dormant est un verre fixé dans un châssis qui ne peut pas s'ouvrir.

Le motif de notre disposition avait déjà été donné en ces termes par Pothier: « Le mur mitoyen étant fait pour s'enclorre et pour qu'on y appuie ce qu'on juge à propos d'y appuyer, il s'ensuit que chacun des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, s'en servir pour d'autres usages; c'est pourquoi il ne peut, sans le consentement de l'autre, y faire des trous ou fenêtres sur l'héritage du voisin ». A cela on peut ajouter que, s'il en était autrement, il y aurait appropriation exclusive du mur mitoyen au profit de l'un des voisins au point où le mur est percé; l'autre voisin ne pourrait plus se servir du mur à cet endroit pour un usage quelconque.

Cependant la faculté d'avoir un jour ou une vue dans un mur mitoyen peut être acquise: 1° par titre, c'est-à-dire par convention ou par testament; 2° par la prescription qui sera accomplie lorsque le voisin aura laissé subsister les ouvertures pendant trente ans. Dans ces deux cas, le mur mitoyen est grevé d'une véritable servitude.

B. Le mur n'est pas mitoyen.

1324. D'après les principes généraux, le propriétaire exclusif d'un