N° du répertoire général : N° RG 22/00105 - N° Portalis DBW5-W-B7G-H2DM

74B Demande relative à une servitude de distance pour les plantations et constructions

JUGEMENT N°

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CAEN

CHAMBRE PROCEDURE ECRITE

JUGEMENT DU 09 Juin 2026

DEMANDEURS :

Monsieur [Y] [T]
né le 29 Novembre 1975 à [Localité 1] (14)
demeurant [Adresse 1] - [Localité 2]

représenté par Me Etienne HELLOT de la SELARL HELLOT ROUSSELOT, avocat au barreau de CAEN, vestiaire : 73

Madame [D] [U]
née le 02 Février 1985 à [Localité 3] (14)
demeurant [Adresse 1] - [Localité 2]

représentée par Me Etienne HELLOT de la SELARL HELLOT ROUSSELOT, avocat au barreau de CAEN, vestiaire : 73

DEFENDEUR :

Madame [K] [F]
demeurant [Adresse 2] - [Localité 4]

représentée par la SELARL JURIADIS, agissant par Me Nicolas DELAPLACE, avocat au barreau de CAEN, vestiaire : 115

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Présidente : Chloé BONNOUVRIER, Juge, statuant en juge unique, les avocats de la cause en ayant été avisés ;

Greffière : O. MELLITI, présente lors des débats et de la mise à disposition ;

DÉBATS à l'audience publique du 07 Avril 2026,

DÉCISION Contradictoire, en premier ressort.

Prononcé par mise à disposition au greffe le 09 Juin 2026, date indiquée à l'issue des débats.

COPIE EXÉCUTOIRE à
Me Nicolas DELAPLACE - 115, Me Etienne HELLOT - 73

EXPOSE DU LITIGE

Monsieur [Y] [T] et Madame [D] [U] (ci-après les consorts [T] – [U]) sont propriétaires d'une maison d'habitation située [Adresse 3] [Localité 5] [Adresse 4] à [Localité 6] cadastrée section AE [Cadastre 1] et [Cadastre 2] depuis octobre 2018.

Madame [K] [F] est propriétaire de la parcelle voisine cadastrée section AE [Cadastre 3] depuis le 6 mars 1982.

Les consorts [T] – [U] ont fait réaliser un procès-verbal de constat d'huissier le 16 octobre 2019 aux fins de faire constater le dépassement de branches sur leur propriété susceptible d'entraîner notamment la destruction du mur séparatif des deux propriétés.

Le 28 avril 2021, un procès-verbal de constat d'accord a été conclu entre les parties faisant suite à une tentative préalable de conciliation.

Par exploit d'huissier en date du 30 décembre 2021, les consorts [T] – [U] ont assigné Madame [F] devant le tribunal judiciaire de Caen aux fins de voir ordonner l'exécution forcée en nature du constat d'accord sous astreinte de 150 € par jour de retard outre une demande de dommages-intérêts à hauteur de 2000 € pour troubles anormaux du voisinage.

Une difficulté étant apparue sur l'identification de la limite séparative des fonds respectifs des parties et sur le caractère privatif ou mitoyen d'un mur situé en bordure de limite séparative, Madame [F] a proposé qu'il soit procédé à un bornage amiable à frais partagés qui a été accepté.

Par conclusions d'incident du 12 juin 2023, les consorts [T] – [U] ont sollicité le sursis à statuer des demandes formées par Madame [F] voulant les voir condamner sous astreinte à retirer l'intégralité des objets, détritus et amoncellement déposés sur la bande de terrain dont elle est propriétaire, condamner sous astreinte à cesser tout appui quelconque sur le mur dont elle est propriétaire et les voir interdire de déposer quelque objet que ce soit dans la bande de terrains dont elle est propriétaire.

Par ordonnance du 26 mars 2024, le juge de la mise en état a débouté les consorts [T] – [U] de leur demande de sursis à statuer et a enjoint les parties à se présenter devant un médiateur. Cette procédure n'a pas eu de suite.

Dans leurs dernières conclusions n° 6 notifiées par voie électronique le 3 février 2026, les consorts [T] – [U] demandent au tribunal de :
– vu l'article 2044 et suivants du Code civil, vu l'article 1103 du Code civil, vu les dispositions des articles 671 et suivants du Code civil, vu l'article 514 du code de procédure civile, vu le constat d'accord, condamner Madame [F] à l'arasement de la haie à moins de 2 m sur le fondement de l'article 671 du Code civil aux droits de l'ancienne grange ;
– condamner Madame [F] à exécuter le constat d'accord signé entre celle-ci et Monsieur [T] et Madame [U] le 28 avril 2021 en arasement « celle-ci » d'un tiers par rapport à sa hauteur actuelle dans un délai d'un mois à compter de la décision à intervenir et sous astreinte de 150 € par jour de retard ;
– condamner Madame [F] à verser la somme de 4000 € au titre des dommages et intérêts à Monsieur [T] et Madame [U] pour trouble anormal du voisinage ;
– débouter Madame [F] de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;
– subsidiairement, nommer tel expert qu'il plaira au tribunal afin de mesurer la distance des arbres par rapport au mur ;
– dire n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
– condamner Madame [F] à payer à Monsieur [T] et Madame [U] la somme de 3000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

Dans ses dernières conclusions n° 5 notifiées par voie électronique le 18 novembre 2025, Madame [F] demande au tribunal de :
– vu les articles 657, 671 et suivants, 1103 et suivants et 2044 et suivants du Code civil, à titre principal, déclarer Monsieur [T] et Madame [U] mal fondés en toutes leurs demandes et les en débouter intégralement ;
– subsidiairement, débouter en tout état de cause les consorts [T] – [U] de leur demande de voir assortir d'une

quelconque astreinte les condamnations qui seraient éventuellement prononcées par le tribunal à l'encontre de Madame [F] ;
– débouter quoi qu'il en soit Monsieur et Madame [T] – [U] de leur demande d'indemnisation ;
– écarter l'exécution provisoire de droit ;
– en tout état de cause, condamner Monsieur et Madame [T] – [U] à communiquer sous astreinte de 150 € par jour de retard à compter de la décision restant à intervenir la preuve de la réalisation des travaux de leur côté du mur mitoyen ;
– dans l'hypothèse où les travaux de réparation du mur mitoyen de leur côté n'auraient pas été réalisés, condamner Monsieur et Madame [T] – [U] à les faire réaliser sous astreinte de 150 € par jour de retard à compter de la décision restant à intervenir ;
– condamner Monsieur et Madame [T] – [U] à retirer, sous astreinte de 150 € par jour de retard à compter de la décision restant à intervenir, l'intégralité des objets, détritus, plantes, amoncellements déposés sur la bande de terrains et/ou venant sur son mur, propriété de Madame [F], délimitée par un mur d'un côté courant tout le long de la parcelle n° [Cadastre 2] et la limite séparative telle que fixée par le géomètre expert [G] ;
– condamner Monsieur et Madame [T] – [U] à cesser, sous astreinte de 150 € par jour de retard à compter de la décision restant à intervenir, tout appui quelconque sur le mur, propriété exclusive de Madame [F] ;
– interdire à Monsieur et Madame [T] – [U] de déposer quelque objet que ce soit dans la bande de terrain, propriété de Madame [F], délimitée par son mur d'un côté courant tout le long de la parcelle n° [Cadastre 2] et la limite séparative telle que fixée par le géomètre expert [G], de même que de prendre appui, d'apposer quoi que ce soit ou de laisser des plantes envahir ledit mur, le tout sous astreinte de 500 €par manquement constaté ;
– condamner Monsieur et Madame [T] – [U] à verser à Madame [F] la somme de 8000 € en réparation du préjudice moral subi ;
– condamner Monsieur et Madame [T] – [U] à verser à Madame [F] la somme de 6000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre à supporter les entiers dépens.

Pour un plus ample exposé des moyens, il convient de se référer aux dernières conclusions des parties conformément à l'article 455 du code de procédure civile.

L'ordonnance du 4 février 2026 a fixé la clôture différée de l'instruction au 1er avril 2026.

MOTIFS DE LA DECISION

I. Sur la demande d'arasement de la haie au droit de la grange.

L'article 671 alinéa 1er du Code civil dispose que «il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »

Il est constant que la distance existant entre les arbres et la ligne séparative des héritages doit être déterminée depuis cette ligne jusqu'à l'axe médian des troncs des arbres.

En l'espèce, le conciliateur de justice a, dans le cadre du protocole d'accord et dès le 2 décembre 2020 (donc antérieurement à la signature du protocole d'accord), « constaté que les arbres sont plantés à plus de 2 m » sans distinction entre les arbres du côté de la grange et le reste de la haie. Le conciliateur de justice a également constaté que « le mur face à la propriété [T]/[U] est mitoyen et que face à la grange la limite de propriété de Madame [F] va au-delà du mur mitoyen qu'elle a érigé, le bornage s'établit à partir des deux poteaux en ciment ».

Ce protocole d'accord a été signé par l'ensemble des parties. Ainsi, les mesures prises par le conciliateur de justice n'ont pas été remises en cause par les demandeurs.

Les consorts [T] – [U] produisent un procès-verbal de constat de commissaire de justice établi le 1er septembre 2025 aux

termes duquel « les mesures ont été prises pour chaque arbre du milieu du tronc de l'arbre et le côté extérieur du chapeau du mur séparant la propriété de Monsieur [T] (parcelle numéro [Cadastre 2] derrière la grange de Monsieur [T]) et celle de Madame [F] ». Toutefois, le commissaire de justice n'a pas retenu la même limite de propriété que le commissaire de justice. Les mesures ne peuvent donc être considérées comme fiables.

En outre, il convient de relever que Maître [C] a constaté que deux conifères (sur la totalité des arbres) étaient plantés à une distance inférieure à 2 m (161 cm pour l'un et 155 cm pour l'autre). Ainsi, il n'est pas établi que l'intégralité de la haie est plantée en méconnaissance des dispositions précitées.

Vu l'ensemble de ces éléments et notamment l'accord des parties quant aux constats effectués par le conciliateur de justice dans le cadre du protocole d'accord, il n'est pas établi que la haie plantée au droit de la grange ne respecte pas la distance de 2 m.

Par conséquent, les consorts [T] – [U] seront déboutés de leur demande d'arasement de la haie.

II. Sur l'exécution du protocole d'accord

L'article 2044 alinéa 1er du Code civil dispose que «la transaction est un contrat par lequel les parties, par des concessions réciproques, terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître. »

L'article 2052 du même code dispose que «la transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet. »

En l'espèce, les parties ont conclu un protocole d'accord le 28 avril 2021 aux termes duquel les parties s'engagent de la façon suivante : « Madame [F], dans un souci d'apaisement et de bon voisinage accepte d'étêter un tiers les arbres face [à la propriété des consorts [T] – [U]], maintenir tel quel ceux face à la grange et procéder régulièrement à l'élagage de l'ensemble des arbres en veillant que les branches ne viennent plus toucher le chapeau du mur mitoyen. Elle s'engage à prendre en charge la réfection du mur mitoyen de son côté ainsi que le chapeau. Elle attend un devis de maçon et fera son possible pour réaliser les travaux en 2021.
Concernant l'étêtage d'un tiers représentant un abaissement d'environ 5 m, elle le fera au plus vite selon la disponibilité du professionnel et en souhaitant le réaliser sous trois mois.
Le couple [T]/[U] accepte l'engagement de Madame [F] et confirme prendre à sa charge les réparations du mur mitoyen de son côté ».

Les consorts [T] – [U] soutiennent que Madame [F] n'a pas respecté les obligations qui lui incombaient dans le cadre du protocole d'accord. Néanmoins, cette dernière verse au dossier un courriel du 25 avril 2022 de Monsieur [A], élagueur, aux termes duquel il atteste « le 30 juin 2021, dans la propriété de Madame [F] [K] [Adresse 5] à [Localité 7]. J'ai étêté les arbres et réduit les hauteurs d'environ 4,5 ou 5 m ou plus selon chaque arbre. Ceci a été exécuté dans le but que le résultat soit harmonieux et que les arbres ne meurent pas ». Ainsi, il est établi qu'un professionnel est intervenu deux mois après la signature du protocole d'accord et a effectivement étêté les arbres de la hauteur convenue.

La défenderesse démontre également qu'elle a fait intervenir le même professionnel le 25 novembre 2024 comme en atteste la facture prévoyant la taille de réduction en hauteur de thuyas, la taille de branches latérales d'un bouleau et la taille des branches latérales de thuyas. Les conditions d'intervention de ce dernier sont donc similaires à la première intervention.

Si les demandeurs produisent deux constats de commissaire de justice aux termes desquels il apparaît que les arbres ont une hauteur de 12 m (en 2023) et n'ont pas été étêtés et une hauteur de 15 m (en 2025), ces éléments sont insuffisants pour caractériser une absence d'étêtement des arbres litigieux puisqu'il n'est pas justifié de la taille originelle de ces arbres.

Les demandeurs échouent donc à rapporter la preuve que Madame [F] n'a pas respecté les obligations qui lui incombent

au titre du protocole d'accord.

Au surplus, ils se prévalent d'un préjudice d'ensoleillement dont ils ne justifient pas.

Par conséquent, il y a lieu les déboutés de leur demande d'exécution forcée sous astreinte du protocole d'accord ainsi que de leur demande indemnitaire.

III. Sur la demande au titre de la réalisation des travaux du mur mitoyen

L'article 2044 alinéa 1er du Code civil dispose que «la transaction est un contrat par lequel les parties, par des concessions réciproques, terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître. »

L'article 2052 du même code dispose que «la transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet. »
Aux termes de l'article 1103 du même code, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

En l'espèce, aux termes du protocole d'accord conclu le 28 avril 2021, les consorts [T] – [U] se sont engagés à prendre en charge les réparations du mur mitoyen de leur côté. Si ils produisent effectivement un devis de l'entreprise Marie Maçonnerie en date du 14 février 2020 (donc antérieurement à la conclusion du protocole d'accord) portant sur « la réfection de la tête de mur en moellons dessus bombé 15,5 ml y compris échafaudage et enlèvement des gravats » pour un montant de 3744,40 € TTC, il apparaît que ce devis valable trois mois n'est pas signé par les demandeurs et ne comporte pas la mention « bon pour accord ».

Les consorts [T] – [U] ne justifient pas y compris dans le cadre de leurs dernières écritures de la réalisation des réparations du mur de leur côté. Ils devront donc communiquer la preuve de la réalisation desdits travaux. Eu égard à la nature de l'acte à accomplir, il n'y a pas lieu d'assortir cette condamnation d'une astreinte.

En revanche, si les travaux ne devaient pas avoir été exécutés, eu égard au temps passé entre la conclusion du protocole d'accord (le 28 avril 2021) et la date de la présente instance (2026) soit plus de cinq ans, il y a lieu d'assortir la condamnation à exécuter les travaux d'une astreinte.

Par conséquent, il y a lieu d'enjoindre les consorts [T] – [U] à communiquer la preuve de la réalisation des travaux de réparation du mur de leur côté sans que celle-ci ne soit assortie d'une astreinte.

Toutefois, dans l'hypothèse où les travaux n'auraient pas été réalisés, ils seront condamnés à les exécuter sous astreinte de 20 € par jour de retard à compter du jour où la décision aura un caractère définitif.

IV. Sur les demandes de condamnation sous astreinte au titre de l'utilisation du mur

L'article 657 du Code civil dispose que «tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen, et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à cinquante-quatre millimètres [deux pouces] près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée. »

Il est constant que, pour éviter d'avoir à cesser ses actes d'utilisation d'un mur séparatif, un propriétaire est tenu d'acquérir la mitoyenneté car il n'est possible de faire appui que s'il s'agit d'un mur mitoyen.

L'article 1353 alinéa 1er du Code civil dispose que «celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver ».

En l'espèce, Madame [F] sollicite que ses voisins soient condamnés sous astreinte à cesser tout appui sur le mur dont elle revendique la propriété.

Dans le cadre du protocole d'accord, le conciliateur de justice a évoqué l'existence de deux murs (l'un mitoyen face à la propriété des consorts [T] – [U] et l'autre « non mitoyen qu'elle a érigé »). Ainsi, la demande de la défenderesse n'est pas contraire au protocole d'accord.

Toutefois, les photographies reproduites au sein de ses conclusions ne sont pas datées et ne permettent donc pas d'établir que les demandeurs entreposent effectivement des objets sur ce mur non mitoyen et Madame [F] n'apporte aucun élément de nature à démontrer un tel appui y compris concernant des plantes.

Par conséquent, elle sera déboutée de sa demande de condamnation sous astreinte au titre de l'utilisation du mur.

V. Sur la demande indemnitaire reconventionnelle de Madame [F]

L'article 9 du code de procédure civile dispose que « il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. »

En l'espèce, s'il est établi que Madame [F] a effectivement respecté les obligations qui lui incombaient dans le cadre du protocole d'accord, elle ne justifie pas en quoi les agissements des consorts [T] – [U] et principalement ladite action en justice lui occasionne un préjudice moral.

Par conséquent, elle sera déboutée de sa demande à ce titre.

VI. Sur les autres demandes

En application de l'article 696 du code de procédure civile, les consorts [T] – [U], parties perdantes, seront condamnés à payer les entiers dépens de l'instance.

Les consorts [T] – [U], qui succombent, seront condamnés à payer à Madame [F] la somme de 6000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Bien que Madame [F] sollicite que soit écartée l'exécution provisoire de droit de la présente décision, elle n'en justifie pas et cette dernière est compatible avec la nature du litige compte tenu du sens de la décision rendue. Il n'y a donc pas lieu de l'écarter.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort, par mise à disposition au greffe :

DEBOUTE Monsieur [Y] [T] et Madame [D] [U] de leur demande d'arasement de la haie ;

DEBOUTE Monsieur [Y] [T] et Madame [D] [U] de leur demande d'exécution forcée sous astreinte du protocole d'accord conclu le 28 avril 2021 ;

DEBOUTE Monsieur [Y] [T] et Madame [D] [U] de leur demande d'indemnisation au titre du trouble anormal du voisinage ;

ENJOINT Monsieur [Y] [T] et Madame [D] [U] à communiquer la preuve de la réalisation des travaux de leur côté du mur mitoyen ;

DIT que cette injonction ne sera pas assortie d'une astreinte ;

Dans l'hypothèse où les travaux n'auraient pas été réalisés, CONDAMNE Monsieur [Y] [T] et Madame [D] [U] à les exécuter sous astreinte de 20 € par jour de retard à compter du caractère définitif de la présente décision ;

DEBOUTE Madame [K] [F] de sa demande de condamnation sous astreinte au titre de l'utilisation du mur privatif ;

DEBOUTE Madame [K] [F] de sa demande d'indemnisation au titre du préjudice moral ;

CONDAMNE Monsieur [Y] [T] et Madame [D] [U] à payer les entiers dépens de l'instance ;

CONDAMNE Monsieur [Y] [T] et Madame [D] [U] à payer à Madame [K] [F] la somme de 6000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

DEBOUTE Monsieur [Y] [T] et Madame [D] [U] de leur demande sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

DIT n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de droit de la présente décision.

Ainsi jugé le neuf juin deux mil vingt six, la minute est signée du Président et du Greffier.

LA GREFFIERE LA PRESIDENTE

O. MELLITI C. BONNOUVRIER