



Stephanie Moreau <smo@bienatoi.be>

Stephanie Moreau <smo@bienatoi.be>

14 mars 2025 à 09:00

À : Gwenaël Delaite <gwenael.delaite@rochefort.be>

Chère Madame Delaite,

Je me suis entretenue hier avec une de vos collègues au sujet de la parcelle voisine de droite au terrain que je vends soit la parcelle

Le vendeur avait eu un échange de mail à ce sujet avec vous en décembre 2023.

Pouvez-vous me dire si les conditions sont toujours les mêmes ? Merci

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous en remercie d'avance.

Bien à vous,

Envoyé : vendredi 29 décembre 2023 19:21

À : Gwenaël Delaite <gwenael.delaite@rochefort.be>

Objet : RE: Arbres proches de la limite de propriété

Rebonjour

Je vous remercie pour vos recherches et pour votre réponse

Excellentes fêtes à vous également

Cordialement

De : Gwenaël Delaite <gwenael.delaite@rochefort.be>

Envoyé : vendredi 29 décembre 2023 16:07

Objet : Arbres proches de la limite de propriété

Bonjour Monsieur,

Concernant les arbres situés chez votre voisin (sapins de 20-30m de hauteur, à 2m de la limite mitoyenne) :

- Au niveau du permis d'urbanisation :
 - s'il s'agit de la parcelle située à droite de la parcelle de votre projet de construction : il s'agit du même permis d'urbanisation que votre parcelle, et il n'y a pas de prescriptions relatives aux plantations.
 - S'il s'agit de la propriété au n° , à gauche de votre parcelle, il y a un permis d'urbanisation aussi, mais différent (10-02-1998). Les prescriptions sont applicables qu'il peut y avoir en limite mitoyenne des clôtures de 1,2m max, en treillis, haies vives ou fils soutenus par des piquets de fer ou de béton,

avec une possibilité de base en dalle de 30cm de hauteur max ou maçonnerie en briques ou en moellons de 60cm, mais rien d'autre en termes de plantations.

- Au niveau du règlement général de police de Rochefort, les règles concernent les plantations en limite de parcelle avec la voirie, pas en limite latérale ou arrière avec des voisins privés.

Les règles qui s'appliquent ici relèvent donc du Code civil :

Article 3.133 : Distances de plantations

Toutes les plantations doivent être situées au minimum aux distances définies ci-après de la limite des parcelles, sauf si les parties ont conclu un contrat à cet égard ou si les plantations se trouvent au même endroit depuis plus de trente ans.

La distance de visée à l'alinéa 1er est, pour les arbres d'une hauteur de deux mètres au moins, de deux mètres à partir du milieu du tronc de l'arbre et, pour les autres arbres, arbustes et haies, d'un demi-mètre.

NB : Néanmoins cette disposition récente n'entend pas remettre en cause les situations antérieures à son entrée en vigueur (février 2020) dans la mesure où elle ne s'applique qu'aux actes juridiques et faits juridiques qui ont eu lieu après son entrée en vigueur. Dès lors il ne sera pas possible de remettre en cause les plantations effectuées avant le 1er septembre 2021 conformément au Code rural.

Le voisin peut exiger l'élagage ou l'arrachage des plantations qui sont situées à une distance moindre, sauf si le juge estime que cette demande constitue un abus de droit. Le juge tient compte, dans son appréciation, de toutes les circonstances de la cause, y compris de l'intérêt général.

Toutefois, le voisin ne peut pas s'opposer à la présence de plantations qui ne sont pas plus hautes que la clôture existante entre les parcelles. Dans ce cas, s'il s'agit d'une clôture non mitoyenne, son propriétaire a le droit de s'en servir comme appui pour ses plantations.

Art. 3.134. Branches et racines envahissantes

Si un propriétaire de plantations dont les branches ou les racines dépassent la limite séparative des propriétés négligentes de couper celles-ci dans les soixante jours d'une mise en demeure par envoi recommandé du voisin, ce dernier peut, de son propre chef et aux frais du propriétaire des plantations, couper ces branches ou racines et se les approprier. Si le voisin coupe lui-même ces branches ou racines dépasse quint, il assume le risque des dommages causés aux plantations. Il peut également exiger que leur propriétaire procède à leur coupe, sauf si le juge estime que cette demande constitue un abus de droit. Le juge tient compte, dans son appréciation, de toutes les circonstances de la cause, y compris de l'intérêt général. Le droit d'exiger l'enlèvement ne peut s'éteindre par prescription. Les fruits qui tombent naturellement des arbres sur un bien immeuble contigu appartiennent à celui qui a la jouissance de ce bien immeuble contigu.

Je vous propose donc de demander dans un premier temps à votre voisin s'il peut faire le nécessaire pour les branches qui dépassent, et sinon vous pouvez ensuite lui envoyer une mise en demeure par recommandée s'il ne le fait pas. Votre voisin aura 60 jours pour réagir à partir de l'envoi de votre courrier recommandé.

S'il ne réagit pas ou s'il ne réagit pas complètement, vous pouvez alors couper vous-même les branches et les racines qui dépassent et surplombent votre terrain et répercuter les frais à la charge de votre voisin.

Si vous ne trouvez pas de solution dans ces dispositions, vous pouvez invoquer l'article **3.101** sur les troubles anormaux de voisinage.

Enfin, si vous pensez que les sapins sont scolytés et que vous souhaitez vous en assurer, vous pouvez consulter le Département de la Nature et des Forêts : Thibaut GHEYSEN, chef de cantonnement : thibaut.gheyesen@spw.wallonie.be , 084 22 05 80.

En espérant avoir répondu à votre question,

Je vous souhaite mes meilleurs vœux pour 2024.



Stéphanie MOREAU

Agent immobilier agréé - IPI: 509.270

Rue de Bruyère, 78A - B-5300 Bonneville
Rue Saint-Luc, 55 - B-5004 Bouge

☎ +32 (0)498 65 17 15

✉ smo@bienatoi.be

Deux agences à votre service: Andenne & Bouge

🌐 www.bienatoi.be

📘 facebook.com/bienatoi-immo

Archipro Immo srl - TVA BE 0777356515

Les données personnelles que nous traitons sont celles que vous nous communiquez volontairement, que ce soit par téléphone, par courriel ou via une passerelle électronique... et sont uniquement destinées à répondre à vos sollicitations. Dans l'éventualité où vous ne reviendrez pas vers nous, les informations transmises ne seront pas utilisées ultérieurement. A l'issue de la mission ces informations sont susceptibles d'être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7° de l'AR du 12.01.2007 et mais seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission. Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées peuvent être consultées à l'adresse suivante : <http://www.bienatoi.be> ou obtenues sur simple demande en format papier.

Gwenaël Delaite <gwenael.delaite@rochefort.be>

14 mars 2025 à 13:59

À : Stéphanie Moreau <smo@bienatoi.be>

Bonjour Madame,

Les permis d'urbanisation évoqués sont inchangés et à ma connaissance il n'y a pas eu de modification du Code civil en matière de plantations.

Je ne me souviens pas quelle était la question initiale de _____ ans doute répondu par mail à une question par téléphone), mais je ne vois rien dans mon courriel qui ne soit plus valable.

A noter que le CoDT prévoit des exonérations de permis d'urbanisme en matière de clôture, ce qui a pour conséquence qu'on peut finalement installer une clôture plus haute que ce que le lotissement prévoit, sans devoir demander de permis (si on répond aux conditions d'exonération).

Bien à vous,



Gwenaël DELAITE

Employée d'administration

Service Urbanisme, Aménagement du

Territoire et Environnement

084 220 612

Place Roi Albert 1^{er}, 1

5580 Rochefort

www.rochefort.be