



LOI D'APPLICATION DU CODE CIVIL SUISSE POUR LE CANTON DE FRIBOURG

Extraits des articles traitant des éléments de droit privé suivants :

- **Restrictions dans les constructions : puits, murs mitoyens, eaux pluviales**
(articles 212 à 227)

- **Ouvertures et droits de vues**
(articles 228 à 231)

- **Restrictions dans les plantations**
(articles 232 à 236bis)

- **Aqueducs et conduites**
(articles 237 à 238)

- **Du passage nécessaire : chemin, droit de passage**

(articles 239 à 264)

- **Clôtures et défenses de pénétrer sur le fonds d'autrui**

(articles 265 à 276)

Restrictions dans les constructions

Art. 212

Nul ne peut faire creuser un puits, une citerne, une fosse d'aisance, des réservoirs, canaux, étangs ou toute autre excavation, près d'un fonds, mur ou bâtiment voisin, ni enlever la terre qui soutient le fonds supérieur, si ce n'est à la distance requise pour qu'à dire d'experts, ces ouvrages ne nuisent pas au voisin, à moins de construire du côté du fonds d'autrui un mur, contre-mur ou autre ouvrage de protection suffisant à prévenir tout dommage.

Art. 213

Nul ne peut adosser une étable ou écurie, ni établir un magasin de sel ou amasser des matières corrosives contre un mur de séparation, mitoyen ou non, à moins de construire sur son fonds un mur ou contre-mur suffisant pour éviter de nuire au voisin.

Art. 214

Sous réserve des règles de droit public concernant les constructions, tout propriétaire peut élever un mur dans l'alignement des bornes de son fonds.¹⁵²) Ce mur deviendra mitoyen en tout ou en partie, sur la demande du voisin, s'il rembourse 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. 215

1 Tout mur servant de séparation entre bâtiments est présumé mitoyen jusqu'à l'héberge, 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, soit encore un retranchement destiné à soutenir les poutres.

Art. 216

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

Art. 217

Le propriétaire dont le bâtiment n'est pas soutenu par le mur mitoyen peut se dispenser de contribuer à l'entretien et aux réparations en abandonnant son droit de mitoyenneté.

Art. 218

Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen et y placer des poutres ou solives jusqu'à la moitié de l'épaisseur.

Art. 219

Si, par suite de la reconstruction d'une maison, un mur mitoyen doit être remplacé par un mur plus solide, le propriétaire constructeur a le droit de le rétablir à neuf, pourvu qu'il le fasse à ses frais, qu'il prenne sur son propre fonds le terrain nécessaire, s'il y a lieu, à l'élargissement et qu'il supporte le dommage causé au voisin pendant les travaux de reconstruction. Toutefois, ce dernier devra contribuer, pour une part équitable, aux frais de restauration du mur séparatif, s'il était en mauvais état ou ne correspondait plus aux exigences légales.

Art. 220

Tout copropriétaire peut surélever le mur mitoyen ; mais il doit supporter seul la dépense de l'exhaussement et les frais d'entretien de la partie non commune.

Art. 221

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

Art. 222

Le voisin 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. 223

1 Tout copropriétaire peut rétablir le mur mitoyen sur des fondations plus profondes ; mais il doit payer seul le coût de ces travaux.

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

Art. 224

Aucun des copropriétaires ne peut pratiquer de cavité dans le mur mitoyen. Il ne peut y appliquer ou appuyer aucun ouvrage dont l'effet serait d'affaiblir ou de dégrader le mur.

Art. 225

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. 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.

Art. 226

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

Art. 227

Tout propriétaire doit établir ses toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire se déverser sur le fonds voisin.

Ouvertures

Art. 228

1 Des vues droites ou fenêtres d'aspect, des terrasses, des balcons ou autres semblables saillies ne peuvent être établis à moins de 2,70 m de distance du fonds voisin et des vues obliques ou par côté, à moins de 90 cm.

2 La distance se mesure, pour les ouvertures, du parement extérieur du mur où elles sont pratiquées et, pour les terrasses, les balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

3 Le voisin peut exiger la suppression des vues établies à une moindre distance, si le propriétaire ne prouve que ces vues existent depuis dix ans.

Art. 229

Lorsque des vues existent depuis dix ans ou qu'un droit de vue est acquis sans fixation de distance, le voisin ne peut construire à moins de 5,40 m du bâtiment opposé, si les vues sont droites, et de 1,80 m, si elles sont obliques.

Art. 230

1 Les jours (ouvertures destinées uniquement à l'aération ou à l'éclairage d'un local) peuvent être établis du côté du fonds voisin, sans limitation de distance, s'ils sont pratiqués à plus de 2 m au-dessus du plancher ou ménagés de manière à empêcher, en tout temps, la vue sur le fonds voisin.

2 Peuvent également être établies, sans limitation de distance, les ouvertures pratiquées dans les combles, écuries, chambres à lessive et autres

2 Le même droit lui appartient en ce qui concerne les racines qui avancent sur son fonds et lui portent préjudice.

3 Le voisin peut cueillir tous les fruits des branches qui avancent sur son fonds et s'approprier tous ceux qui y tombent.

Art. 231

Les dispositions relatives aux vues et jours ne sont point applicables lorsque les fonds sont séparés par le domaine public.

Restrictions dans les plantations

Art. 232

1 Les arbres de haute futaie qui ne sont pas des arbres fruitiers, les noyers et les châtaigniers ne peuvent être plantés à moins de 6 m ; les autres arbres fruitiers, si ce n'est en espalier, ainsi que les arbres forestiers de taillis soumis à une coupe périodique de dix ans, à moins de 3 m ; les arbres soumis à une coupe périodique de quatre ans au plus, tels que saules, peupliers, bouleaux et autres, à moins de 60 cm de la ligne séparative de deux fonds.

2 Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux arbres situés au bord des forêts, des côtes, des ravins et sur la limite de deux pâturages alpestres.

3 Si le fonds voisin est une vigne, les arbres de haute futaie qui ne sont pas des arbres fruitiers, les noyers et les châtaigniers ne peuvent être plantés qu'à 12 m, les autres arbres fruitiers et les arbres de taillis jusqu'à 6 m de la limite.

Art. 233

Le voisin peut exiger la suppression des arbres placés à une moindre distance, si le propriétaire ne prouve qu'ils sont plantés depuis dix ans. Si les arbres ont crû spontanément, le voisin peut exiger qu'ils soient arrachés tant qu'ils sont encore susceptibles d'être transplantés.

Art. 234

1 Les branches qui avanceraient sur le fonds du voisin doivent, à sa demande, être coupées à 4,50 m du sol s'il s'agit d'arbres fruitiers, à 6 m, s'il s'agit d'arbres de haute futaie autres que des arbres fruitiers et même à toute hauteur si le voisin veut bâtir à cet endroit. Il peut les couper lui-même et les garder si, après réclamation, le propriétaire ne les a pas enlevées dans un délai convenable.

Art. 235

Les arbres ou branches coupés, arrachés ou brisés par le vent et projetés sur le fonds voisin, doivent être enlevés incessamment par le propriétaire.

Art. 236

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 Chacun des deux propriétaires peut requérir que ces arbres soient abattus.

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

Art. 236bis

1 Les propriétaires de forêts avoisinantes sont tenus d'abattre tous les bois situés à moins de 50 cm de distance de la ligne séparative de deux fonds forestiers et de la laisser constamment ouverte, afin que la vue d'une borne à l'autre soit libre.

2 Le voisin peut couper lui-même les bois et exiger le paiement du travail si, après mise en demeure, le propriétaire ne les a pas enlevés dans un délai convenable. Le bois abattu revient au propriétaire des arbres.

Aqueducs et autres conduites

Art. 237

Si les intéressés ne peuvent convenir à l'amiable de la direction des conduites, ou de l'indemnité à payer, il est procédé selon les formes prescrites pour le passage nécessaire.

Art. 238

A moins d'urgence, les travaux que nécessitent les conduites ne doivent être exécutés qu'en morte saison sur les fonds traversés. Si l'ouvrage est en mauvais état, les propriétaires peuvent exiger que la conduite soit rétablie entièrement à neuf.

Du passage nécessaire

Art. 239

Le passage nécessaire peut être requis pour l'exploitation de tous les produits du sol, des forêts et même des arbres isolés que l'on ne peut enlever que par les fonds inférieurs.

Art. 240

Dans les cas d'urgence, la démarcation du passage est faite par le juge de paix, qui fixe, en même temps, l'indemnité à payer pour le temps du passage provisoire.

Art. 241

1 L'instant qui a obtenu le droit de passage provisoire doit assigner, sous peine de déchéance de ce droit, les ayants cause devant l'autorité judiciaire compétente, dans les vingt jours qui suivent l'ordonnance du juge de paix.

2 Il met en cause tous les propriétaires des fonds sur lesquels il prétend établir un droit de passage.

Art. 242

Si le défendeur affirme que le demandeur a un droit de passage sur un autre fonds, le propriétaire de ce fonds est appelé en cause.

Art. 243

L'autorité judiciaire fait procéder aux constatations nécessaires et nomme, selon l'importance du cas, un ou plusieurs experts. Si le litige relève d'une autorité judiciaire composée de plusieurs juges, un juge commissaire est désigné.

Art. 244

1 Le juge commissaire recueille tous les renseignements propres à éclairer les experts. Il entend, en leur présence et devant les parties, les personnes qu'il a assignées soit d'office, soit sur requête.

2 Le procès-verbal des opérations et l'avis des experts sont déposés au greffe, à la disposition des parties.

3 Les parties sont ensuite assignées à l'audience. Elles peuvent requérir que les experts soient appelés à compléter leurs opérations.

Art. 245

Le droit de passage à char implique le droit de passer à pied et avec des chevaux ou du bétail. Si le chemin est marqué, mais non borné, ni autrement limité, il doit être large de 3,60 m, dans les contours, et de 2,40 m, partout ailleurs.

Art. 246

Le propriétaire peut, sans demander le droit de passage nécessaire et sans formalité quelconque, utiliser les terres voisines pour le transport des fourrages et l'enlèvement des bois d'une forêt ou d'arbres isolés, à la condition de ne le faire que durant la morte saison (décembre, janvier et février), par le trajet le plus court et moyennant, s'il y a lieu, dédommagement équitable au propriétaire des fonds utilisés.

Art. 247

Le glissage et le dévalage des bois, à travers le fonds d'autrui, ne peuvent avoir lieu que moyennant réparation du dommage et dans les endroits où les difficultés de transport par char ou par traîneau les rendent indispensables.

Art. 248

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

Des clôtures et des défenses de pénétrer sur le fonds d'autrui

Art. 265

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

Art. 266

1 A moins d'entente entre les propriétaires voisins, la haie vive n'est plantée qu'à 60 cm 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 cm de hauteur après la tonte, qui doit s'effectuer au moins tous les deux ans ou tous les quatre ans, si la haie sépare deux pâturages.

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

Art. 267

1 Toute clôture, hormis la haie vive, peut être établie dans l'alignement des bornes, à condition de ne pas excéder 120 cm de hauteur. Si elle doit dépasser ce maximum, elle sera reculée d'autant de la limite des fonds. Ces restrictions ne concernent pas la clôture des cours, jardins et pâturages, qui peut être surélevée suivant les besoins.

2 Le voisin 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.

Art. 268

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 celui qui creuse le fossé.

Art. 269

1 Toute clôture mitoyenne doit être entretenue à frais communs.

2 Le 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. 270

Le 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. 271

1 Le propriétaire d'une haie mitoyenne dont le fonds a cessé d'être un pâturage depuis plus d'une année, le propriétaire d'une haie mitoyenne qui n'est pas tenu 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 propriétaire voisin puisse être astreint à enlever la haie ou à la remplacer par une autre clôture.

Art. 272

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. 273

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 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 une indemnité équivalente à douze ans d'entretien.

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

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. 274

1 Le mur de clôture entre deux fonds de niveau, mais de différente nature, est présumé appartenir exclusivement au 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 propriétaire de ce fonds.

3 Le fossé de clôture est présumé appartenir exclusivement à celui du côté duquel 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 propriétaire du fonds le plus précieux.

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

Art. 275

1 A la demande du propriétaire, le juge de paix intime défense de pénétrer sur un fonds sous commination d'une amende de 50 fr. au plus. La défense est publiée dans la Feuille officielle et par affiche sur le terrain. Elle est subordonnée à l'autorisation préalable du Conseil d'Etat, s'il s'agit d'une forêt ou d'un pâturage.

2 L'amende est prononcée par le préfet conformément à la procédure pénale.

3 Si le contrevenant prétend que la défense n'est pas justifiée, il est sursis à la poursuite et les parties sont renvoyées à se pourvoir devant le juge compétent.

Art. 276

Le droit d'accès sur le fonds d'autrui, pour la chasse et la pêche, est réglé par des prescriptions spéciales.