Le guide du

voisinage

Éditions COMPRENDRE CHOISIR.COM

Le guide du

voisinage

Mieux comprendre pour bien choisir !

Éditions COMPRENDRE CHOISIR.COM

Plus de 370 guides pratiques

Sites web

Livres PDF

Maison / Travaux

Argent / Droit

Conso / Services

Carrière / Business

Santé / Beauté

COMPRENDRE CHOISIR.COM

Dans la même collection

- Maison et Travaux
  - Le guide de la récupération d'eau de pluie
  - Le guide du papier peint
- Argent et Droit
  - Le guide de la colocation
  - Le guide des assurances véhicules
- Santé et Beauté
  - Le guide de l'acné
  - Le guide du sommeil

Voir la liste complète sur notre e-bibliothèque

Auteurs : MM. Eckert et Mérinis

© Fine Media, 2012

ISBN : 978-2-36212-071-8

Document publié sous licence Creative Commons BY-NC-ND

Vous pouvez librement diffuser à titre gratuit ce document, en citant visiblement ComprendreChoisir.com, mais vous n'avez pas le droit ni d'en faire un usage commercial ni de le modifier ou d'en utiliser tout ou partie sans autorisation préalable.

ComprendreChoisir.com est une marque de Fine Media, filiale de Pages Jaunes Groupe.
108 rue des Dames, 75017 Paris

Pour toute question, contactez Fine Media à l'adresse : contact@finemedia.fr

COMPRENDRE CHOISIR.COM

Table des matières

Le voisinage en un coup d'œil 7
Le bornage 7
La mitoyenneté 8
Le droit de passage 8
Les servitudes 8
Les arbres et plantations 10
L'édification d'une clôture 10
Les troubles du voisinage 11
Les recours judiciaires 12

I. Les grands principes du voisinage 13
La définition légale d'une servitude 13
Le bornage, un acte fondateur du droit de propriété 16
L'exercice des servitudes et leur indemnisation 20
Bien s'entendre avec ses voisins 21
Pour aller plus loin 24
Astuces 24
Questions/réponses de pro 27

II. Les règles de mitoyenneté et de proximité 29
La mitoyenneté 30
La construction 34
Les clôtures 37
Les arbres et les plantations 39
Pour aller plus loin 43
Astuces 43
Questions/réponses de pro 46

III. Les servitudes privées 49
La servitude de vue 50
Le droit de passage 53
Le droit de passage pour la chasse et la pêche 55
La servitude du tour d'échelle 57
La servitude de cour commune 58

Pour aller plus loin 59
Astuces 59
Questions/réponses de pro 62

IV. Les servitudes publiques et les servitudes liées à l'eau 66
La servitude des eaux usées 67
La servitude des eaux pluviales 68
La servitude d'appui 70
La servitude de halage pour les cours d'eau domaniaux 71
Les servitudes du domaine public 73
Pour aller plus loin 79
Astuces 79
Questions/réponses de pro 84

V. Les troubles du voisinage 87
Les définitions 87
Les animaux 89
Les nuisances sonores 92
Les nuisances agricoles 95
Les nuisances olfactives 97
Le harcèlement du voisinage 99
Pour aller plus loin 101
Astuces 101
Questions/réponses de pro 104

VI. Les recours et litiges de voisinage 108
Les litiges : le procès pour non-respect du droit 108
Les recours amiables 110
Les recours administratifs 112
Les recours judiciaires 114
Pour aller plus loin 118
Astuces 118
Questions/réponses de pro 122

Index des questions et des astuces 127

Les professionnels et experts cités dans cet ouvrage 129

Le voisinage en un coup d'œil

Vivre en société, c'est bien s'entendre avec ses voisins et jouir de sa propriété en respectant les contraintes imposées par les servitudes et les réglementations, en sachant qu'il existe des voies de recours pour se défendre en cas de litige.

Le bornage

Le bornage permet de définir juridiquement et matériellement les limites des propriétés privées, de manière définitive. Il est généralement effectué par un géomètre.

Il peut être réalisé à l'amiable, avec l'accord des deux propriétaires riverains, ce qui permet d'en partager le coût.

En cas de désaccord entre les propriétaires, il peut être décidé en justice : on parle alors de bornage judiciaire.

La mitoyenneté

La mitoyenneté est un droit de propriété qui s'exerce en commun : par principe, toute séparation édifiée en limite séparative de deux propriétés privées contiguës est présumée mitoyenne. L'acquisition de la mitoyenneté est un droit absolu, mais il est possible d'y renoncer. En outre, des marques permettent de prouver qu'un mur est mitoyen, ce qui engendre un entretien partagé.

Certaines séparations sont néanmoins privatives. Outre les murs, il existe d'autres types de séparations entre les propriétés, comme les haies, les talus, les fossés.

Le droit de passage

Le droit de passage est une servitude pesant sur une propriété (fonds servant) au profit d'une autre propriété enclavée (fonds dominant). Le droit de passage impose des droits et obligations pour le propriétaire du fonds servant et pour celui du fonds dominant. Il peut également s'exercer au titre des droits de pêche et de chasse. La servitude du tour d'échelle est un droit de passage temporaire sur la propriété voisine, afin de réaliser des travaux.

Les servitudes

Une servitude est une contrainte qui pèse sur une propriété au profit d'une autre, appartenant à des personnes distinctes. Légales, c'est-à-dire imposées par la loi, ou naturelles, du fait des contraintes géographiques et des lieux, ou encore conventionnelles, c'est-à-dire issues d'un accord, les servitudes peuvent s'exercer de manière permanente ou épisodique, être visibles ou non.

La servitude est en principe perpétuelle, mais s'éteint au bout de 30 ans de non-utilisation. En outre, certaines servitudes peuvent donner lieu à une indemnisation.

Il existe ainsi plusieurs grandes catégories de servitudes : de cours commune, des eaux usées, des eaux pluviales, d'appui et de halage, du domaine public, etc.

Ainsi, l'édification d'une construction se fait en respectant les distances légales et dans le souci d'éviter de nuire au(x) voisin(s).

La servitude de cour commune a pour objet de maintenir une certaine distance entre les bâtiments ou d'imposer une hauteur maximale, afin de ne pas densifier les constructions ou priver de lumière ou de vue d'autres bâtiments.

La servitude d'aqueduc quant à elle permet le passage de canalisations par conduite souterraine sur les terrains voisins afin d'acheminer l'eau potable et d'évacuer les eaux usées. La servitude d'appui concerne les riverains des cours d'eau privés, tandis que la servitude de halage concerne les riverains des cours d'eau publics.

Les servitudes liées à l'écoulement des eaux naturelles peuvent être liées aux eaux de ruissellement, aux eaux pluviales, aux eaux de source.

Par ailleurs, il existe une servitude de vue pour chaque ouverture créée sur un bâtiment.

Il faut donc respecter des distances légales pour préserver l'intimité de chacun.

On parle de « vue » lorsqu'on désigne une ouverture qui permet de voir à l'extérieur, elle peut être droite ou oblique ; tandis que l'on parle de « jour » pour une ouverture qui laisse passer la lumière, mais ne permet pas la vue.

Les servitudes du domaine public, qui sont d'utilité publique, limitent le droit de propriété au profit de l'intérêt général, mais peuvent donner lieu à une indemnisation.

Elles concernent les transports (réseau routier, aéroport, réseau ferré), les sites classés, le transport d'électricité, les enseignes, l'affichage publicitaire.

Les servitudes publiques s'appliquent également en matière de voirie, d'alignement et de stationnement.

Les arbres et plantations

Il est possible de planter des arbres ou des arbustes en respectant les distances et hauteurs légales imposées par la réglementation locale ou nationale.

La plantation d'arbres et d'arbustes impose cependant des contraintes d'entretien : débroussaillage, élagage, ramassage des fruits et des feuilles mortes.

L'édification d'une clôture

Tout propriétaire a le droit de clore sa propriété à l'aide d'une clôture, mitoyenne ou privative, pour en empêcher l'accès. Cependant, il existe des limites à l'édification d'une clôture, comme la servitude de passage ou les contraintes liées à l'urbanisme. De plus, une telle édification demande une autorisation administrative préalable. Outre l'entretien de bonnes relations, il peut être important d'informer votre voisin de votre intention, car celui-ci peut être intéressé par la construction d'une clôture mitoyenne.

Les troubles du voisinage

C'est le trouble anormal de voisinage qui crée le conflit, mais permet le recours devant la justice. Les litiges les plus souvent rencontrés concernent soit des problèmes liés aux nuisances sonores, soit à une mésentente sur l'exploitation des servitudes.

Les aboiements des chiens sont à l'origine de plus du tiers des nuisances sonores, tandis que d'autres troubles sont souvent causés par les animaux domestiques, d'élevage et sauvages.

Connaître la législation sur le bruit permet de lutter contre les nuisances sonores, tant domestiques que liées aux activités professionnelles.

En effet, que ces dernières soient professionnelles, agricoles, industrielles ou commerciales, elles peuvent provoquer des nuisances gênantes pour les riverains.

Toutefois, attention au principe d'antériorité : celui qui s'installe près d'une activité existante ne peut en ignorer les nuisances. De plus, les nuisances olfactives ne sont pas mesurables. Il n'existe donc pas de réglementation en la matière.

Par contre, des délits comme le voyeurisme sont passibles d'un an de prison et de 45 000 € d'amende.

Les recours judiciaires

Il est possible d'avoir recours à différents moyens d'action devant les tribunaux pour régler un conflit de voisinage : assignation, injonction de faire, injonction de payer. C'est pourquoi il est important de connaître les compétences du juge de proximité et du juge d'instance afin de voir sa demande aboutir.

Les litiges en matière de voisinage trouvent, la plupart du temps, leur origine dans le non-respect de la réglementation en vigueur en créant un dommage qu'il convient de réparer.

Toutefois, on peut éviter un procès en utilisant les possibilités amiables, notamment le conciliateur de justice. Plusieurs choix s'offrent alors à vous : associations de défense, associations de riverains, conciliateur de justice, médiateurs.

Par ailleurs, le maire dispose de moyens de prévention et de répression afin d'assurer la tranquillité publique. Le préfet de département dispose aussi de compétences spéciales concernant certaines activités professionnelles, sources de nuisances.

Enfin, le médiateur de la République peut trouver une solution amiable à un litige lié à une servitude publique, avant d'attaquer l'administration devant le tribunal administratif.

I.
Les grands principes du voisinage

De nombreux conflits de voisinage ont pour origine le non-respect d'une servitude. Voici des éléments d'information pour mieux comprendre ce qu'est une servitude et à quoi elle vous engage.

La définition légale d'une servitude

Une servitude est une contrainte qui pèse sur une propriété au profit d'une autre propriété, appartenant chacune à un propriétaire différent. La propriété qui supporte la charge s'appelle alors « fonds servant », tandis que la propriété qui profite de la contrainte s'appelle « fonds dominant ».

La servitude est un droit réel immobilier, car elle est attachée à la propriété et non au propriétaire. Pour preuve, la servitude est mentionnée dans l'acte de vente ou de donation d'un bien immobilier.

La création des servitudes peut avoir une origine légale, naître de la configuration naturelle des lieux ou d'une convention signée entre deux propriétaires.

Servitudes légales

Les servitudes légales sont instaurées par le Code civil ou par la loi. Elles ont pour but d'éviter les conflits de voisinage. Ainsi, la servitude de vue vous protège des regards indiscrets, tandis que la servitude de passage permet l'accès d'un terrain enclavé à la voie publique.

Quant aux distances pour les plantations, elles permettent d'éviter l'invasion de branches ou de racines.

Servitudes naturelles

Les servitudes naturelles sont soumises à des règles légales, même si leur origine ne découle pas forcément de la loi.

Le meilleur exemple est celui de l'écoulement naturel des eaux de ruissellement d'un terrain situé en hauteur vers un terrain situé en contrebas.

Servitudes conventionnelles

Certains propriétaires peuvent décider de créer une servitude de manière volontaire ou pour entériner un usage.

La servitude conventionnelle s'applique toujours à une propriété pour une autre propriété. Ainsi, elle ne s'applique pas aux signataires, mais à leurs propriétés respectives.

Il est recommandé que la servitude conventionnelle fasse l'objet d'un acte notarié et d'une publicité foncière.

Par exemple : *un propriétaire peut accorder un droit de passage sur sa propriété à un voisin, quand bien même le terrain du voisin ne serait pas enclavé.*

Servitudes créées par « destination du père de famille »

La servitude créée par « destination du chef de famille » est un cas un peu particulier, qui est aujourd'hui peu en usage. Elle a pour origine la division d'un terrain et demande à être apparente (exemple : puits, chemin).

Par exemple, si un propriétaire a planté des arbres au milieu de son terrain et qu'il décide de diviser sa propriété en deux parcelles à hauteur des plantations, l'acquéreur de la nouvelle parcelle ne peut exiger que les plantations respectent la distance réglementaire.

Caractères des servitudes

Une servitude peut être définie de plusieurs manières : continue/discontinue et apparente/non apparente.

Une servitude continue s'exerce en permanence, une fois qu'elle a été établie, sans intervention humaine. C'est le cas par exemple d'une canalisation ou d'une ligne électrique. À l'inverse, une servitude discontinue s'exerce de manière épisodique et suppose une intervention humaine. C'est le cas notamment pour un droit de passage ou l'utilisation d'un puits.

D'autre part, une servitude est qualifiée d'apparente quand l'aménagement réalisé est visible, comme un chemin ou un aqueduc, et de non apparente (ou occulte) quand aucun ouvrage n'est visible ; c'est le cas par exemple pour une canalisation de tout-à-l'égout enfouie dans le sol.

À savoir : *ces catégories peuvent se combiner entre elles.*

Le bornage, un acte fondateur du droit de propriété

Le bornage est un acte fondateur du droit de propriété et des relations de voisinage.

Définition et conditions

Le bornage détermine la limite séparative entre deux terrains contigus appartenant à deux propriétaires distincts, à l'aide de repères visibles. Il permet ainsi de définir juridiquement et matériellement les limites des propriétés privées, de manière définitive.

Il a également pour fonction de calculer la superficie exacte de la propriété, afin de réduire à néant toute possibilité d'empiétement sur la propriété contiguë.

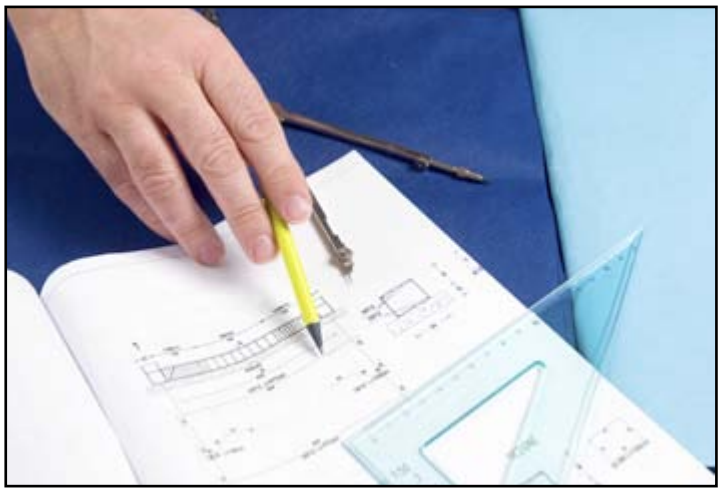
Enfin, le bornage assure la constructibilité d'un terrain quand le plan d'occupation des sols impose des distances par rapport aux limites séparatives.

Quatre conditions doivent donc être réunies pour pouvoir réaliser le bornage d'une propriété.

Bornage possible	Bornage impossible
• Les terrains à borner doivent être contigus, et les terrains restent contigus s'ils sont séparés par un petit ruisseau, un fossé ou un sentier • Seuls les propriétaires des terrains peuvent initier le bornage ; les titulaires d'un droit réel (usufruitier, titulaire d'un droit d'usage ou d'un bail à long terme) sont également habilités • Absence d'un bornage antérieur, si le terrain est resté à l'identique • Les fonds à borner sont des propriétés privées	• Les terrains sont séparés par un chemin public, une rivière, une voie ferrée • Les constructions sont accolées • Le terrain borde le domaine public

À savoir : *tout propriétaire peut, si les conditions sont réunies, imposer un bornage à son voisin.*

Bornage à l'amiable



Le bornage étant une opération contradictoire, la présence de l'ensemble des voisins est requise pour sa réalisation. Si les propriétaires sont d'accord pour délimiter leurs terrains, la solution la plus économique et la plus répandue est le bornage à l'amiable.

Aucune forme particulière n'est imposée, les propriétaires ont donc deux possibilités, réaliser le bornage eux-mêmes ou le faire réaliser par un géomètre.

Avec un bornage individuel, les propriétaires fixent la limite séparative de leurs propriétés en réalisant un plan. Ensuite, ils posent les bornes ou implantent une clôture ou un mur mitoyen. Pour plus de précautions, il est recommandé de matérialiser cet accord commun par un acte écrit déposé chez un notaire, afin qu'il le publie à la Conservation des hypothèques et s'impose ainsi à tous.

Cependant, il est parfois délicat de fixer la limite séparative de deux terrains quand il n'y a pas de limite naturelle (haie, fossé) et qu'il faut se référer aux titres de propriété, d'où le recours à un géomètre, seul habilité à dresser les plans délimitant les propriétés foncières.

Pour ce faire, le géomètre étudie les actes de vente, les plans cadastraux, analyse les prétentions des deux propriétaires et les preuves qu'ils apportent, prend les mesures des terrains (opération d'arpentage), et trace les lignes séparatives sur un plan.

Si les parties sont d'accord, le géomètre installe des repères, qui peuvent être des bornes, des pieux ou des piquets dépassant du sol. Il dresse ensuite un procès-verbal qui consigne les limites des propriétés et le fait signer aux propriétaires pour accord. Il publie le procès-verbal à la Conservation des hypothèques.

Si le procès-verbal n'est pas publié, l'accord ne vaut qu'entre les propriétaires qui l'ont signé et ne s'imposent donc pas aux futurs acquéreurs des propriétés.

Par ailleurs, le bornage se fait à frais communs, c'est-à-dire que les propriétaires se partagent les coûts du bornage. Le partage peut être réparti par moitié, mais il existe un autre mode de répartition des frais. L'achat et l'installation des bornes sont aussi répartis par moitié entre chaque propriétaire, et chacun paie les frais d'arpentage et de mesurage selon la superficie de son terrain. En outre, les honoraires des géomètres sont libres, le bornage sera donc calculé en fonction de la complexité du terrain. Les propriétaires doivent donc faire établir des devis afin de comparer les tarifs. Toutefois, le coût dépend du nombre de bornes à installer, de la complexité des documents à étudier et de l'entente entre les propriétaires.

Les prix oscillent généralement entre 650 € et 1 000 €, à répartir entre les propriétaires. À cela, il faut ajouter les frais de publication à la Conservation des hypothèques, au minimum 100 € à 150 €, divisibles entre les propriétaires.

Bornage judiciaire

En cas de désaccord sur le principe du bornage ou sur ses conditions, une action en justice peut être envisagée. Dans la pratique, l'action judiciaire est souvent demandée en cas de mésentente sur la limite des propriétés, en cas de désaccord sur le choix du géomètre ou en cas de contestation des conclusions de ce dernier.

Pour lancer une procédure judiciaire, le ou les plaignants doivent s'adresser au tribunal d'instance du lieu où sont situés les terrains. Il n'y a pas de délai légal pour exercer cette action.

Chaque partie est à la fois demanderesse et défenderesse et doit apporter des preuves qu'elle détient pour défendre sa position (titres de propriété, cadastre, témoignages, usages…).

Ensuite, le juge d'instance apprécie la valeur des éléments soumis à son examen et prend souvent des mesures d'instruction complémentaires, comme une enquête ou une expertise.

En général, le juge désigne un géomètre, qui établit un projet de bornage qui fixe les limites des propriétés. Ce projet permet d'établir un procès-verbal au vu des preuves apportées et du rapport.

Si les propriétaires sont d'accord, ils signent le procès-verbal de bornage. En cas de désaccord de l'une ou l'autre des parties, le procès-verbal de bornage est cependant homologué par le tribunal. Dans les deux cas, le géomètre procède à l'installation des bornes en exécution du jugement rendu.

Les frais du procès sont généralement partagés entre les deux propriétaires, sauf si le juge décide d'une répartition inégale, notamment en cas de mauvaise foi d'un plaignant.

Recours contre le bornage judiciaire

Le jugement de bornage peut être contesté dans un délai de trente jours devant la Cour d'appel. Passé ce délai, il devient définitif et irrévocable.

Le bornage judiciaire est déposé chez un notaire et fait l'objet d'une publication à la Conservation des hypothèques.

Attention, une clôture ne remplace pas le bornage !

Bon à savoir : *le bornage n'est pas une obligation juridique pour tous les propriétaires. Toutefois, depuis 2007, le vendeur d'un terrain à bâtir doit établir un certificat de bornage.*

L'exercice des servitudes et leur indemnisation

La servitude peut, selon l'importance de la charge qui en découle, modifier la valeur d'un bien immobilier.

Conditions

Pour que cette dernière puisse être opposable à l'acheteur du fonds servant, trois conditions doivent être réunies :

- La servitude doit avoir fait l'objet d'une publicité foncière, c'est-à-dire qu'elle doit être publiée à la Conservation des hypothèques.
- La servitude doit être mentionnée dans l'acte d'acquisition.
- L'acquéreur doit connaître l'existence de la servitude au moment de l'acquisition.

Durée

La servitude est en principe perpétuelle, mais s'éteint au bout de 30 ans de non-utilisation, on appelle cela la prescription trentenaire. Cependant, elle peut disparaître quand le bien auquel elle est attachée disparaît ou qu'il est impossible de continuer à l'exercer.

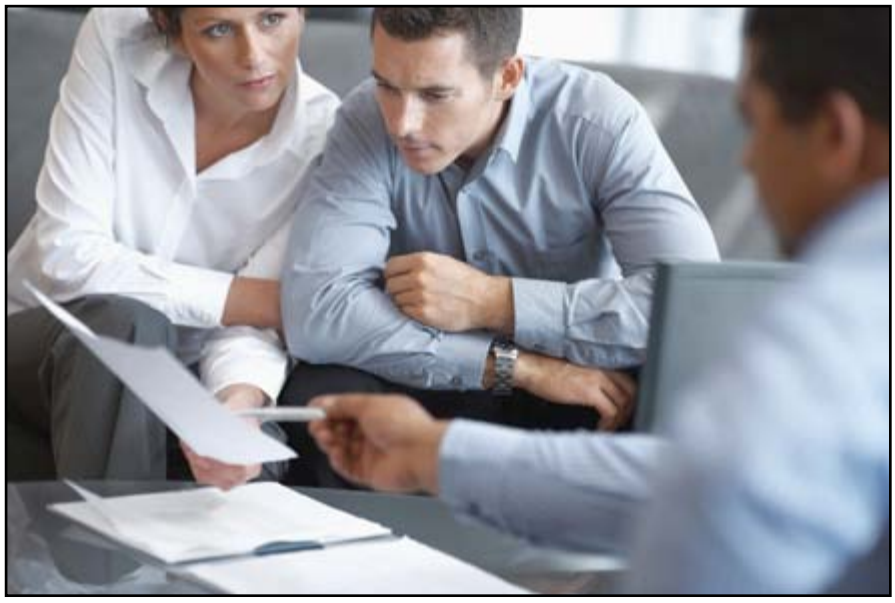
C'est le cas par exemple lorsque le fonds servant et le fonds dominant sont réunis en une seule et même propriété, ou que la servitude d'aller puiser de l'eau chez le voisin ne peut plus s'exercer, car la source s'est tarie.

En revanche, une servitude conventionnelle, née de l'accord entre deux propriétaires, peut avoir été décidée pour une durée limitée.

D'autre part, le fait de bénéficier d'une servitude de fait pendant 30 ans permet d'en revendiquer le droit, à condition d'être en mesure d'en apporter la preuve.

On parle alors de servitude créée par usage trentenaire.

Indemnisation



La loi prévoit la possibilité d'indemniser le propriétaire du fonds sur lequel pèse la servitude, en fonction du préjudice subi, qui doit forcément être important.

Le montant de l'indemnisation peut être difficile à chiffrer, c'est pourquoi les tribunaux se basent sur plusieurs critères. L'indemnisation doit prendre en compte la réparation financière des dommages causés à la propriété grevée par la servitude.

Elle doit aussi calculer le dédommagement des nuisances causées et tenir compte de l'emprise de la servitude.

Bien s'entendre avec ses voisins

Partant du principe que tout le monde a un voisin, l'association Voisins solidaires propose des actions pour améliorer les relations de voisinage et le mieux vivre ensemble.

Association Voisins solidaires

Cette association est à l'origine de la création de la Fête des voisins.

Afin de poursuivre de manière pérenne ce mouvement initié, l'association Voisins solidaires développe des actions pour créer un mouvement de solidarité à travers toute la France.

En partenariat avec des entreprises privées et des institutions publiques, l'association Voisins solidaires propose de mettre en place des actions de solidarité complémentaires à celles qui existent déjà au sein des familles et des institutions.

Par l'intermédiaire de son site internet et de l'adhésion à l'association, Voisins solidaires proposent des outils pour aider les personnes désireuses de mettre en place des actions solidaires : annuaire des voisins, kit d'urgence, fiches de formation, forum de discussion.

Les idées pour développer la solidarité s'articulent autour des événements de la vie quotidienne, mais également pour faire face à des situations ponctuelles d'urgence (ex. : pandémie de grippe H1N1, grand froid, canicule).

La solidarité s'exerce autour de l'échange de services et du partage : surveiller les habitations des voisins pendant les périodes de vacances, nourrir les animaux en cas d'absence, réceptionner les colis, faire les courses d'une personne empêchée, garder le double des clés, se prêter des outils, échanger des recettes de cuisine, des lectures, garder les enfants à tour de rôle, pratiquer le covoiturage, etc.

À savoir : *ce mouvement d'entraide oriente ses actions en direction des personnes âgées et du développement durable.*

Fête des voisins

Lancée à Paris en 2000, et créée à l'initiative d'Atanase Périfan, la Fête des voisins a lieu chaque année, le dernier mardi du mois de mai. Elle rassemble, chaque année, plus de 6,5 millions de Français et se développe à chaque fois un peu plus en France, mais également à l'étranger puisque trente pays dans le monde y participent.

Que ce soient dans les villes ou dans les campagnes, dans les immeubles, quartiers ou lotissements, elle offre un moment de convivialité très apprécié, où chacun apporte sa contribution. Elle s'étend aujourd'hui aux maisons de retraite et aux lieux de travail.

Afin de créer un lien social et améliorer le vivre ensemble, la Fête des voisins est devenue un vrai rendez-vous citoyen qui défend des valeurs de convivialité, proximité, spontanéité, décontraction, sympathie, solidarité, ouverture et citoyenneté.

La Fête des voisins est une marque déposée qui propose à ses partenaires institutionnels, associatifs et privés, un parrainage. Ce mécénat offre deux niveaux de participation, 30 000 € ou 80 000 €, selon le degré d'implication du sponsor. Cela permet notamment à des entreprises privées de promouvoir leurs marques et leurs produits.

Si vous souhaitez organiser une Fête des voisins dans votre immeuble, entourez-vous d'un maximum de volontaires afin que les préparatifs soient partagés. Vous trouverez conseils, affiches et outils sur le site internet de la marque.

L'association Voisins solidaires souhaite pérenniser l'élan créé de la Fête des voisins pour développer un mouvement de solidarité.

Pour aller plus loin

Astuces

Distance avec le voisinage : règle d'urbanisme en l'absence de PLU

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) définissent pour chaque zone de l'agglomération les règles d'implantation des constructions : les PLU incluent notamment les distances à respecter par rapport aux limites parcellaires, à la voie publique ou aux autres constructions.

Les communes non dotées d'un PLU sont soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU), articles R.111-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'article R.111-18 prévoit qu'« à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ». Cet article permet donc de garantir une certaine intimité pour des constructions voisines, ainsi qu'un minimum d'ensoleillement et de sécurité.

Le Conseil d'État (CE, 3 février 1978, MEPPIEL, requête n° 04469) donne un caractère impératif à cette règle nationale, qui est édictée dans un but d'hygiène, de salubrité et de sécurité. Seul un PLU permet de passer outre.

Source : Journal Officiel du 21 décembre 2010, question n° 84580.

Les Français sont-ils de bons voisins ?

Une étude réalisée par TNS-Sofres pour EPIQ (Étude de la Presse d'Information Quotidienne) sur les Français et leurs voisins indique que les relations de voisinage sont jugées bonnes à 93 % par les personnes interrogées !

Parmi ces 93 %, 49 % sont dites amicales et sont surtout évoquées par les plus de 75 ans à 57 %. À 44 %, les relations de voisinage sont jugées cordiales, juste polies. La mésentente concerne ainsi seulement 6 % des cas :

- *inexistantes à 5 % ;*
- *tendues, voire difficiles à 1 %.*

Dans ces situations difficiles, les moins de 35 ans sont alors plus nombreux que leurs aînés. Toutes les catégories confondues, 21 % des Français interrogés déclarent s'être déjà plaints auprès d'un de leurs voisins.

Sans étonnement, on apprend dans cette étude que l'Île-de-France est l'une des régions où le pourcentage de relations de voisinage inexistantes est le plus élevé (7 %) ; mais c'est la Bretagne et la Champagne-Ardenne qui occupent la première place, avec 9 %.

En revanche, l'Alsace, le Limousin et le Nord-Pas-de-Calais forment le trio des relations de voisinage les plus amicales à respectivement 58 %, 54 % et 53 %. L'IDF est elle, à 41 %, un taux non négligeable.

L'étude souligne par ailleurs que plus les villes sont importantes, plus les plaintes entre voisins pour nuisance sonore augmentent.

Par exemple, l'agglomération parisienne est au top du nombre de plaintes pour voisins bruyants avec 29 % contre 14 % en moyenne pour une commune rurale.

Par contre, on se sent plus observé, voire épié dans le Limousin, en Basse-Normandie ou en Charente-Maritime.

Dans les faits, les bonnes relations se traduisent par des échanges ou des services rendus entre voisins :

- *En France, 74 % des personnes interrogées déclarent inviter ou être invitées par des voisins.*
- *La même proportion a déjà emprunté un ingrédient ou un outil à un voisin.*
- *De plus, 57 % disent avoir déjà gardé le logement d'un voisin.*
- *Vient ensuite la garde des enfants à 32 %.*

Organiser son voisinage solidaire en ligne

Après le succès de la Fête des voisins, l'association Voisins solidaires est née et avec elle, un site internet, Voisinssolidaires.fr, qui offre de nombreux services et vous accompagne tout au long de votre chemin vers un nouveau voisinage, solidaire et humain.

Voisins solidaires est une communauté réunissant habitants, mairies, associations, bailleurs sociaux pour, comme son nom l'indique, renforcer la solidarité entre voisins.

Cela passe à la fois par une sensibilisation des personnes à l'intérêt du voisinage, ainsi que par un développement et un renforcement des solidarités de proximité : incitation à l'organisation d'événements, instauration de bonnes pratiques (se rendre de petits services par exemple), etc.

Un développement de réseau de villes solidaires peut aussi être mis en place afin de mobiliser des communes et des bailleurs sociaux à travers la France et l'Europe pour relayer le projet.

Le site internet de Voisins solidaires regroupe :

- *des infos générales sur le concept et le fonctionnement de l'association ;*
- *des bons plans et des astuces concernant votre quartier ;*
- *des idées de bonnes pratiques à instaurer dans votre voisinage (réception de colis, prêt d'outils, garde d'enfants, surveillance du logement, covoiturage, etc.) ;*
- *un forum, des témoignages, etc.*

Tout le monde peut s'inscrire sur ce site, il suffit soit de contacter votre mairie ou votre bailleur pour savoir s'ils sont partenaires de cette opération, soit de vous rendre dans la rubrique « Particuliers » du site internet.

Rencontrez vos voisins sur Internet !

Il existe une multitude de réseaux sociaux : des généraux, mais aussi des beaucoup plus spécialisés pour les amateurs de cuisine, les amis des bêtes, les amoureux du sport, etc. Depuis quelques années, il existe aussi des réseaux sociaux de voisins.

Via ces plateformes, tous les voisins de France peuvent partager des informations sur leur quartier, faciliter les rencontres, les services, etc. Petit point sur les caractéristiques de ces réseaux sociaux et de ce qu'ils peuvent vous apporter.

Une fois inscrit au réseau social des voisins, vous pouvez découvrir les membres qui habitent dans votre quartier, afin d'organiser des événements entre voisins (apéros, soirées jeux vidéo, etc.). Vous pouvez ainsi partager avec eux vos passions et vos activités.

C'est également un bon moyen d'échanger des services (promenade ou gardiennage des animaux, covoiturage, arrosage des plantes, baby-sitting, etc.) via un système de petites annonces : vous pouvez ainsi proposer vos services, mais aussi faire votre marché dans les annonces qui pourraient vous intéresser.

Ce réseau social vous aide également à connaître l'actualité de votre quartier, et vous pouvez donner votre avis ou obtenir des renseignements sur des commerces, des restaurants, etc. C'est donc une solution idéale pour trouver des bons plans à proximité de chez vous.

En outre, les commerces de votre quartier ont généralement la possibilité de créer un compte pro sur ces réseaux sociaux de voisins. Les boutiques de votre quartier peuvent ainsi avoir une visibilité supplémentaire, et de votre côté, vous pouvez obtenir toutes les informations autour des offres promotionnelles dans les magasins près de chez vous ainsi que des avis de voisins sur les boutiques devant lesquelles vous passez tous les jours.

Questions/réponses de pro

Bornage et plan du cadastre

Pourquoi faire réaliser un bornage alors que les plans du cadastre ont déjà pour fonction de délimiter les parcelles de chacun ?

Question de Félix

Réponse de Youpi

Le cadastre est un document à caractère fiscal qui localise les propriétés, mais ne suffit pas pour déterminer les contours exacts d'une propriété, car l'échelle des plans n'est pas suffisamment précise.

Le cadastre ne constitue donc pas un titre de propriété, mais une présomption de propriété qui peut être contestée. Seul le bornage permet de fixer les limites d'une propriété.

Déplacement ou arrachage des marques de bornage

Que risque-t-on en cas de déplacement ou d'arrachage des marques de bornage ?

Question de Félix

Réponse de Youpi

Cette action est considérée comme une dégradation du bien d'autrui. Elle est ainsi sanctionnée pénalement par une peine de deux ans de prison et une amende de 30 000 €.

Bureau des hypothèques

Quel est le prix d'une publication au Bureau des hypothèques pour un bornage de terrain ?

Question de Jp du Btp

Réponse de Tabelion

Si le bornage est publié directement par le géomètre qui l'a réalisé, cela fera partie du prix de la prestation générale, sachant qu'ils ont un tarif légal imposé.

Par contre, si le bornage est déposé au rang des minutes d'un notaire, il faudra, en plus, payer les frais d'acte de dépôt avec le tarif légal des notaires.

Reste la question de savoir qui a demandé le bornage et pourquoi ? Ce qui peut faire varier les réponses.

Servitude

Nous avons acheté une maison avec un droit de passage pour accéder à notre jardin. La servitude appartient à notre voisin qui nous dit qu'il est propriétaire d'une profondeur de 5 cm du mur de notre maison. Est-ce vrai ?

Si ce voisin veut construire dans son jardin un garage accessible par la servitude qui mesure 2,10 m de large (distance de notre mur de maison à son mur de maison), en a-t-il le droit ?

Question de Pom

Réponse d'Élie

Il convient de s'adresser au service d'urbanisme de la mairie de votre commune, où l'on pourra vous renseigner sur la réglementation applicable.

Stockage de bois

Mon voisin a construit un garage en limite de propriété. Je voudrais savoir quelle est la distance légale pour un stockage de bois de chauffage.

Question de Youyou

Réponse de Septimus

Si le mur est mitoyen, vous ne pouvez pas stocker votre bois sans l'accord de votre voisin.

II.
Les règles de mitoyenneté et de proximité

La mitoyenneté est une forme de copropriété source de nombreux conflits de voisinage, d'autant qu'il n'est pas toujours aisé de déterminer le caractère mitoyen d'une séparation.

Par ailleurs, chaque construction doit être élaborée en fonction d'un principe fondamental : éviter de nuire à ses voisins.

Pour préserver l'intimité de chacun, le Code civil impose ainsi des distances minimales pour créer des ouvertures dans une construction, à condition qu'elles permettent de voir chez votre voisin.

Et les arbres doivent être plantés à certaines distances légales et entretenus.

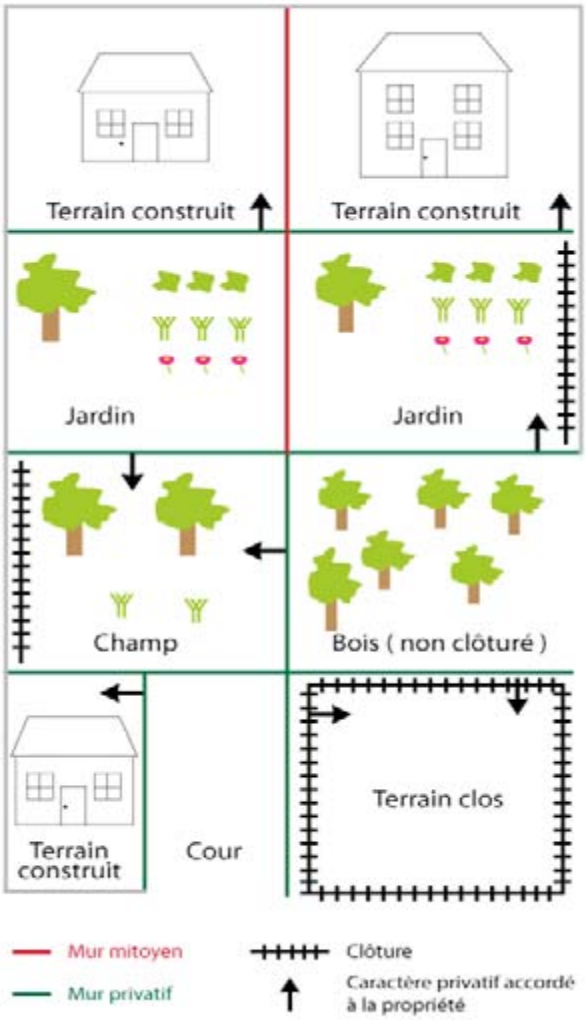
Le non-respect de ces obligations entraîne de nombreux conflits de voisinage qui se règlent le plus souvent devant la justice.

La mitoyenneté

La mitoyenneté est un droit de propriété sur un mur, une clôture, une haie, un fossé, édifiés sur la limite séparative, qui appartiennent en commun à deux voisins, dont les terrains sont contigus.

Principe général

Par principe, toute séparation édifiée en limite séparative de deux propriétés privées est présumée mitoyenne, à défaut d'une preuve contraire.



Conditions

Pour qu'une séparation soit considérée comme mitoyenne, les terrains contigus doivent répondre à certains critères. Voici un tableau récapitulatif :

Mitoyenneté		Non-mitoyenneté*	
Bâtiment (même largeur et hauteur)	**Bâtiment**	**Cour**	**Bois**
Cour	Cour	Cour	Champ
Jardin	Jardin	Jardin	Bois
Jardin	Cour	Jardin	Champ
Champ	Champ	Terrain clos	Terrain non clos
Terrain clos	Terrain clos	Terrain construit	Champ

* *Dans ces cas, le caractère privatif de la séparation est accordé au terrain de la colonne de gauche.*

En outre, la mitoyenneté peut être prouvée par :

- un acte sous seing privé signé par deux voisins qui conviennent ensemble de la construction d'une clôture entre leurs deux propriétés ;
- un acte notarié accompagnant l'acte de vente ; en cas de conflit, c'est le titre de propriété qui l'emporte ;
- la prescription trentenaire, si un voisin peut prouver qu'il a entretenu la séparation pendant 30 ans comme si elle était mitoyenne, la prescription permet d'acquérir la mitoyenneté.

Un droit absolu

Si votre voisin a construit un mur privatif, la loi vous autorise à en acquérir la mitoyenneté. Vous devez alors lui rembourser la moitié de la dépense de construction et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. C'est un droit absolu, auquel le voisin ne peut s'opposer. Cette vente porte le nom de « cession forcée ».

Important : *le voisin ne peut vous imposer la mitoyenneté de la séparation qu'il a édifiée auparavant. Par contre, il est possible de renoncer à la mitoyenneté, avec un acte notarié.*

Murs mitoyens

Chaque propriétaire peut utiliser le mur mitoyen, à condition de ne pas nuire aux droits de son voisin. Il est cependant interdit de faire des aménagements qui compromettraient sa solidité, d'ouvrir une fenêtre sur ce mur ou d'adosser une construction à ce mur sans le consentement du voisin. Par contre, chaque propriétaire est autorisé à réaliser des travaux d'exhaussement à sa charge, à planter des arbres ou végétaux, à condition qu'ils ne dépassent pas la hauteur du mur, et à ériger des treillages ou des palissades. L'entretien et la réparation du mur mitoyen incombent aux deux propriétaires. Si des travaux de reconstruction sont nécessaires, les dépenses sont alors partagées entre les deux, sauf si les dégâts ne sont dus qu'à un seul propriétaire. Mais comment savoir si un mur est mitoyen ou privatif ? Le tableau qui suit présente les caractéristiques indispensables pour déterminer la mitoyenneté d'un mur.

Mur mitoyen	Mur privatif
• Le sommet du mur présente deux plans inclinés pour l'écoulement des eaux en direction de chacune des propriétés • Le mur sert de séparation entre deux bâtiments semblables (même hauteur, même largeur)	• Le sommet du mur présente un seul plan incliné : le mur appartient alors à la propriété vers laquelle penche l'inclinaison • Si les deux bâtiments sont de hauteur ou de largeur différente, le mur est mitoyen jusqu'à la ligne où s'arrête le bâtiment le moins élevé ou le moins large ; le haut du mur appartient au propriétaire du bâtiment le plus élevé • Le mur est édifié en retrait de la limite séparative • Le mur porte des marques (tuiles, corniches) qui dépassent d'un seul côté • Un mur de soutènement est obligatoirement privatif, car il n'a pas vocation de séparation

Bon à savoir : *dans la pratique, chaque propriétaire entretient souvent la partie du mur mitoyen, située du côté de sa propriété.*

Clôtures, haies et fossés mitoyens

Outre les murs, les séparations entre propriétés contiguës peuvent également être constituées d'une haie, d'un talus ou d'une palissade. Toutefois, il n'est pas possible d'en acquérir la mitoyenneté, comme pour un mur.

En effet, chaque propriétaire d'une haie mitoyenne dispose de trois prérogatives :

- le droit de profiter des fruits et produits des haies et arbres mitoyens ;
- le droit d'arracher les arbres ;
- le droit de détruire la haie mitoyenne.

Les propriétaires sont toutefois tenus d'entretenir la clôture ou la haie mitoyenne. Pour se libérer de cette obligation, l'un des propriétaires peut renoncer à la mitoyenneté.

À savoir : *il n'est pas possible de considérer un grillage comme mitoyen.*

Par ailleurs, l'entretien d'un fossé mitoyen incombe aux deux propriétaires. Chacun a la faculté de renoncer à la mitoyenneté, sauf si le fossé sert à l'écoulement des eaux.

Lorsqu'il y a un rejet de terre du fossé d'un seul côté, le fossé est réputé appartenir au propriétaire du terrain où se trouve le rejet. Il n'est donc pas mitoyen.

Si un propriétaire peut prouver qu'il entretient régulièrement le fossé pendant 30 ans, il peut prétendre à son acquisition.

En outre, les chemins (ou sentiers) d'exploitation sont définis par le Code rural, ils se situent donc uniquement dans des espaces ruraux. C'est une voie privée qui sert exclusivement à la communication entre différentes propriétés. Le chemin d'exploitation se termine généralement en cul-de-sac, et il appartient à l'ensemble des propriétaires riverains. Son entretien est donc à la charge de l'ensemble des propriétaires dont les terrains sont desservis par cette voie, et pas seulement aux utilisateurs.

Si les propriétaires ne souhaitent pas que le chemin d'exploitation soit utilisé par le public, ils doivent apposer à l'entrée un panneau interdisant son accès à tous les véhicules, sauf riverains.

Attention : *ne pas confondre chemin d'exploitation et droit de passage.*

La construction

Deux sources d'information existent pour connaître les distances légales imposées pour les constructions par rapport aux limites séparatives : les règles locales d'urbanisme et le Code de l'urbanisme.

Plan local d'urbanisme (PLU)

De nombreuses constructions nécessitent un permis de construire ou une autorisation de travaux délivrés par le service d'urbanisme de la commune.

Toutefois, l'obtention d'un permis de construire ou d'une autorisation de travaux ne vous met pas à l'abri d'un litige avec votre voisin.

Le PLU fixe notamment l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques, les servitudes d'utilité publique et le Coefficient d'occupation des sols (COS) qui détermine la quantité et la densité de construction admises.

Code de l'urbanisme

Si vous construisez en limite séparative, il n'existe pas de distance minimale à respecter, mais vous devez respecter les servitudes de vue, c'est-à-dire des distances pour l'ouverture des portes et des fenêtres. Si votre projet de construction n'est pas réalisé en limite séparative, vous devez respecter une distance minimale appelée « marge de reculement » ou « servitude de prospect ».

Cette distance obligatoire se calcule en fonction de la hauteur de la construction envisagée. La distance légale doit représenter la moitié de la hauteur de la construction par rapport à la propriété voisine, sans jamais être en deçà de 3 m.

Exemples

Votre projet de construction (non situé en limite séparative)	Distance légale
Une maison de 8 m de hauteur	4 m
Un garage de 3,5 m de hauteur	3 m (et non pas 1,75 m)

Privation de vue et d'ensoleillement

La première règle consiste à informer votre voisin de votre projet de construction, afin de vérifier que ce dernier ne va pas lui créer de nuisance réelle.

En effet, même en construisant dans le respect de la loi, vous pouvez créer un trouble de voisinage, susceptible d'être revendiqué devant les tribunaux.

S'il n'existe pas de droit à la vue ni au soleil, prenez garde à ce que votre construction ne prive votre voisin du soleil, ni n'occulte la vue dont il jouit. Ces troubles peuvent être plaidés devant une juridiction civile, notamment dans les zones de faible urbanisation ou bénéficiant d'un panorama exceptionnel.

Construction d'un mur ou contre un mur mitoyen ou privatif

Concernant l'édification d'un mur, à défaut de dispositions définies dans le PLU, la réglementation fixe sa hauteur maximale selon l'importance de la commune où vous résidez, à :

- 3,20 m de hauteur dans les communes de plus de 50 000 habitants ;
- 2,60 m de hauteur dans les communes de moins de 50 000 habitants.

S'agissant des constructions adossées à un mur mitoyen, il est interdit de réaliser des aménagements qui compromettraient sa solidité, d'ouvrir une fenêtre sur ce mur, ou encore d'adosser une construction à ce mur sans le consentement du voisin.

Vous ne pouvez édifier, a priori, une construction s'appuyant sur le mur privatif du voisin, d'autant plus si vous en compromettez la solidité. Votre voisin pourra en demander la destruction ou vous forcer à acquérir la mitoyenneté du mur, par l'intermédiaire d'un recours judiciaire.

Dans le cadre des constructions, certains principes sont donc à respecter :

- respect de la salubrité (installations présentant un risque sanitaire, maintien des possibilités d'aération, d'éclairement) ;
- respect de la sécurité ;
- attention à l'aspect esthétique de votre construction, notamment en zone classée.

Les clôtures

Afin d'éviter tout problème de voisinage, prévenez votre voisin si vous avez l'intention de réaliser une clôture. De plus, celui-ci peut être intéressé par la réalisation d'un projet en commun.

Clôtures séparatives

Tout propriétaire a le droit de clore sa propriété pour en empêcher l'accès. Si vous décidez d'installer une clôture séparative, celle-ci doit cependant être érigée légèrement en retrait de la limite séparative de vos deux terrains. Le moindre empiétement sur le terrain voisin peut être considéré comme une atteinte au droit de propriété.

S'il n'y a pas de marque séparative entre les deux terrains, vous serez amené à faire réaliser un bornage.

Vous avez alors le choix parmi de nombreuses formes et plusieurs matériaux : une haie composée d'arbustes ou d'arbres, un mur, une palissade, un treillage, un fossé de 1,5 m de largeur et 0,50 m de profondeur, des traverses de bois, un grillage.

Cependant, la clôture ne doit pas nuire au voisin ; elle ne doit donc pas réduire son ensoleillement ou être érigée en fil barbelé présentant un danger pour les enfants. Par contre, si le matériau choisi ne plait pas à votre voisin, le critère esthétique ne peut être invoqué par celui-ci.

Quelle hauteur pour votre clôture ? S'il s'agit d'un mur, la hauteur dépend du nombre d'habitants de votre commune :

- 3,20 m si vous habitez dans une ville de plus de 50 000 habitants ;
- 2,60 m si vous habitez dans une ville de moins de 50 000 habitants.

À savoir : *si les terrains ne sont pas situés au même niveau, la hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain le plus bas.*

Clôtures mitoyennes

Outre l'entretien de bonnes relations de voisinage, il peut être important d'informer votre voisin de votre intention de construire une clôture, car celui-ci peut être intéressé par la construction d'une clôture mitoyenne. Dans ce cas, cette dernière sera érigée sur la limite séparative de vos deux terrains.

L'avantage majeur de la clôture mitoyenne réside dans le partage des frais de construction et d'entretien.

De plus, si vous faites appel à une entreprise, votre voisin devra donner son accord pour le devis.

En cas de clôture mitoyenne, une convention de mitoyenneté sera établie devant un notaire.

Limites à l'édification d'une clôture

Si tout propriétaire dispose de la faculté de clôturer sa propriété, attention toutefois à ne pas être en infraction par rapport au droit de passage et aux contraintes de l'urbanisme local.

En effet, la liberté d'édification d'une clôture peut être limitée par le plan local d'urbanisme, le règlement du lotissement ou de la copropriété, la proximité d'un monument historique, des usages locaux, etc.

Il peut s'agir de contraintes esthétiques, de choix des matériaux, ou encore de hauteur maximale.

Autorisation administrative

Si votre commune est dotée d'un plan local d'urbanisme, vous devez déposer en mairie une demande préalable de travaux pour édifier votre clôture. Pour ce faire, vous devez vous procurer le formulaire de déclaration préalable de travaux, y joindre le plan des travaux envisagés et adresser le dossier par courrier recommandé avec accusé de réception au service d'urbanisme de votre commune. Les services municipaux disposent d'un délai d'un mois pour répondre à votre demande. Si vous n'obtenez pas de réponse passé ce délai, sachez que le silence vaut acceptation du chantier.

Attention : *si votre terrain borde une route, un cours d'eau ou une voie ferrée, consultez le service municipal de votre mairie, car des arrêtés municipaux ou préfectoraux sont généralement pris dans ce cas.*

Les arbres et les plantations

Très souvent, les usages locaux fixent les distances pour les plantations. Sinon, c'est le Code civil qui s'applique.

Usages locaux

Afin de connaître vos droits et obligations, vous devez vous renseigner auprès de votre mairie, pour savoir si des arrêtés municipaux ou préfectoraux ont été adoptés. Les chambres d'agriculture peuvent également être une source d'information sur les usages locaux.

Ainsi, en région Île-de-France, compte tenu de la densité de l'habitat, aucun retrait minimal n'est imposé pour planter des arbres le long des limites séparatives des propriétés, sauf dans les communes rurales.

Réglementation nationale

En cas d'absence de réglementation nationale, c'est l'article 671 du Code civil qui s'applique. Ce dernier impose que les arbres de plus de 2 m de hauteur soient plantés au minimum à 2 m de la limite séparative des deux propriétés.

Les arbustes et plantations dont la hauteur est inférieure à 2 m peuvent, quant à eux, être plantés à 50 cm de la limite séparative des deux propriétés.

À savoir : *ces dispositions s'appliquent aux arbres que vous allez planter, mais également aux plantations déjà existantes.*

Mesure de la distance et de la hauteur

Les distances imposées correspondent à l'espace compris entre le milieu du tronc de l'arbre et la limite séparative des propriétés. La mesure s'effectue au niveau du sol, même si l'arbre n'est pas droit.

Dans le cas d'un mur mitoyen, la distance se mesure entre le milieu du tronc et le milieu du mur mitoyen, car c'est là que se trouve la limite séparative des deux propriétés.

Par contre, si le mur concerné est privé, deux cas sont envisageables :

Le mur appartient au planteur d'arbres	Le mur appartient au voisin
La distance légale se calcule jusqu'à la façade du mur côté voisin	La distance légale se calcule jusqu'à la façade du mur du côté de votre propriété

Concernant la hauteur, elle se compte à partir du niveau du sol jusqu'au sommet de l'arbre. Si les terrains sont de niveaux différents, c'est le sol du terrain sur lequel l'arbre est planté qui est pris en compte. Attention toutefois à ne pas priver totalement votre voisin de soleil !

Arbres bordant le domaine public ou un chemin rural

Si votre terrain borde le domaine public, vous êtes soumis à d'autres contraintes que celles imposées par le Code civil, qui ne concernent que les propriétés privées.

Cas	Contraintes
Si vous êtes riverain du domaine routier	Pour des raisons de sécurité, les arbres et les haies devront être plantés ou croître à moins de 2 m de la limite du domaine routier
Si vous êtes riverain d'une voie ferrée	• Aucun arbre à moins de 6 m de la voie ferrée • Aucune haie à moins de 2 m
Si vous êtes riverain d'un chemin rural	Aucune distance n'est exigée pour planter un arbre ou une haie, car les chemins communaux appartiennent au domaine privé de la commune (sauf disposition locale)

Obligations d'entretien

Le propriétaire est tenu d'élaguer les branches de ses arbres qui dépassent de la limite séparative. De même, il doit élaguer dès que les arbres dépassent la hauteur réglementaire. Le voisin ne peut prendre l'initiative de couper lui-même les branches qui empiètent sur son terrain, car la taille des arbres peut nécessiter des compétences techniques. Sa responsabilité pourrait être engagée ; par contre, il peut contraindre son voisin négligent devant la justice.

En tant que voisin, il est permis de couper les racines, ronces ou brindilles jusqu'à la limite séparative.

Pour de bonnes relations de voisinage, il est conseillé de prévenir le voisin de cette opération, afin de ne pas risquer de fragiliser ses plantations.

Les propriétaires riverains du domaine public devront aussi veiller à élaguer les branches et racines qui avancent sur le domaine public, afin de sauvegarder la visibilité et la sécurité.

Par ailleurs, la loi impose aux propriétaires de débroussailler leur terrain. Cette obligation de débroussaillement consiste à détruire les broussailles et les bois morts, à supprimer les arbres et arbustes qui dépérissent ou sont en densité excessive. Le débroussaillement a pour but de lutter contre les risques d'incendie. Toutefois, l'obligation ne s'applique pas partout de la même manière. Ainsi, le débroussaillage est obligatoire sur un terrain en zone urbaine et sur un terrain en zone non urbaine à condition qu'il soit construit, et sur une voie privée. C'est également le cas pour les terrains situés à moins de 200 m d'une forêt ou d'un maquis pour les régions suivantes : Aquitaine, Corse, Languedoc-Roussillon, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Poitou-Charentes, et pour les départements de la Drôme et de l'Ardèche.

À savoir : *si vous ne respectez pas l'obligation de débroussaillage, votre assureur peut, en cas d'incendie, vous appliquer une franchise supplémentaire. De plus, vous êtes passible de sanctions pénales.*

En outre, sachez que les fruits qui tombent naturellement sur le terrain du voisin sont sa propriété. Et les feuilles, considérées comme les fruits de l'arbre, le sont également ; vous ne pouvez donc considérer comme un trouble de voisinage le fait que les feuilles des arbres du voisin tombent sur votre terrain.

Bien que les fruits situés sur les branches qui empiètent sur votre terrain soient la propriété du voisin, la pratique admet que vous puissiez les cueillir, sans toutefois pénétrer sur sa propriété. Les plantations peuvent également constituer une clôture.

Pour aller plus loin

Astuces

Plantations voisines litigieuses, mais protégées

Certains arbres ou plantations peuvent faire l'objet d'une protection législative environnementale. Quelles sont alors les solutions lorsque ces plantes protégées troublent votre voisinage ?

Sachez tout d'abord que de nombreuses lois protègent les arbres. En effet, tout arbre situé dans un périmètre de 500 m d'un monument historique est protégé (loi de 1913), et certains arbres isolés ou même des forêts entières sont classés : la possibilité de protéger des arbres de façon isolée n'a plus cours depuis les années 1940, mais les arbres encore vivants qui ont bénéficié de la loi de 1940 sont encore protégés.

Les arrêtés préfectoraux de biotope (APB) peuvent aussi parfois interdire l'abattage d'arbres : les biotopes sont des zones essentielles à la survie de certaines espèces végétales et animales.

Par ailleurs, une autorisation spéciale du maire ou du préfet est nécessaire pour déboiser dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP, loi du 7 janvier 1983) et maintenant dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

En outre, les arbres sont protégés par les plans locaux d'urbanisme (PLU), sur lesquels il relève de l'exploit d'arriver à obtenir l'autorisation de faire un défrichage sur une zone qu'ils considèrent comme étant protégée. Enfin, les arbres sont également protégés dans les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) et dans les espaces naturels sensibles.

Néanmoins, même si les arbres et les plantations sont de plus en plus protégés, il n'en reste pas moins que selon l'article 673 du Code civil, un voisin peut demander l'élagage d'un arbre dont les branches tombent sur son terrain.

Cela dit, la jurisprudence modère ce principe par souci de sauvegarde de l'environnement. Dès l'instant où un règlement particulier existe dans votre quartier, votre résidence, votre commune, etc., c'est lui qui prévaut sur l'article du Code civil.

Ainsi, si le règlement de votre lotissement prévoit une interdiction de toute opération tendant à modifier la nature des cultures existantes et devant se traduire par une dénudation du sol, vous ne pourrez donc pas faire jouer l'article 673, sauf dérogation expresse du Préfet.

De plus, l'élagage ne peut être tel qu'il puisse nuire à l'arbre qui pose problème, et les deux parties doivent faire appel à un technicien pour connaître la solution la moins néfaste pour l'environnement.

Le plus simple pour venir à bout de ce genre de trouble est donc sans conteste une solution à l'amiable avec votre voisin.

Solutions à la perte d'ensoleillement due à une construction voisine

Une construction a été érigée à côté de chez vous et vous prive de l'ensoleillement dont vous bénéficiez jusqu'alors.

Cette perte de lumière constitue-t-elle un trouble anormal du voisinage ?

Traditionnellement, la perte d'ensoleillement ou de vue représente un trouble anormal du voisinage. Cela dit, depuis quelques années, on remarque une évolution des tribunaux sur la question.

En effet, l'environnement urbain est désormais pris en compte pour prouver ou non que la privation d'ensoleillement ou de vue représente un trouble du voisinage.

L'urbanisation progressive des communes situées en périphérie de grandes villes comme Paris crée de plus en plus de cas de perte d'ensoleillement ou de vue. Or, la construction de logements dans ces régions étant indispensable, les juges considèrent que cela fait somme toute partie des inconvénients normaux du voisinage. Ainsi, dans les faits, la perte d'ensoleillement est rarement considérée comme un trouble anormal du voisinage dans ces milieux urbains.

Pour caractériser votre perte d'ensoleillement comme un trouble du voisinage, vous devrez donc prouver que la nuisance est excessive et constitue un abus de droit.

En milieu rural, il est moins difficile de faire reconnaître la privation d'ensoleillement suite à une construction. Dès l'instant où les juges le reconnaissent aussi, vous pourrez demander la cessation du trouble ainsi que des dommages et intérêts.

Un arbre voisin prive votre logement de lumière : que faire ?

L'arbre de votre voisin prive votre logement de lumière ou vous cache la vue, car il obstrue votre fenêtre. Que faire pour faire cesser ce trouble ?

En principe, les tribunaux considèrent que la privation d'ensoleillement ou de vue constitue un trouble anormal du voisinage. La personne ayant subi la perte de lumière dans son logement peut ainsi être indemnisée sans avoir à démontrer l'existence d'une faute de la part de son voisin.

Deux solutions sont alors possibles pour que vous retrouviez le soleil et la vue : un élagage de l'arbre ou un abattage.

La première option est la décision la plus souvent retenue quand l'arbre respecte les limites d'implantation. Ainsi, la Cour d'appel de Versailles a décidé le 17 décembre 1999 qu'un arbre ayant poussé jusqu'à priver un voisin de lumière dans son appartement devait être coupé à une hauteur assurant la cessation du trouble. De même pour la Cour d'appel de Paris, le 2 décembre 2004, ajoutait suite à un constat semblable à la Cour de Versailles que le « trouble anormal de voisinage […] peut être facilement remédié par un élagage annuel ».

Par contre, l'abattage d'un arbre est possible uniquement s'il ne respecte pas les règles d'implantation.

Sachez donc que les arbres de moins de 2 m peuvent être plantés à 50 cm de la limite entre deux propriétés, mais pour les arbres de plus de 2 m, au moins 2 m doivent les séparer de la propriété de votre voisin.

Tempête : l'arbre de mon voisin est tombé sur ma maison

Lors d'une tempête, les vents violents peuvent projeter des objets un peu partout. Il se peut aussi que ces vents fassent chuter un arbre ou une cheminée sur une maison voisine. Votre contrat d'assurance habitation contient une garantie tempête qui indemnisera les dommages.

En ce cas, qui est responsable et qui rembourse les dégâts ?

Sachez tout d'abord que le propriétaire de l'arbre n'est pas responsable. Selon l'ANIL, l'Agence nationale pour l'information sur le logement, le propriétaire de l'arbre, votre voisin, n'est pas responsable. Il s'agit d'un événement considéré comme un cas de force majeure, un accident « extérieur, imprévisible et irrésistible ».

Puisqu'il n'est pas tenu pour responsable, c'est à votre assureur de prendre en charge les dégâts occasionnés, au nom de la garantie tempête.

Néanmoins, cette solution est soumise à condition. Il faut en effet que votre voisin prouve que son arbre était correctement entretenu et en bonne santé et qu'il ne présentait aucun risque de chute impromptue.

Si ce n'est pas le cas, que l'état de l'arbre aurait dû amener votre voisin à prendre des mesures de précautions qui n'ont pas été faites, c'est alors la garantie de responsabilité civile de son contrat d'assurance habitation qui vous indemnisera.

S'il s'agit d'une cheminée, comme cela peut être le cas, le propriétaire sera déclaré responsable si une faute de construction ou un défaut d'entretien peut lui être imputé.

Mais cette solution est, elle aussi, soumise à condition que la responsabilité civile de votre voisin prenne en charge les arbres de son jardin, ce qui n'est pas toujours le cas (jamais pour la garantie tempête, à moins de le choisir en option). Si ses arbres ne sont pas couverts, il devra alors payer de sa poche.

Questions/réponses de pro

Arbre fruitier qui gêne mon voisin

Mon voisin peut-il m'obliger à couper mon cerisier situé à plus de 3 m parce qu'il le cache du soleil en été en fin de soirée ?

Je précise que ma maison lui fait plus d'ombre que mon cerisier.

Question de Le Breizh

Réponse de Costes

> *Non, il ne peut pas. En effet, votre cerisier respecte la distance légale. De plus, il n'est pas considéré comme un barrage à l'ensoleillement, puisque la gêne est occasionnelle.*

Voisinage et clôture

Mon voisin a édifié une clôture avec des plaques en béton sur son terrain. Auparavant, nous avions en mitoyenneté une clôture avec des poteaux et du grillage en mauvais état.

Avec mon mari, nous avons décidé d'enlever les poteaux et le grillage, car cela n'était pas esthétique, et que nous ne voyions plus l'intérêt d'avoir deux clôtures.

Seulement, notre voisin nous a appelés pour exiger que nous remettions les poteaux et le grillage en nous disant que ceux-ci lui appartenaient.

Il nous a menacés de faire venir un huissier. Quel recours avons-nous ?

Question de Lucas0603

Réponse de Septimus

Si le grillage, même en mauvais état, est mitoyen, et même si votre voisin a fait une clôture sur son terrain, vous ne devez en aucun détruire la clôture mitoyenne. Votre voisin est dans son droit.

Mur de séparation

Les racines des arbres de nos voisins menacent de faire tomber notre mur de séparation du côté de la copropriété (nous sommes quatre copropriétaires).

À qui incombe la réparation de ce mur, qui existe depuis 1963, année de construction de notre immeuble ?

Je vous précise que ce mur nous appartient, car il est construit sur la copropriété, et ses plantations dépassent largement la hauteur autorisée.

Faut-il avertir notre assurance de la copropriété, et entre-t-elle en jeu ?

Question de Christian

Réponse de Procédurière

Si le mur est situé sur les parties communes, les frais des réparations incomberont à tous les propriétaires.

Usage d'une clôture séparative

Peut-on s'adosser ou réaliser une construire sur une clôture édifiée en limite de propriété, sur le terrain voisin ?

Question de Jardinière

Réponse de Kercilou

Si la clôture est édifiée dans la propriété voisine, c'est qu'elle appartient au voisin, vous ne pouvez donc pas vous y adosser.

Vous ne pouvez vous appuyer sur une clôture mitoyenne que si elle est construite sur les deux propriétés ou sur votre propre terrain.

Droit à la cueillette des champignons ?

Chaque automne, des cueilleurs de champignons envahissent ma parcelle de bois au titre d'un droit de cueillette. Existe-t-il réellement un droit à la cueillette de champignons ?

Question de Raphaël

Réponse de Youpi

Non, le droit à la cueillette de champignons n'existe pas. C'est une violation de votre droit de propriété.

III.
Les servitudes privées

La loi française en matière de propriété distingue différents types de servitudes, dont celles dites privées. Une servitude privée concerne deux propriétés appartenant à deux propriétaires distincts, mais jamais le domaine public. Parmi elles, on peut citer le droit de passage, à l'origine de nombreux litiges, mais aussi la servitude de vue, le tour d'échelle ou encore la servitude de cour commune.

Si le terrain de votre voisin est enclavé, votre propriété est assujettie à une servitude de passage. De même, certains actes de propriété prévoient cette possibilité de passage d'un terrain à un autre. C'est en consultant votre titre de propriété que vous trouverez cette information.

La construction d'une ouverture (porte ou portail) peut permettre de conserver le droit de passage de votre voisin, d'où la nécessité de l'informer de votre projet avant sa réalisation.

La servitude de vue

Une vue est une ouverture qui permet de voir à l'extérieur. Peuvent donc être considérées comme des vues : les fenêtres, les portes-fenêtres, les baies vitrées, les Velux (permettant une vue sur le terrain voisin), un balcon, une terrasse.

La réglementation définit deux sortes de vues soumises à des règles de distance différentes : la vue est droite quand elle permet de voir directement chez le voisin sans tourner la tête, et la vue est oblique quand il faut tourner la tête pour voir chez le voisin.

Type de vue	Distance entre l'ouverture et la limite séparative des deux propriétés
Vue droite	1,90 m
Vue oblique	0,60 m

Calculer les distances

Les distances sont calculées différemment selon qu'il s'agit d'une vue droite ou d'une vue oblique.

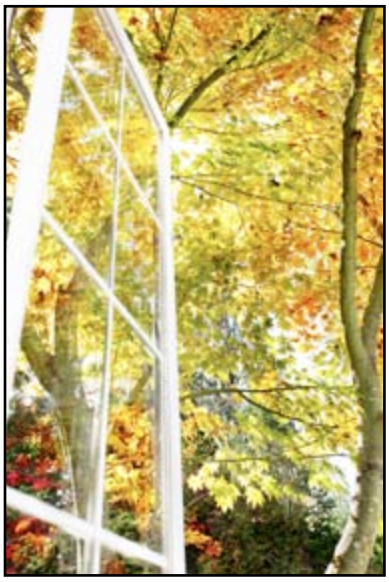
Ainsi, une vue droite impose une distance minimale de 1,90 m entre le bord de la fenêtre (parement extérieur du mur), le rebord extérieur du balcon ou de la terrasse, et la limite séparative. Une vue oblique demande quant à elle une distance de 0,60 m, en vous plaçant à l'angle de l'ouverture la plus proche de la propriété voisine.

Le calcul des distances diffère également selon que la limite séparative est matérialisée par un mur privatif ou mitoyen. Pour un mur privatif qui vous appartient, la distance est calculée entre l'ouverture et la partie du mur située du côté de la propriété voisine. En cas de mur mitoyen, la distance est calculée entre l'ouverture et le milieu de l'épaisseur du mur, qui constitue la limite séparative des deux propriétés.

Attention : *les distances se calculent au millimètre près ! Si vous craignez un conflit avec un voisin tatillon, calculez des distances plus grandes ou faites appel à un professionnel.*

Néanmoins, certaines situations n'imposent aucune distance à respecter, c'est le cas si :

- l'ouverture que vous projetez de réaliser donne sur la voie publique ;
- la partie du terrain sur lequel s'exerce la vue est grevée d'une servitude de passage ;
- l'ouverture donne sur un mur aveugle ou sur un toit fermé ;
- l'ouverture donne sur une parcelle de terrain en indivision ;
- l'ouverture pratiquée sur le toit ne permet de voir que le ciel.



Règles concernant les jours

S'il n'est pas possible de créer une ouverture sans enfreindre la loi, il vous reste une solution : ouvrir un jour afin de gagner de la luminosité. Un jour dit « de tolérance » ou « de souffrance » est une ouverture qui laisse passer la lumière, mais ne permet pas la vue, et qui demeure fermée.

Les jours sont donc constitués par un châssis fixe, ne permettant pas l'ouverture, et un verre ou un matériau translucide, mais non transparent. Ce verre dormant doit cependant être garni d'un treillis de fer dont les mailles ont 10 cm d'ouverture au maximum.

Les jours répondent également à une hauteur réglementaire, soit :

- à 2,60 m du sol pour un rez-de-chaussée ;
- 1,90 m du plancher pour un étage.

En revanche, la taille des jours n'est pas limitée.

À savoir : *la création d'un jour constitue toujours une tolérance de la part du voisin, qui peut édifier par la suite une construction qui le masquera.*

Servitude de vue

Lorsqu'un propriétaire bénéficie d'une servitude de vue, il n'est pas dans l'obligation de respecter les distances légales.

Cette servitude peut être acquise de trois manières : par un accord entre voisins, par une prescription trentenaire ou par une division de propriété. Il est possible de déroger aux obligations légales en établissant une convention entre voisins, autorisant à créer des ouvertures à une distance inférieure à la distance légale.
Si cet accord est déposé chez un notaire pour une publication à la Conservation des hypothèques, il s'appliquera aux futurs acquéreurs ; sinon, il s'appliquera uniquement aux propriétaires-signataires.

Si votre voisin a créé une ouverture sans respecter les distances légales et que vous ne réagissez pas pendant 30 ans en l'assignant en justice, il acquiert alors une servitude de vue pour cette ouverture.

De plus, si un propriétaire divise sa propriété en deux parcelles et qu'une ouverture se situe en deçà des distances légales, l'acquéreur de la parcelle issue de la division devra supporter une servitude de vue.

Le droit de passage

Il peut exister des servitudes de droit de passage sur votre terrain, même sans que vous en ayez connaissance. Afin d'éviter d'éventuels conflits de voisinage, voici les principales dispositions à connaître à ce sujet.

Une obligation

Le droit de passage est une servitude pesant sur une propriété (fonds servant) au profit d'une autre propriété enclavée (fonds dominant).

Tout propriétaire d'un terrain enclavé, c'est-à-dire sans accès à la voie publique, peut invoquer le droit au désenclavement en réclamant la possibilité de passer sur votre terrain pour rejoindre sa propriété. Il n'est pas possible pour le propriétaire du fonds servant de s'opposer au droit de passage.

Cependant, il a la possibilité de percevoir une indemnité en échange de la servitude, dont le montant est proportionnel aux dommages subis.

Cette dernière peut être fixée par un accord à l'amiable entre les deux propriétaires, sous forme d'une convention écrite. Elle peut être versée en une seule fois ou sous la forme d'une redevance périodique.

En cas de désaccord, c'est le juge qui en fixe le montant.

Le droit de passage s'applique aux personnes, aux animaux, aux véhicules et aux réseaux d'eau, d'électricité, téléphone, gaz (servitude souterraine ou aérienne).

Tracé

Le droit de passage doit être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé vers la voie publique, mais doit être fixé à l'endroit le moins dommageable pour le propriétaire du fonds servant.

Attention : *le droit de passage que détient votre voisin sur votre terrain ne lui permet en aucun cas d'en revendiquer la propriété.*

Utilisation et entretien

Le droit de passage autorise un propriétaire à emprunter le terrain d'un autre propriétaire, mais en aucun cas, ce passage ne lui appartient. Il doit par contre suivre un certain nombre d'obligations concernant son utilisation.

En parallèle, le propriétaire du fonds servant doit laisser accessible le passage.

Utilisation du droit de passage

Pour le propriétaire du fonds servant	Pour le propriétaire du fonds dominant
• Il ne doit rien faire qui puisse en diminuer l'usage ou le rendre plus incommode • S'il peut clôturer sa parcelle, il doit toujours laisser un passage libre • La largeur du passage doit correspondre aux besoins des personnes qui l'utilisent, c'est-à-dire être suffisamment large pour laisser passer une personne ou un véhicule si besoin est	• Il ne peut aller et venir librement sur le fonds servant • Il ne peut utiliser cet espace comme s'il était sa propriété • Si le terrain dispose par la suite d'un accès à la voie publique, le propriétaire ne peut plus exiger l'utilisation du droit de passage ; de même s'il crée lui-même l'enclavement de son terrain

L'entretien du passage appartient à celui qui profite de la servitude. Toutefois, si le propriétaire du fonds servant utilise également ce passage, l'entretien doit en principe être supporté par les deux propriétaires.

Durée de la servitude

La durée de la servitude de passage, comme toutes les servitudes, est perpétuelle. Cependant, le Code civil indique que « la servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans ». Si votre voisin revendique un droit de passage ancien, c'est à lui de prouver qu'il l'a effectivement utilisé durant 30 ans.

Bon à savoir : *la servitude de passage s'éteint lorsque le terrain n'est plus enclavé.*

Le droit de passage pour la chasse et la pêche

Il existe deux types de situations pour pêcher sur votre terrain. En ce qui concerne la chasse, il n'est pas possible de chasser sur une propriété privée sans autorisation du propriétaire.

Pour la chasse

Il n'est donc pas possible de chasser sur une propriété privée sans autorisation, mais si votre terrain est situé sur le territoire d'une association communale de chasse agréée (ACCA), vous devez laisser le passage aux chasseurs. Vous pouvez vous renseigner en mairie pour savoir si votre terrain est concerné par une ACCA.

Cependant, pour des raisons de sécurité, le passage des chasseurs est encadré : ils n'ont pas le droit de pénétrer dans un rayon de 150 m autour de votre habitation, ils ne peuvent pas tirer sur un animal qui a trouvé refuge sur votre propriété ou forcer le passage d'un terrain clôturé.

Si vous désirez mettre fin au droit de passage pour la chasse, deux solutions s'offrent à vous. Si votre terrain est d'une superficie supérieure à vingt hectares d'un seul tenant, vous pouvez demander à ce que votre propriété ne fasse plus partie du territoire de chasse de l'ACCA.

De même, si vous êtes contre la chasse, vous pouvez demander que votre propriété ne fasse plus partie du territoire de l'ACCA en adressant un courrier recommandé avec accusé de réception au préfet, pour lui indiquer votre « opposition de conscience ». Vous devrez alors signaler l'interdiction de chasser sur votre terrain par des panneaux.

Pour la pêche

Il existe deux situations qui permettent un passage pour pêcher sur votre terrain :

- Votre propriété dispose d'un étang ou d'un cours d'eau et vous avez accordé un droit de pêche à une association agréée de pêche et de protection des milieux aquatiques (AAPPMA).
- Un cours d'eau ou un plan d'eau domanial, c'est-à-dire appartenant au domaine de l'État, est situé sur votre propriété. Vous êtes alors tenu de laisser un espace aux pêcheurs.

La servitude du tour d'échelle

La servitude du tour d'échelle est un droit de passage temporaire sur la propriété voisine.

Conditions

La servitude de tour d'échelle peut s'exercer uniquement lorsque des travaux d'entretien, de réfection ou de réparation sont indispensables, le passage sur le terrain voisin est alors obligatoire pour réaliser ces travaux. Néanmoins, ce droit doit être limité dans le temps et dans l'espace.

La servitude du tour d'échelle peut ainsi permettre le passage d'ouvriers, la pose d'une échelle ou d'un échafaudage, le dépôt d'outils et de matériels nécessaires aux travaux, à condition que cela soit impossible sur votre terrain.

Informez votre voisin par courrier que vous avez besoin de passer sur sa propriété pour réaliser des travaux et demandez-lui un rendez-vous. Proposez-lui de faire un état des lieux avant les travaux, afin de garantir ses droits en cas de dommages. En effet, si des dégradations sont commises, vous devrez lui verser une indemnité.

Une servitude limitée dans le temps et dans l'espace

La servitude de tour d'échelle étant limitée dans le temps, vous devez convenir par écrit des dates et horaires précis. Votre voisin peut imposer des horaires à sa convenance.

En outre, la limitation dans l'espace impose de ne pas dépasser 3,50 m à partir du mur en travaux.

À savoir : *vous ne pouvez invoquer la servitude de tour d'échelle, juste pour des raisons de facilité d'exécution des travaux.*

La servitude de cour commune

La servitude de cour commune a pour objet de maintenir une certaine distance entre les bâtiments ou d'imposer une hauteur maximale.

Définition

Il s'agit de ne pas densifier les constructions ou de priver de lumière ou de vue d'autres bâtiments. Elle permet donc de respecter les distances imposées par les dispositions locales d'urbanisme entre deux constructions.

Fonctionnement

La servitude de cour commune peut avoir plusieurs origines : la signature d'un accord entre deux propriétaires, une règle locale d'urbanisme, une décision judiciaire.

Un propriétaire ne peut renoncer à une servitude de cour commune, car elle n'est pas concédée pour l'utilité d'une propriété, mais présente des obligations dans un but d'utilité publique.

Pour aller plus loin

Astuces

Servitudes privées : sont-elles applicables en copropriété ?

Depuis une vingtaine d'années, la Cour de cassation considérait comme incompatibles le principe de servitude et celui de copropriété.

S'appuyant sur l'article 637 du Code civil, elle jugeait que les servitudes n'existent que lorsque les propriétés sont clairement distinctes. Ce principe contrevient au fonctionnement même de la copropriété où les parties communes et les parties privatives sont clairement identifiées et distinctes.

Cette position catégorique de la Cour de cassation a été fortement décriée, et les notaires se débrouillaient tout de même pour insérer régulièrement des clauses définissant des servitudes dans les règlements de copropriété.

Soumise à de nombreuses contestations, la Cour de cassation a été amenée à revoir ses conceptions et l'a démontré par un arrêt de principe en date du 30 juin 2004. À présent, elle considère que le propriétaire d'un lot de copropriété est propriétaire à la fois de la partie privative qu'il a achetée, mais aussi d'une quote-part de parties communes.

Ainsi, une servitude peut être établie entre deux propriétaires distincts de parties privatives sur la partie commune qui les concerne.

Par ailleurs, la prescription trentenaire indique que si une installation est en surplomb sur la propriété d'un voisin pendant plus de 30 ans sans qu'il ne fasse aucune remarque, passé ce délai, il ne pourra plus rien exiger. Or, cette prescription entraîne clairement une dérive de la servitude privative qui devient ni plus ni moins qu'une servitude d'empiétement.

C'est pourquoi la Cour de cassation, dans les révisions de la notion de servitude, a également réagi sur cette notion :

- *Elle a décrété qu'« une servitude ne peut conférer le droit d'empiéter sur la propriété d'autrui ».*
- *Ainsi, les aménagements ayant pour conséquence un empiétement sur une propriété voisine ne peuvent en aucun cas être justifiés sur la notion de servitude, ni sur celle de prescription trentenaire.*

Concernant le droit de passage, la notion peut devenir complexe lorsque l'on se trouve en copropriété. En pratique, il s'agit simplement d'autoriser une tierce personne (copropriétaire ou autre voisin) à passer sur votre terrain (partie commune d'une copropriété ou partie privative) pour accéder à la voie publique.

En principe, puisque les parties communes et privatives d'une copropriété appartiennent à leurs copropriétaires, rien n'oblige un copropriétaire à faciliter l'accès d'un voisin à sa propriété en passant par une partie de sa propriété.

Mais selon l'article 682 du Code civil, lorsque le terrain d'un voisin est enclavé, autrement dit qu'il ne permet pas d'accéder à la voie publique, la loi l'autorise à passer sur le fond d'une copropriété voisine pour y accéder, en contrepartie d'indemnités.

Un voisin qui souhaite obtenir le droit de passage sur votre copropriété doit donc en faire la demande au juge, qui décidera si l'accès à la voie publique est suffisant ou non, en fonction de tous les éléments apportés : degrés d'enclavement du terrain, difficulté d'accessibilité à la voie publique, etc.

Si le droit de passage est accordé, il devra clairement figurer sur le règlement de copropriété et sur le contrat de bail dans le cas où le copropriétaire-bailleur loue son bien. Une indemnité sera alors fixée proportionnellement au préjudice subi par le copropriétaire.

Cette indemnité versée par le propriétaire du terrain enclavé est fixée à l'amiable entre les copropriétaires concernés, ou par un expert, lorsqu'ils ne parviennent pas à un accord.

Une question essentielle se pose alors lorsqu'un droit de passage est dessiné sur une copropriété : le voisin qui emprunte ce chemin situé sur votre copropriété doit-il payer des charges ?

Si le droit de passage concerne un autre copropriétaire, ce sont les copropriétaires qui usent de ce passage qui devront payer les charges nécessaires à son entretien. Mais si ce droit concerne toute autre personne (exemple : un habitant voisin qui ne fait pas partie de votre copropriété), une convention doit alors être rédigée, précisant clairement les modalités d'entretien. Ces dernières doivent être reportées dans le règlement de copropriété.

Attention cependant, car si aucune convention n'est signée, l'article 698 du Code civil s'appliquera, et les dépenses d'entretien seront à la charge du propriétaire du terrain.

Poser un échafaudage chez son voisin

Pour effectuer des travaux chez vous, vous serez peut-être un jour dans l'obligation d'installer un échafaudage sur le terrain de votre voisin. Mais est-ce que ce dernier peut refuser cette installation ?

Dans ce cas, il faut faire appel au principe de la servitude de tour d'échelle : quand un propriétaire n'a pas suffisamment de place sur son terrain pour poser une échelle ou autre dans l'optique de faire des travaux sur sa propriété ou près de la limite de sa propriété, il peut demander à son voisin de lui donner le droit d'installer échelles ou échafaudages sur son terrain le temps de réaliser des travaux.

Ce principe n'est cependant pas une obligation légale, mais plutôt une pratique de bon voisinage.

Par ailleurs, votre voisin ne peut pas refuser cette demande en vertu de son droit de propriété et de son usage (rendu de la Cour de cassation civile n° 10-22.899) :

- *dans la mesure où le montage de cet échafaudage est considéré comme provisoire et indispensable ;*
- *que la nature des travaux empêche l'installation de cet échafaudage sur votre propre terrain ;*
- *et que toute autre solution représenterait une somme disproportionnée par rapport au montant des travaux.*

Deux cas de figure se présentent alors à vous si votre voisin refuse de vous laisser installer l'échafaudage sur son terrain. S'il n'a pas de motif valable, la justice peut vous accorder une autorisation temporaire de passage.

Par contre, s'il oppose un motif valable (par exemple, des risques de dégradations sur sa propriété), l'installation de l'échafaudage pourra être aménagée (protections de la propriété du voisin, remise en état du jardin après enlèvement de l'échafaudage, etc.).

Votre voisin installe une caravane avec une vue directe sur votre maison

Au fond de son jardin, votre voisin a installé une caravane qui donne vue directement sur votre jardin ou votre terrasse. C'est un problème épineux, car les caravanes installées dans une propriété profitent d'un certain vide dans la réglementation.

Mobile, car non ancrée dans le sol, la caravane ne peut être considérée ni comme un immeuble, ni comme une construction. Aussi, pour ce cas de figure, aucune disposition légale n'encadre son implantation si elle se trouve sur le terrain de la résidence principale du propriétaire.

Votre voisin est donc tout à fait en droit d'installer une caravane sur son terrain. Mais votre droit à l'intimité est tout aussi légitime. Preuve en est, le Code civil indique que pour les constructions, il faut respecter des distances minimales entre les ouvertures (fenêtres, balcon, etc.) et la propriété voisine, sauf servitude de vue.

Pour régler votre problème, vous pouvez soit opter pour un recours à l'amiable en faisant appel à un conciliateur de justice au besoin ; soit, en cas d'échec des discussions, engager une procédure judiciaire.

Sachez que le tribunal d'instance s'occupe des litiges impliquant le versement de dommages et intérêts inférieurs à un montant de 7 600 € tandis que le tribunal de grande instance prend en charge les montants supérieurs et/ou les litiges nécessitant un aménagement immobilier.

Questions/réponses de pro

Passage pour effectuer un ravalement de façade

Mon voisin effectue son ravalement de façade. Il a construit un mur de 4 m de haut pour un agrandissement et souhaite créer une terrasse sur notre mur mitoyen. Il se retrouve de ce fait partiellement sur mon terrain. Ce permis d'agrandissement à la mairie a été accepté.

Dois-je l'autoriser à passer chez moi et à ouvrir ma clôture ?

Il me demande d'arracher mes arbres pour que les ouvriers installent l'échafaudage. Est-ce que la loi m'oblige à le faire ?

Quelle épaisseur de ravalement a-t-il le droit d'appliquer sur le mur mitoyen ?

Question de Lalanne2102

Réponse de www.isolext.com

> *Ce droit d'échelle ne peut pas lui être refusé (sauf motif légitime à débattre devant un tribunal), car il faut bien qu'il puisse entretenir ses façades, mais cela ne lui permet pas pour autant de faire n'importe quoi.*

Vous pouvez exiger que votre voisin vous en fasse la demande par écrit, avec AR, en précisant les dates d'interventions, et stipuler qu'il s'engage à ne pas dégrader votre bien ou à le remettre en l'état à ses frais en cas d'obligation d'une modification quelconque rendue nécessaire le temps des travaux.

En outre, les plantations ne doivent pas être situées à moins de 0,60 m de la limite de propriété.

Si cela n'est pas le cas, il peut effectivement vous obliger à les détruire. Dans le cas contraire, il devra les protéger le temps des travaux.

De plus, sauf à lui donner votre autorisation par écrit, il doit procéder à la réalisation d'un enduit « à l'identique », c'est-à-dire éliminer l'ancien enduit dégradé et le remplacer par un nouveau de la même épaisseur.

Concernant les permis de construire, ils sont toujours délivrés « sous réserve du droit des tiers », ce qui signifie que vous pouvez vous y opposer, pour des motifs légitimes évidemment.

Si vous considérez que votre voisin porte atteinte à vos droits ou vos intérêts en réalisant ses travaux et si vous n'arrivez pas à vous mettre d'accord de façon amiable (c'est préférable), je vous conseille de consulter un avocat, car « la liberté de chacun s'arrête là où commence celle des autres ». Dans ce cas, les travaux seront suspendus jusqu'à la décision du tribunal.

Terrain de loisirs et droit de pêche

Je viens d'acquérir un terrain de loisirs sur lequel se situe un étang. Dernièrement, j'ai découvert des pêcheurs qui s'étaient installés, revendiquant leur droit de pêche. Est-ce légal ?

Question de Raphaël

Réponse de Youpi

Tout dépend si votre plan d'eau est privé ou public. S'il est privé, vous pouvez interdire à des personnes de pénétrer sur votre propriété et de pêcher sur votre plan d'eau.

Par contre, s'il est public, vous êtes tenu de laisser un espace libre pour la pêche, les pêcheurs ne pouvant toutefois pas aller et venir sur l'ensemble de votre propriété.

Le statut de votre étang se trouve certainement indiqué dans votre acte de propriété. À défaut, renseignez-vous auprès de la direction départementale de l'équipement qui pourra vous délivrer l'information.

Droit d'usage du bois tombé dans ma propriété

L'arbre de mon voisin s'est cassé presque à la base et il est tombé sur mon terrain. Un ruisseau sépare nos deux parcelles sans clôture.

Un de mes amis me dit que tout le bois qui est de mon côté m'appartient même si ce n'est pas mon arbre.

Néanmoins, mon voisin s'est introduit chez moi pour récupérer le tronc qu'il a débité tranquillement en mon absence.

Qu'en pensez-vous ?

Question de Lily

Réponse de Costes

Si l'arbre a cassé, et donc que la partie qui est tombée sur votre terrain a été détachée du tronc et des racines, les chutes vous appartiennent et c'est à vous de nettoyer (et de faire usage des chutes).

Si l'arbre n'a pas cassé et donc que les parties présentes chez vous restent solidaires du tronc et des racines, cela appartient toujours à votre voisin et c'est à lui de nettoyer et de faire usage des chutes.

Accumulation de gravats chez le voisinage

Mon voisin a effectué des travaux chez lui il y a quelques années. Les gravats entassés dans son jardin n'ont jamais été évacués et constituent un tas d'environ 2 m^3 à 3 m^3.

Sa maison étant mitoyenne avec la nôtre, nous subissons cette nuisance visuelle, d'autant qu'il a pour habitude d'entasser toutes sortes d'objets inutilisés : évier, WC, bidons, ferraille, etc.

Il vient de décider de faire une terrasse pour cacher ces gravats. En a-t-il le droit ? Faut-il une autorisation de travaux ?

Pouvons-nous l'obliger à débarrasser son terrain ?

Question de Nicole83

Réponse de Septimus

Un seul conseil : renseignez-vous auprès du service urbanisme de votre mairie. Ils doivent pouvoir vous répondre. Si vous avez une police municipale, ils sont tout à fait habilités à constater les nuisances.

D'autre part, pour une terrasse, selon les mairies, il faut une demande de travaux à déposer au service d'occupation des sols de votre mairie.

Fenêtre donnant sur un jardin

Mon voisin a une fenêtre (depuis plus de 30 ans) qui donne directement sur mon jardin. La locataire actuelle laisse la fenêtre ouverte en permanence. Quand nous sommes dans le jardin, on se sent épié.

Nous souhaiterions mettre un mur ou une haie végétale avec des panneaux en bois pour retrouver notre indépendance. Quelles sont les distances réglementaires ?

Question de Nathan

Réponse de Kercilou

Si votre mur fait moins de 2 m de haut, vous pouvez le construire en limite de propriété (chez vous).

Par contre, n'oubliez pas de demander une autorisation à la mairie (permis de construire ou déclaration préalable en fonction du projet).

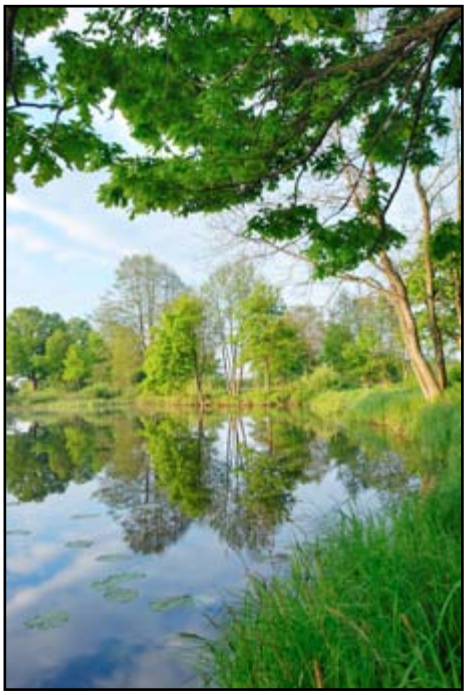
Vérifiez aussi dans votre acte de propriété qu'il n'y a pas de contre-indication comme une servitude, etc.

IV.
Les servitudes publiques et les servitudes liées à l'eau

Que ce soit pour l'acheminement de l'eau potable ou le raccordement au système d'assainissement des eaux usées, des dispositions réglementaires imposent des servitudes dites publiques pour faire passer des canalisations chez le voisin.

L'écoulement des eaux naturelles crée également une servitude due à la situation naturelle des lieux.

Les eaux naturelles correspondent aux eaux issues de la pluie, de la fonte des neiges, des débordements des étangs et marais, et qui circulent librement en ruisselant le long du relief.



La servitude des eaux usées

Toute personne physique ou morale peut obtenir le passage par conduite souterraine sur les terrains voisins afin d'acheminer l'eau potable, en contrepartie d'une indemnité versée aux propriétaires des terrains.

Cette servitude s'applique également aux canalisations de raccordement vers le réseau d'assainissement des eaux usées. Elle s'exerce au profit d'un propriétaire privé ou d'une collectivité publique.

Restrictions d'usage

Les maisons, les cours et les jardins attenants aux habitations ne sont pas soumis à la servitude d'aqueduc, ce n'est pas non plus le cas concernant les terrains du domaine public.

La servitude d'eaux usées n'est donc pas automatique et ne peut s'exercer du seul fait du propriétaire, mais nécessite l'accord du ou des propriétaires des terrains traversés. Elle résulte soit d'un accord à l'amiable, soit d'une décision de justice.

Les canalisations doivent par ailleurs être souterraines et suffisamment profondes pour ne pas dévaloriser le terrain traversé. De plus, elles doivent être enfouies à une hauteur minimum de 0,60 m.

Indemnisation

En contrepartie de la possibilité de traverser les terrains voisins, le bénéficiaire de la servitude doit verser une indemnité aux propriétaires des terrains concernés.

Le montant de cette indemnité est fixé soit d'un commun accord entre propriétaires, soit par le tribunal d'instance.

Elle tient compte des dommages causés aux terrains et de la perte de valeur des terrains traversés.

En outre, l'indemnité est obligatoirement versée sous forme d'un capital, en une fois et avant le commencement des travaux.

Les frais inhérents aux travaux sont supportés par le bénéficiaire des canalisations, puisqu'il est propriétaire de l'aqueduc.

À noter : *le bénéficiaire de la servitude bénéficie d'un droit de passage pour entretenir et réparer la canalisation.*

La servitude des eaux pluviales

Les eaux naturelles, c'est-à-dire issues de la pluie, de la fonte des neiges, des débordements des étangs et marais, circulent librement en ruisselant le long du relief. C'est pourquoi l'écoulement naturel de l'eau crée une servitude que les terrains situés en contrebas doivent supporter.

Eaux de ruissellement

Le propriétaire d'un terrain situé en contrebas (appelée fonds inférieur) est tenu de supporter l'écoulement des eaux naturelles qui ruissellent sur son secteur, venant du terrain situé plus haut (appelé fonds supérieur).

Cette servitude ne s'applique cependant pas à l'écoulement des eaux usées, ni aux eaux industrielles ou à celles débordant d'un cours d'eau.

Le propriétaire du fonds inférieur ne peut donc pas faire obstacle à l'écoulement naturel en réalisant des travaux susceptibles d'entraîner une stagnation, voire un refoulement des eaux vers le fonds supérieur. Il peut toutefois faire des aménagements qui diminuent les désagréments, mais sans créer de préjudice au fonds supérieur.

De plus, le propriétaire du fonds supérieur ne peut réaliser des travaux modifiant le volume ou l'orientation de l'écoulement des eaux, c'est-à-dire aggravant la servitude du fonds inférieur.

À savoir : *cette servitude naturelle ne peut donner lieu au versement de dommage et intérêts.*

Eaux de pluie tombant des toits

Tout propriétaire d'une construction doit permettre aux eaux qui s'écoulent de son toit d'être évacuées sur son propre terrain ou sur la voie publique. Elles ne peuvent en aucun se déverser sur le terrain voisin.

L'évacuation sur son terrain est réalisée à l'aide de gouttières, ce qui peut être difficile à appliquer lorsque la construction a été érigée en limite séparative, la gouttière ne devant pas dépasser la limite séparative et surplomber la propriété voisine.

Pour l'évacuation sur la voie publique, les arrêtés préfectoraux autorisent l'écoulement des eaux de la toiture dans les caniveaux et fossés par l'intermédiaire d'une gargouille, à condition qu'il existe un trottoir ou un caniveau.

Eaux de source

La source appartient au propriétaire du terrain sur lequel elle est située. Il peut utiliser l'eau pour tous les usages, voire la laisser se tarir. Cette utilisation ne doit toutefois pas nuire au voisin situé en contrebas.

Si la source a un débit suffisant pour créer un cours d'eau, le propriétaire doit respecter l'écoulement naturel, l'eau devenant alors le bien commun de tous. Le propriétaire continue cependant à pouvoir faire usage de l'eau.

Néanmoins, les habitants de la commune peuvent utiliser l'eau seulement en cas de nécessité, cet état est déterminé par les tribunaux en cas de litige. Si les habitants ont le droit d'utiliser l'eau pour leurs usages domestiques, ils ne bénéficient cependant pas d'un droit de passage sur le terrain du propriétaire de la source. Le propriétaire de la source peut alors percevoir une indemnité payée par l'ensemble des habitants de la commune, dont le montant tient compte des préjudices qu'il subit.

La servitude d'appui

Lorsqu'on est riverain d'un cours d'eau, le statut de ce dernier, privé ou public, engendre des prérogatives ou des contraintes qu'il convient de connaître. Pour savoir si un cours d'eau est public ou privé, renseignez-vous à la Direction Départementale de l'Équipement.

Cours d'eau privé : prérogatives des riverains

Si la rivière ou le cours d'eau sont privés, l'acquéreur est propriétaire du lit de la rivière, mais pas de l'eau, qui est un bien commun.

Deux cas de figure peuvent alors se rencontrer :

- Le cours d'eau traverse une propriété privée, le propriétaire est alors en possession de la totalité du lit de la rivière, et reste libre d'en déplacer le cours, sauf en aval.
- Le cours d'eau sépare deux propriétés, le lit appartient alors pour moitié à chaque riverain suivant une ligne qui passe au milieu du lit. Chaque riverain est propriétaire de la rive située du côté de son terrain et peut puiser l'eau pour son usage personnel, sous réserve de ne pas assécher le cours d'eau entièrement.

Toute personne peut suivre le lit d'une rivière ou d'un cours d'eau, mais n'a pas le droit d'accoster sans l'autorisation du propriétaire de la rive.

Servitude d'appui

Tout propriétaire peut contraindre le propriétaire de la rive opposée à le laisser appuyer un ouvrage nécessaire à la prise d'eau. Toutefois, il est tenu de verser au préalable une indemnité, en capital, à son voisin, qui ne peut refuser cette servitude.

Cette dernière s'exerce généralement par l'établissement d'un barrage, d'un moulin, etc. Elle est uniquement réservée à l'irrigation du terrain ou à l'arrosage du jardin.

La servitude de halage pour les cours d'eau domaniaux

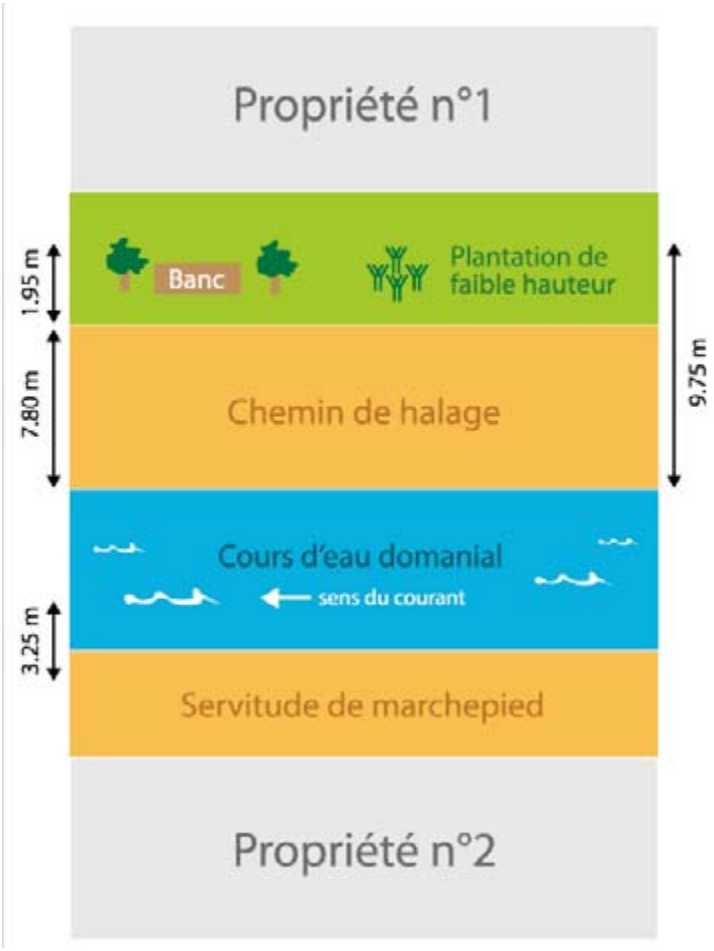
Les cours d'eau domaniaux appartiennent soit à l'État, soit au domaine public fluvial des collectivités locales. Ce sont généralement des voies navigables. Leur lit appartient à l'administration nationale ou locale, qui est chargée de leur entretien.

Les riverains conservent la propriété des berges, mais ce droit de propriété est grevé par deux servitudes : la servitude de halage en amont et celle de marchepied en aval.

Servitude de halage en amont

La servitude de halage est une servitude d'utilité publique destinée à permettre la navigation. Aujourd'hui, les chemins de halage ne servent plus à tirer les bateaux par des hommes ou des chevaux, mais offrent un espace pour la promenade, la pêche et le passage des agents d'entretien des canaux et écluses.

La servitude de halage oblige les riverains situés en amont à laisser une bande de 7,8 m le long du cours d'eau, sur laquelle ils ne peuvent ni planter, ni bâtir, ni clore. À cette bande de 7,8 m, s'ajoute une autre de 1,95 m sur laquelle il est interdit de planter des arbres, des haies ou une clôture. Seule est autorisée l'installation d'un banc et de plantations de faible hauteur. Au total, la servitude de halage impose de laisser une bande de 9,75 m le long du cours d'eau domanial.



Servitude de marchepied en aval

La servitude de marchepied s'impose aux riverains du cours d'eau domanial situés de l'autre côté de la rive, en aval. Le propriétaire doit laisser libre une bande de 3,25 m sur laquelle il ne peut ni installer une clôture, ni planter des arbres, ni construire.

À savoir : *l'entretien des espaces réservés aux servitudes de halage et de marchepied incombe à l'administration fluviale.*

Les servitudes du domaine public

Les servitudes du domaine public, appelées également servitudes d'utilité publique (SUP) ou servitudes administratives, sont instituées au profit de l'intérêt général par une déclaration d'utilité publique.

Que ce soit pour acheminer l'eau ou l'électricité, elles limitent le droit de propriété, mais peuvent donner lieu à une indemnisation.

Transports

Les servitudes du domaine public liées aux transports concernent aussi bien les autoroutes, les aéroports, la voirie, que l'alignement et le stationnement.

Ainsi, avant la construction d'une autoroute, le préfet doit organiser une consultation publique à laquelle sont conviés les riverains afin de donner leur avis sur le projet et évaluer la gêne qu'ils auront à subir. Ensuite, une enquête publique a lieu permettant d'évaluer l'impact du projet sur l'environnement ; à ce stade, les riverains peuvent faire entendre leur voix, notamment par le biais d'associations.

Si le projet aboutit, les riverains peuvent réclamer au tribunal administratif une indemnité destinée à compenser le trouble subi (bruit, pollution, esthétique) et la dépréciation de leur propriété.

L'indemnisation est fonction de la proximité de la propriété avec l'autoroute.

À savoir : *les constructions nouvelles sont interdites sur une bande de 100 m de chaque côté de l'axe autoroutier, mais des constructions existantes peuvent se trouver dans cette zone.*

D'autre part, un aéroport produit des nuisances sonores que la réglementation essaie de limiter par :

- des normes de bruit à ne pas dépasser, fixées par l'Organisation de l'Aviation Civile Internationale (OACI) ;
- des limitations à l'exploitation des aéroports, notamment la nuit ;
- des plans d'exposition au bruit (PEB) pour maîtriser l'urbanisation à proximité des aéroports ;
- un dispositif d'aide dans le cadre de plans de gêne sonore (PGS) pour renforcer l'isolation acoustique des habitations riveraines.

Important : *il n'est pas possible pour un riverain installé après la construction de l'aéroport de se prévaloir d'une gêne devant les tribunaux.*
En effet, l'acquéreur ne peut ignorer la proximité de l'aéroport lors de l'achat de sa propriété. Par contre, il peut vérifier que l'aéroport respecte les réglementations.

Voirie, alignement et stationnement

Les trottoirs sont des dépendances du domaine public réservés à la circulation des piétons.

Leur entretien est assuré par la commune ou le département.

Les occupants de constructions bordant le trottoir sont tenus de laisser cette voie publique libre : ils ne peuvent y planter des arbres, ni déposer des matériaux ou ordures.

Toutefois, les riverains sont tenus de déneiger le trottoir longeant leur habitation.

Le stationnement est bien sûr réglementé par le Code de la route.

Cependant, le stationnement sur des voies privées peut créer des troubles de voisinage, le riverain pouvant demander à la police de procéder à l'enlèvement du véhicule gênant.

Quant à l'alignement, il détermine la limite du domaine public routier par rapport aux terrains privés riverains, généralement, à l'aide d'un plan d'alignement.

Si, par exemple, la commune décide d'élargir la route qui longe votre propriété, elle ne peut procéder à votre expulsion si la partie du terrain concernée par l'alignement n'est pas construite, les travaux seront alors réalisés en transférant votre partie privative au domaine public, contre indemnisation.

Si au contraire cette partie du terrain est bâtie, l'administration attendra que le bâti s'écroule pour réaliser les travaux, mais vous ne pourrez plus effectuer de travaux sur cet habitat.

Sites classés

Les riverains d'un site classé doivent respecter certaines contraintes architecturales pour protéger le patrimoine architectural, urbain et paysager. En pratique, aucune construction ne peut être édifiée dans un périmètre inférieur à 500 m autour du site.

Les sites sont généralement divisés en deux catégories : les sites classés et les sites inscrits.

Le site classé présente un intérêt d'un point de vue historique, culturel, artistique ou scientifique. Il est placé sous la protection de l'État. Ce classement correspond à une protection forte et aucune modification ne peut intervenir, sauf autorisation spéciale de l'ordre des Architectes des Bâtiments de France.

Le site inscrit présente également un intérêt d'un point de vue historique, culturel, artistique ou scientifique, mais des aménagements ou constructions peuvent intervenir, sous réserve de l'obtention d'une autorisation de l'ordre des Architectes des Bâtiments de France.

Servitudes imposées par EDF

Avant l'installation d'une nouvelle ligne, EDF ouvre une concertation avec la commune concernée, puis une procédure de déclaration d'utilité publique est engagée. Ensuite, la servitude de passage des lignes électriques ou des canalisations souterraines est accordée sous forme de concession. EDF peut également faire couper les arbres à proximité des lignes.

Des servitudes d'utilité publique sont ainsi instituées à proximité des lignes électriques aériennes à haute tension. Ces dernières peuvent limiter ou interdire l'implantation d'habitation.

Le droit des riverains est alors restreint, puisqu'ils sont tenus d'informer EDF des travaux qu'ils souhaitent faire sur leurs propriétés.

Pour obtenir une indemnisation, les riverains doivent prouver qu'ils subissent un préjudice sonore ou visuel dans un délai de deux ans.

Par contre, il n'y a pas d'indemnité versée pour préjudice esthétique.

Accès au bord de mer

Les propriétaires riverains du littoral doivent laisser libre à la circulation une bande de 3 m de largeur le long du domaine public maritime, sur la partie du rivage couverte par la mer à marée haute.

Cette zone doit permettre aux piétons d'accéder au bord de mer.

Pour les parties du littoral qui n'ont pas un accès direct à la mer, un arrêté préfectoral peut décider d'utiliser une voie privée pour relier le littoral à la voie publique.

Affichages, enseignes commerciales et antennes relais

L'apposition de panneaux, de plaques publicitaires ou d'enseignes ne doit se faire au détriment des riverains. Depuis juillet 2010, toute publicité est interdite hors des agglomérations.

Dans les communes, la dimension des panneaux est réglementée et peut être encore restreinte par décision municipale.

Dimensions légales pour les affichages

Taille de la commune	Hauteur	Surface
2 000 à 10 000 habitants	6 m	12 m²
+ de 10 000 habitants	7,50 m	16 m²
Moins de 2 000 habitants	Arrêté municipal imposant la hauteur et la surface	

Moyennant une contrepartie financière, des propriétaires acceptent l'apposition de panneaux sur leurs bâtiments : ces derniers doivent cependant respecter les dimensions réglementaires. En revanche, toute publicité est interdite autour des sites classés et des monuments historiques, dans les secteurs sauvegardés, dans les parcs naturels nationaux et sur les arbres.

De plus, l'apposition d'une plaque ou d'une enseigne nécessite une autorisation administrative, délivrée par la mairie. Elle ne doit pas créer de trouble de voisinage, notamment si elle est lumineuse.

Il n'existe pas de réglementation spécifique à l'installation d'antennes relais, souvent mises en place pour la téléphonie. Toutefois, plusieurs décisions de justice ont interdit l'installation de ces antennes, en raison d'un possible risque sanitaire, au nom du principe de précaution inscrit dans la Constitution. D'autres décisions judiciaires ont considéré que ces antennes créaient un préjudice esthétique, car elles n'étaient pas en harmonie avec les lieux.

À savoir : *la téléphonie mobile n'est pas considérée comme un service public, contrairement aux services de télécommunications.*

Pour aller plus loin

Astuces

Parc éolien : un trouble du voisinage ?

Un champ d'éoliennes se construit à côté de chez vous, ou votre voisin a décidé de monter une éolienne dans son jardin ? Que pouvez-vous faire ? Est-ce considéré comme un trouble de voisinage ?

Dans certains cas spécifiques, la présence d'un parc éolien peut représenter un trouble anormal du voisinage. Ainsi, en 2010, le Tribunal de grande instance de Montpellier a concrétisé le trouble anormal du voisinage causé à des riverains par un parc éolien. Après avoir acheté un terrain agricole, ses propriétaires avaient en effet été surpris de voir s'installer en surplomb un parc de vingt-et-une éoliennes.

Ayant saisi le Tribunal de grande instance pour trouble du voisinage et préjudices subis, les propriétaires avaient obtenu la démolition de quatre éoliennes ainsi qu'une indemnisation financière pour dégradation du paysage, nuisances sonores, et dépréciation financière de leur bien à cause de l'implantation des éoliennes.

Néanmoins, une telle issue ne fut possible que parce que le bail du fournisseur d'énergie était postérieur à celui des victimes. Concrètement, si les éoliennes avaient déjà été là avant que les propriétaires acquièrent leur terrain, ils n'auraient rien pu réclamer.

Si un parc éolien de plusieurs dizaines d'éoliennes peut occasionner un trouble du voisinage, est-ce qu'une éolienne domestique appartenant à un particulier peut aussi fonder un trouble anormal du voisinage ?

Sachez que l'on ne considère pas de la même façon une éolienne domestique selon qu'elle fait moins ou plus de 12 m. Dans le premier cas, votre voisin a alors simplement besoin d'une déclaration préalable de travaux pour installer son éolienne, il n'a donc pas besoin d'autorisation spécifique, hors secteur sauvegardé ou site classé. Par contre, dans le second cas, un permis de construire est nécessaire.

Ceci étant dit, quelle que soit la taille de l'éolienne, elle doit respecter les règles du plan local d'urbanisme (PLU) ainsi que le Code civil. L'article 544 en outre protège la qualité de vie des habitants d'un quartier en interdisant les constructions pouvant nuire au voisinage.

Ainsi, si vous considérez que l'éolienne de votre voisin représente vraiment un trouble anormal du voisinage, vous pourrez passer par les voies classiques de recours à un litige avec un voisin.

Voisinage et écoulement de l'eau de pluie

Selon l'article 681 du Code civil, le propriétaire d'une construction, quel que soit son type (garage, maison, hangar, etc.), doit se débrouiller pour que la pluie qui s'écoule sur son toit tombe en priorité sur son propre terrain ou sur la voie publique.

Pour une construction se situant au beau milieu d'un terrain, il n'y a en général pas de difficulté particulière puisque l'eau de pluie s'écoulera sur le sol du terrain. Cela dit, certains cas de figure sont plus problématiques.

Dans le cas où votre maison a été construite très proche de la limite de votre propriété, la loi impose alors une servitude d'égout des toits, également appelée servitude de surplomb :

- *Vous devrez alors installer des gouttières pour canaliser l'eau sur votre propriété.*
- *Ces gouttières ne doivent pas dépasser sur la propriété de votre voisin, sinon il pourrait demander son déplacement voire une modification de votre toiture.*
- *Une fois que l'eau est tombée sur votre terrain, elle peut s'écouler jusqu'à un terrain voisin sans que son propriétaire puisse dire quoi que ce soit.*

Sachez que si votre installation est en surplomb sur la propriété de votre voisin pendant plus de 30 ans sans qu'il ne fasse aucune remarque, passé ce délai, il ne pourra plus rien exiger.

Par ailleurs, si ni vous, ni votre voisin ne savez exactement où se finit la propriété de l'un et où se termine celle de l'autre, la partie au-dessus de laquelle se trouve la gouttière est considérée comme appartenant au propriétaire du logement concerné. Ainsi, si l'eau de pluie tombe sur cette portion de terrain, votre voisin ne peut rien dire.

Par contre, si votre voisin arrive à prouver par un acte notarié ou par un jugement que la partie de terrain sous votre gouttière lui appartient, vous devrez revoir l'installation de votre gouttière pour que l'eau ne tombe plus sur son terrain.

Nuisances sonores des aéroports et plan d'exposition au bruit

Le PEB ou Plan d'Exposition au Bruit est un document d'urbanisme qui gère l'organisation de l'urbanisation des zones proches des aéroports.

Il a pour but de limiter, voire parfois d'interdire, les constructions dans ces zones afin de ne pas augmenter le nombre de personnes soumises à ces nuisances.

Le PEB recense toutes les zones exposées au bruit des aéroports, dans un référentiel allant de A à D.

- *Zone A : exposition très forte au bruit.*
- *Zone B : exposition forte au bruit.*
- *Zone C : exposition modérée au bruit.*
- *Zone D : exposition faible au bruit.*

La décision de mettre en place un PEB est prise par le préfet d'une région, mais elle est impérative dès l'instant où un aéroport d'une certaine ampleur s'installe et/ou crée certaines nuisances. En France, 160 aéroports sur 600 possèdent un PEB.

Concrètement, le PEB a pour rôle d'éviter au maximum l'exposition de nouvelles populations aux nuisances sonores des aéroports : mise en place de restrictions (zones C et D), voire d'interdictions (zones A et B) de construire dans certaines zones.

Il rend ainsi plus confortable la gêne que vivent les populations déjà exposées à ces nuisances : distributions d'aides à l'insonorisation, par exemple.

Dans le cadre de l'amélioration des conditions de vie pour les populations déjà touchées par les nuisances sonores, certaines mesures sont aussi prises directement au niveau de l'aéroport. Par exemple, les nuisances sonores de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle perturbent au quotidien la vie de 620 000 personnes.

En janvier 2011, il s'est ainsi vu imposer un dispositif avec cinq mesures phares :

- *une nouvelle trajectoire de décollage pour les vols de nuit, pour éviter les zones les plus urbanisées ;*
- *un rééquilibrage des vols entre les différentes pistes pour favoriser les trajectoires passant au dessus de zones agricoles (donc moins peuplées) ;*
- *un relèvement des altitudes de vol de 300 m pour les avions en approche de la région parisienne ;*

- *une augmentation des interdictions de décollages et d'atterrissages pendant la nuit, notamment pour les avions les plus bruyants ;*
- *une préférence sur les descentes en profil continu pour les atterrissages, ce type d'atterrissage étant moins bruyant et consommant moins de carburant.*

De plus, depuis 2009, un dispositif d'aide à l'insonorisation pour les logements proches des aéroports a été mis en place. Elle permet de financer de 80 % à 100 % du montant des travaux, selon les revenus des riverains.

Cette aide englobe le coût des travaux, mais aussi celui des études et analyses nécessaires à la réalisation des travaux et les honoraires de syndic s'il y en a.

Le montant de l'aide peut depuis peu être versé avant même la réalisation des travaux pour que les habitants n'aient pas à avancer l'argent.

En outre, les demandes en groupe sont plus avantageuses, car l'aide à l'insonorisation s'élève alors à 100 % du prix des études et opérations préalables aux travaux, et à 95 % du prix des travaux de renforcement de l'isolation acoustique.

Une fois que la décision de vous accorder cette aide vous a été notifiée, vous avez 2 ans pour effectuer les travaux.

Panneau publicitaire lumineux : est-ce un trouble du voisinage ?

Les panneaux lumineux, très souvent de nature publicitaire, alimentent le bataillon des nouveaux troubles du voisinage liés au progrès technique, et en l'occurrence un trouble visuel.

Alors, quelle est la jurisprudence en la matière ?

En matière de panneaux lumineux, le décret n° 80-923 du 21 novembre 1980 prévoit certaines limites :

- *de surface, soit 16 m² ;*
- *de hauteur, soit 6 m ;*
- *de distance, soit une limitation à plus de 10 m d'un immeuble voisin, et à pas moins de la moitié de sa hauteur en limite de propriété voisine.*

Tout comme pour les antennes-relais, la justice n'est pas encore très claire au sujet des panneaux publicitaires lumineux et évalue actuellement le préjudice subi au cas par cas.

Elle prend alors en compte à la fois le trouble visuel occasionné et l'éventuelle dépréciation immobilière de la propriété due à la présence du panneau lumineux.

Ainsi, la Cour d'appel de Bordeaux a décrété que l'installation d'un panneau publicitaire près d'un terrain voisin et très proche des fenêtres de l'habitation qui s'y trouve par le propriétaire d'un immeuble représente une atteinte à la qualité de vie, un abus du droit de propriété ainsi qu'un trouble anormal du voisinage ; le panneau a dû être enlevé, et les victimes ont été indemnisées.

Ceci ne reste qu'un exemple, la justice n'étant pas encore unanime sur le sujet.

Une antenne relais trop proche est-elle un trouble du voisinage ?

En matière d'antennes-relais, la jurisprudence est particulièrement indécise.

Le 4 février 2009, un verdict de la Cour d'appel de Versailles a suscité de nombreux espoirs pour les gens habitant près d'une antenne-relais. En effet, ce dernier reconnaissait le fait qu'il peut y avoir un trouble anormal du voisinage même si l'activité à l'origine du trouble respecte les normes et est conforme au droit français.

Suite à cette décision, l'opérateur concerné avait donc été contraint de démonter son antenne-relais. La Cour d'appel de Versailles avait appuyé sa décision sur le principe de précaution. Ce dernier indique que si les données scientifiques ne permettent pas de saisir tous les risques autour d'un produit ou d'une action, il est préférable d'y renoncer à court terme.

Ainsi, tout ce qui peut représenter un possible danger pour la santé humaine, animale ou végétale est écarté, faute de connaissances suffisantes sur leur impact. Les antennes-relais entrant dans ce cas de figure, c'est un argument pertinent.

Toutefois, cette décision n'a pas fait figure de jurisprudence puisqu'en 2011 à Lyon, un comité de parents d'élève a été débouté pour la présentation d'un cas similaire : ils réclamaient d'un opérateur le démantèlement d'une antenne-relais située près de l'école de leurs enfants.

Opposant que le risque sanitaire n'est pas démontré, ce que l'Agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail (AFSSET) affirme elle aussi, aucun trouble anormal du voisinage ne peut être dénoncé.

Conclusion : il n'y a pas de certitude quant au fait que l'antenne-relais soit effectivement considérée comme un trouble anormal du voisinage. Si elle représente une réelle gêne, vous pouvez vous lancer dans une procédure pour qu'elle soit enlevée, mais vous n'aurez aucune garantie que cela aboutisse.

Quels sont les cas de ruissellement litigieux ?

En principe, le ruissellement des eaux naturelles ne peut être considéré comme un trouble anormal du voisinage. Toutefois, il existe certains cas où ce ruissellement peut causer des troubles et faire l'objet d'un litige. Selon l'article 640 du Code civil :

- *« Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. »*
- *« Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. »*
- *« Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »*

Ainsi, l'écoulement naturel des eaux ne constitue pas en principe un trouble anormal du voisinage pouvant occasionner une indemnisation selon la Cour de cassation civile n° 97-14935.

Cela est vrai uniquement pour les eaux pluviales ou les eaux de source, et ne concerne donc pas les eaux ménagères, soumises à d'autres préceptes.

Mais même si le ruissellement naturel n'est en théorie pas un trouble du voisinage, il peut le devenir si l'un des propriétaires cause une aggravation de l'écoulement naturel des eaux et que cela occasionne un préjudice à votre encontre.

Si ces deux éléments sont réunis, vous pouvez exiger une indemnisation et/ou des travaux permettant de faire cesser le trouble.

Ainsi, que ce soit un propriétaire en amont ou en aval, dès l'instant où il aggrave l'écoulement des eaux, de quelque manière que ce soit, le voisin victime peut se retourner contre lui.

Questions/réponses de pro

Pylône électrique et élagage des arbres

Sur mon terrain est installé un pylône électrique. Régulièrement, les agents du Réseau de Transport d'Électricité (RTE) viennent élaguer mes arbres du fait d'un risque de court-circuit. En ont-ils le droit ?

Question de Maélie

Réponse de Youpi

Les agents du RTE ne peuvent pénétrer sur votre propriété sans votre autorisation. Cependant, vous ne pouvez leur refuser cet accès.

Aéroclub et nuisances sonores

J'habite à proximité d'un aéroclub qui génère des nuisances sonores insupportables le week-end.

Existe-t-il une législation antibruit comme pour les aéroports ? Puis-je être indemnisée ?

Question de Mia

Réponse de Youpi

Les aéroclubs ne sont pas soumis aux mêmes normes que les aéroports, bien qu'ils soient soumis à des normes d'émissions de bruit, souvent locales. Vous pouvez vous renseigner auprès de la DDE afin de connaître les seuils légaux.

Sachez que les nuisances sonores des activités professionnelles doivent être mesurées par un agent assermenté.

En ce qui concerne l'indemnisation, vous avez peu de chance si vous êtes venus habiter après l'installation de l'aérodrome, en vertu du principe d'antériorité (art. L.112-16 du Code de la construction et de l'habitation).

Terrain avec servitude de passage des eaux pluviales

Nous sommes sur le point d'acheter un terrain comprenant une servitude de passage des eaux pluviales.

Nous hésitons à l'acheter ne sachant pas ce que cela nous impose. Les frais pour l'entretien nous incomberaient-ils ?

Sommes-nous obligés de payer cette surface non exploitable ?

Question de Chris

Réponse de Louise

Posez la question à la mairie (service urbanisme, gratuit) ou à un géomètre professionnel de ce genre de problèmes.

Eaux de pluie et indemnisation

Je suis propriétaire d'un terrain situé en bas d'une colline. Ce dernier reçoit toutes les eaux de pluie qui descendent des terrains situés plus haut.

Ai-je le droit de demander une indemnisation aux propriétaires ?

Question de Léa

Réponse de Youpi

Le propriétaire d'un fonds inférieur est tenu de supporter l'écoulement des eaux naturelles qui ruissellent sur son terrain, venant du fonds supérieur.

Toutefois, cette servitude ne s'applique pas à l'écoulement des eaux usées, ni aux eaux industrielles ou à celles débordant d'un cours d'eau.

Afin de remédier à ce désagrément, vous pouvez creuser un fossé afin de récolter les eaux pluviales. Ce fossé sera privatif s'il est situé à 2 m de la limite séparative, et il vous appartiendra de l'entretenir seul. Il peut aussi être mitoyen pour pouvoir partager les frais.

Estimer la valeur d'une servitude de tréfonds (canalisations)

Comment estime-t-on la valeur d'une servitude de tréfonds ?

Question de Tutole

Réponse de Valoris Chartered Surveyor

La valeur de ce type de servitudes est directement liée au préjudice subi par le propriétaire.

Si cela concerne le passage d'une canalisation enterrée, il existe des barèmes conventionnels consultables dans les publications annuelles de ERDF.

Si le sous-sol doit être utilisé à d'autres usages (parking souterrain, par exemple), le préjudice peut être plus important, et la valeur du tréfonds augmente donc en proportion.

En général, c'est un pourcentage de la valeur du sol de la surface.

V.
Les troubles du voisinage

Que l'on habite en ville ou à la campagne, en appartement ou dans une maison, locataire ou propriétaire, nous sommes tous susceptibles de causer ou de subir des troubles de voisinage.

Mais qu'est-ce exactement qu'un trouble du voisinage ? Et quels sont les recours possibles ?

Les définitions

Un trouble se définit comme une action envers quelqu'un et à la jouissance d'autrui : une nuisance, un dérangement, un désordre, une manifestation anormale, etc.

Pour qu'il y ait trouble, il doit y avoir perte de jouissance, donc création d'un dommage. Le dommage étant un préjudice subi, il résulte de la violation d'une loi, d'une réglementation, d'un contrat, mais le non-respect d'une règle ne cause pas toujours un trouble.

En parallèle, il existe deux catégories de voisinage : le voisinage lié à la cohabitation, à la vie en société, et le voisinage lié à la propriété foncière, au droit de jouir de sa propriété.

Trouble du voisinage

Le trouble de voisinage est donc un dommage anormal créé au voisin, qui oblige l'auteur du trouble à dédommager la victime du préjudice subi. L'anormalité se caractérise par la transformation d'un inconvénient ordinaire du voisinage en un inconvénient anormal.

Par exemple, l'acquéreur d'une maison de campagne ne peut invoquer le chant du coq matinal comme un trouble anormal de voisinage ; quand bien même le chant du coq le réveillerait aux aurores, c'est un bruit normal dans une zone rurale.

Par contre, si votre voisin utilise tous les dimanches sa tondeuse entre 7 h et 8 h du matin, alors qu'un arrêté municipal autorise l'utilisation de la tondeuse le week-end de 10 h à 12 h et de 15 h à 17 h, alors dans ce cas, il cause un trouble anormal de voisinage, en ne respectant pas la réglementation municipale, destinée à garantir votre repos. Cependant, vous devrez apporter la preuve de l'utilisation de la tondeuse aux horaires non autorisés et faire mesurer le niveau sonore afin de prouver le trouble de voisinage.

Types de troubles du voisinage

Si le bruit est la première cause des plaintes déposées devant les tribunaux pour troubles de voisinage, il en existe de multiples : exposition à la poussière, à des fumées, à de mauvaises odeurs, vibrations, ébranlement de construction, inondations, eaux polluées, déjections, déchets, boues, pollution de l'air, pollution lumineuse…

Se défendre en cas de trouble du voisinage

Étant donné qu'il existe de multiples réglementations concernant les troubles de voisinage, Code civil, Code rural, Code de l'urbanisme, réglementations nationales et locales, il n'est pas toujours aisé de s'y retrouver. C'est pourquoi il vaut mieux prendre le temps de faire des recherches, de demander conseil auprès d'interlocuteurs qualifiés avant d'entamer une procédure judiciaire.

De plus, il est conseillé de procéder en plusieurs étapes :

- Rendez visite à votre voisin pour lui exposer la gêne occasionnée.
- Si vous ne constatez aucun changement, adressez-lui un courrier simple rappelant votre visite et le trouble que vous subissez.
- Si vous n'obtenez pas de réponse, adressez-lui un courrier recommandé avec accusé de réception.
- Tentez une conciliation avec l'aide du conciliateur de justice.
- Si la tentative à l'amiable échoue, vous pouvez aller en justice en sachant que les procédures peuvent être longues, voire coûteuses.

Les animaux

Si le chien est le meilleur ami de l'homme, le chien de votre voisin peut vite devenir votre pire ennemi s'il aboie continuellement. En effet, plus du tiers des nuisances sonores sont causées par les aboiements des chiens.

Que l'animal soit domestique, sauvage ou d'élevage, il existe des règles à connaître afin que les animaux ne causent pas de nuisances au voisinage.

Aboiement d'un chien

Toute personne dispose du droit de posséder un animal domestique. Toutefois, votre animal ne doit pas causer de troubles de voisinage, notamment par des aboiements répétés.

En effet, selon le Code de la santé publique, « aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé ».

L'un des trois critères peut à lui seul constituer un trouble de voisinage.

Ainsi, le propriétaire d'un animal en étant responsable, sa responsabilité peut être engagée devant les tribunaux. Il peut alors être redevable d'une amende allant jusqu'à 450 €.

Le tribunal peut également prononcer une peine de confiscation et de placement en chenil, voire faire euthanasier l'animal.

De plus, si le maître est en location, son bail peut se voir résilié.

En outre, les propriétaires sont tenus pour responsables des dommages causés par leurs animaux et ne doivent pas les laisser divaguer.

Il est aussi interdit de détenir un chien d'attaque ; la détention est passible d'une peine de prison allant jusqu'à six mois et à une amende d'un montant de 15 000 €.

La présence d'un chien d'attaque (c'est-à-dire de première catégorie) est interdite dans les lieux publics et les transports.

Les chiens dangereux de seconde catégorie doivent quant à eux être tenus en laisse et muselés dans les lieux publics et les transports.

Animaux d'élevage

Les élevages d'animaux peuvent causer des troubles de voisinage par des nuisances sonores, voire olfactives.

Les gros élevages d'animaux relèvent de la législation sur les installations classées, dont la création doit faire l'objet d'une autorisation administrative. Leur exploitation répond en effet à des normes, notamment en matière de respect de l'environnement, qu'il convient de respecter sous peine de sanctions.

Les voisins incommodés par ces élevages doivent s'adresser à la mairie, afin de vérifier que l'installation respecte bien la législation, notamment en matière d'éloignement des habitations.

Il est plus difficile pour les riverains venus s'installer près d'un élevage déjà présent d'obtenir gain de cause devant les tribunaux, les juges considérant que l'acquéreur ne pouvait ignorer les nuisances. De plus, la présence d'un élevage en zone rurale et ses conséquences sonores sont parfois considérées comme normales.

Animaux sauvages

Certains animaux sauvages peuvent causer des troubles de voisinage importants, comme la destruction de clôtures ou de récoltes par les sangliers ou le croassement nocturne des grenouilles près d'une mare.

Si des dégâts ont été causés par du gibier provenant d'une réserve, lors d'une chasse, adressez-vous à la Fédération départementale de chasse pour demander réparation des préjudices subis.

Attention : *pensez à vérifier la présence éventuelle d'espèces protégées avant d'acheter une propriété !*

Les nuisances sonores

Les nuisances sonores sont à l'origine de nombreux conflits de voisinage, que le bruit émane des personnes ou d'activités professionnelles.

Droit commun du bruit

La législation contre les nuisances sonores s'est considérablement étoffée depuis 1992, date de la première loi contre le bruit.

Elle a été codifiée dans le Code de l'environnement, mais également dans le Code de la santé publique.

Selon le Code de la santé publique, « aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé ».

Des arrêtés locaux, préfectoraux ou communaux, peuvent également exister, restreignant encore les dispositions nationales.

Une politique de réduction des nuisances sonores a aussi été mise en œuvre dans le cadre d'un plan national contre le bruit, qui s'articule autour de trois axes : isolation acoustique des bâtiments, aménagement de l'urbanisme, préservation de zones silencieuses.

L'interlocuteur a privilégié en matière de bruits de voisinage est le maire de la commune.

Nuisances sonores domestiques

Les nuisances sonores peuvent être diurnes (entre 7 h et 22 h) ou nocturnes (entre 22 h et 7 h). Mais lorsque l'on parle de nuisances sonores domestiques, cela concerne :

- les nuisances sonores occasionnées par des personnes (cris, chants, bruits de talons, etc.) ;
- les nuisances sonores occasionnées par du matériel (radio, outils de bricolage, pompe à chaleur, etc.) ;
- les nuisances sonores occasionnées par des animaux.

Le constat des bruits doit être fait par un agent assermenté (huissier, policier, gendarme…). Cependant, pour les bruits domestiques, le constat des troubles ne nécessite pas de mesures acoustiques.

Les nuisances sonores sont réprimées par la loi, dès lors que le bruit cause un trouble anormal de voisinage, et sont passibles d'une amende pénale.

En outre, depuis 2012, certaines contraventions en matière de bruit (notamment les bruits, tapages injurieux ou encore nuisances nocturnes troublant la tranquillité du voisinage) sont directement punies d'une amende forfaitaire de 68 € (45 € si le paiement est réalisé dans les trois jours, ou 180 € au-delà de 45 jours). Cette verbalisation concerne aussi bien les bruits diurnes que les bruits nocturnes.

À savoir : *cette mesure vise à désengorger les tribunaux. En effet, auparavant, ces infractions étaient punies d'une contravention de troisième classe, leur traitement relevant de la compétence du juge de proximité sur réquisition du ministère public.*

Par ailleurs, il n'est pas obligatoire de constater une faute pour qu'il y ait trouble de voisinage. En effet, le bruit constaté d'un appartement à un autre peut être dû à la mauvaise qualité de l'isolation acoustique, même si l'oc-

cupant se comporte correctement. Il existe des solutions techniques pour réaliser des travaux d'isolation phonique ; des aides financières peuvent aussi être accordées.

Nuisances sonores des activités professionnelles

Les activités économiques, commerciales, industrielles sont souvent à l'origine de nuisances sonores, comme les livraisons, les extracteurs d'air des restaurants, les alarmes des magasins, les systèmes de ventilation.

Il convient alors de faire mesurer le bruit afin de vérifier qu'il ne dépasse pas les normes autorisées en vigueur, mais également de vérifier les horaires pendant lesquels les nuisances ont lieu.

Des dispositions locales peuvent contraindre les professionnels à ne pas exercer certaines activités bruyantes à certains horaires. Cependant, les plaintes des particuliers se heurtent souvent à des impératifs économiques.

Par contre, la règle de l'antériorité prévaut : si le responsable d'une activité professionnelle exerçait avant l'arrivée d'un particulier et s'il respecte les dispositions légales en matière de bruit, le particulier a peu de chance d'obtenir gain de cause.

D'autre part, les engins de chantier sont soumis à une réglementation fixant leurs niveaux sonores, et des dispositions locales sont généralement adoptées pour réduire la gêne sonore occasionnée par des horaires adaptés ou des périodes d'interdiction.

Afin de limiter les nuisances sonores causées par les aéroports, le trafic ferroviaire, routier et les pouvoirs publics ont mis en place des plans d'action en faveur de la réduction du bruit et renforcé la réglementation par l'instauration de :

- normes antibruit ;
- limitations à l'exploitation des aéroports et du trafic ferroviaire, notamment la nuit ;
- plans d'exposition au bruit (PEB) pour maîtriser l'urbanisation à proximité des infrastructures ;
- dispositif d'aide pour renforcer l'isolation acoustique des habitations riveraines ;
- prise en compte du bruit avant la réalisation de nouvelles infrastructures.

Les nuisances agricoles

Les activités professionnelles, qu'elles soient agricoles, industrielles ou commerciales, peuvent provoquer des nuisances gênantes pour les riverains. Selon leur taille, les activités d'élevage sont soumises à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Cette réglementation leur impose des contraintes en matière de rejets toxiques, de pollution de l'air, de pollution des eaux, de nuisances sonores.

De plus, les exploitations agricoles ont interdiction de polluer les cours d'eau, de rejeter leurs effluents dans les égouts publics, les nappes souterraines, la mer, ou encore de répandre leurs effluents sans respecter la capacité d'épuration des sols.

Encadrement des activités professionnelles

Les obligations en matière de nuisances agricoles sont fonction des activités pratiquées. Le tableau ci-dessous les détaille.

Type d'activité professionnelle	Obligations
Cafés, restaurants et boîtes de nuit	• Respect des horaires d'ouverture et de fermeture fixés par arrêté municipal ou préfectoral • Étude d'impact des nuisances sonores et réalisation des travaux d'isolation • Système de ventilation d'air pour les restaurants • Limitation des nuisances créées par leur clientèle
Activités professionnelles en copropriété	Respect du règlement de copropriété et notamment des types d'activités autorisées
Magasins	Respect des horaires de livraison fixés par arrêté municipal
Chantiers	• Respect des horaires fixés par arrêté municipal ou préfectoral • Respect de la réglementation sur les émissions sonores des engins de chantier

Principe d'antériorité

Celui qui s'installe près d'une activité existante ne peut en ignorer les nuisances.

L'article L.112-16 du Code de la construction et de l'habitation dispose que « les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé […] postérieurement à l'existence des activités les occasionnant

dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions ».

Ce principe a pour but de protéger l'entrepreneur et la pérennité de son activité. Le Conseil constitutionnel vient de rappeler sa conformité à la Constitution dans une décision du 8 avril 2011.

En revanche, cette disposition n'est pas applicable si les nuisances ont augmenté après l'obtention du permis de construire (ou du bail) ou si les activités ne respectent pas la réglementation en vigueur.

Bon à savoir : *si vous avez un litige avec une entreprise, vérifiez que celle-ci respecte bien toutes ses obligations légales.*

Les nuisances olfactives

Les nuisances olfactives ne sont pas mesurables, il n'existe donc pas de réglementation en la matière.

Nuisances olfactives domestiques

L'utilisation d'un barbecue n'est généralement pas considérée comme un trouble de voisinage. Même si la fumée ou l'odeur vous incommode au moment de passer à table dans le jardin, c'est une situation provisoire qui peut vite changer au gré de l'orientation du vent ou de la météo.

Néanmoins, l'utilisation du barbecue peut être réglementée par un arrêté municipal, un règlement de copropriété ou le règlement du lotissement. Son utilisation ne doit pas non plus causer de dommages à la propriété voisine,

c'est-à-dire par exemple ne pas noircir la façade du voisin. En cas de gêne, et si l'utilisateur respecte les conditions d'usage, mieux vaut tenter un dialogue avec celui-ci pour tenter de mettre fin à ce désagrément.

Par ailleurs, les mauvaises odeurs qui proviennent de l'appartement du voisin peuvent aussi constituer un trouble de voisinage si l'occupant ne respecte pas le règlement de copropriété ou le règlement sanitaire local.

Il convient alors de faire intervenir le syndic ou le service communal d'hygiène. L'occupant peut alors voir son bail résilié s'il est locataire.

Nuisances olfactives professionnelles

Les restaurants sont soumis à des règles d'hygiène, et doivent notamment être équipés d'un système de ventilation d'air.

En cas de nuisance olfactive, renseignez-vous sur leur respect de la réglementation ou auprès du syndic si vous êtes en copropriété.

De nombreuses activités professionnelles sont source de mauvaises odeurs.

Elles sont soumises à des obligations en matière d'hygiène et de salubrité, qu'il convient de vérifier.

Cependant, vous ne pourrez faire cesser l'activité si celle-ci était présente avant votre installation, en vertu du principe d'antériorité.

Le harcèlement du voisinage

Chacun a droit au respect de sa vie privée, il est donc interdit d'épier votre voisin dans ses faits et gestes. Attention également à ne pas en arriver au harcèlement moral dans les conflits de voisinage.

Droit à la vie privée

Le droit à l'intimité de la vie privée est garanti par l'article 9 du Code civil. La vie privée n'est pas définie par la loi, mais les tribunaux y incluent le secret de la résidence et du domicile. Il est donc interdit d'attenter à cette intimité en observant ses voisins.

Le voyeurisme est un délit passible d'un an de prison et de 45 000 € d'amende.

Pour ces différentes raisons et afin d'en interdire l'accès et pour protéger son intimité, tout propriétaire a également le droit de clore sa propriété.

Ouverture de fenêtres et de jours

L'exercice de la servitude de vue a pour but de vous protéger des regards indiscrets.

En effet, il n'est pas possible de créer des ouvertures de n'importe quelle manière. Vous devez respecter des distances légales afin de garantir l'intimité des voisins, selon que la vue est droite ou oblique.

De même, pour créer une ouverture alors que le respect de la distance légale n'est pas possible, vous ne pouvez que créer un jour. Un jour est une ouverture qui laisse passer la lumière, mais ne permet pas la vue.

Harcèlement moral du voisinage

« Le fait de harceler autrui peut être puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 € d'amende » (article 222-33-3 du Code pénal).

Si le harcèlement moral est souvent dénoncé dans le cadre de la vie professionnelle, il peut également exister dans les relations de voisinage.

En cas de conflit, vous ne devez pas harceler votre voisin dès lors que sa haie dépasse la hauteur réglementaire, ni menacer le voisin d'un procès dès qu'il utilise son barbecue ou que le chien de la voisine aboie.

Bon à savoir : *les juges estiment que la majorité des conflits de voisinage sont dus à une absence de communication entre voisins.*

Pour aller plus loin

Astuces

Nuisances olfactives industrielles dans votre voisinage

Au quotidien, les odeurs nauséabondes de certaines firmes industrielles proches de chez vous peuvent devenir insupportables : fabrication de pâte à papier, épuration, élevage, stockage et traitement des déchets, etc.

Ces mauvaises odeurs sont considérées comme une nuisance et même comme une pollution.

Alors, que faire si vous vivez près d'une industrie dégageant des odeurs épouvantables ?

Sachez tout d'abord que les entreprises susceptibles de provoquer des pollutions ou des nuisances sont des installations dites classées. Elles sont obligées de se déclarer et d'obtenir une autorisation pour exercer. Elles sont alors sous la juridiction des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

Ces entreprises doivent en outre respecter certaines limites précises de pollutions odorantes, fixées dans l'arrêté du 2 février 1998.

Pour cela, elles doivent, si nécessaire, mettre en place des dispositifs pour collecter et canaliser les odeurs.

Ainsi, si une industrie produit des odeurs vraiment gênantes pour vous et votre voisinage, vous pouvez envoyer un formulaire de réclamation à la préfecture de votre département qui se chargera de traiter le problème.

Vous trouverez ce formulaire sur le site gouvernemental de l'Inspection des Installations Classées.

Suite à votre intervention, l'entreprise sera inspectée. Si elle ne respecte pas les objectifs imposés en termes de nuisances olfactives, elle risque soit des sanctions administratives (travaux à faire pour mettre fin aux nuisances, suspension de son activité, etc.), soit des sanctions pénales (amende, indemnisation à verser aux voisins victimes de ces nuisances, voire même une peine d'emprisonnement).

Surtout que seulement 40 % des installations classées respectent les critères de qualité de l'air visés par l'ICPE.

Vivre au-dessus d'un commerce

Difficile de vivre au dessus d'un commerce dont la vie animée est souvent naturellement bruyante. Alors, quelle marge de manœuvre avez-vous pour rendre ce trouble plus supportable ?

Les activités industrielles, artisanales, agricoles ou commerciales ont un régime de faveur en ce qui concerne les troubles du voisinage. L'article L.112-16 du Code de la construction et de l'habitation prévoit en effet que les dommages éventuels causés aux voisins ne peuvent pas donner droit à une réparation lorsque la signature du bail, l'acte de vente ou le permis de construire du logement exposé aux troubles est postérieur au leur.

En un mot, si un café ou un magasin quelconque était déjà en place quand vous avez emménagé, vous n'avez aucun recours possible sur la base des troubles anormaux de voisinage.

Ceci étant dit, que le commerce se soit installé avant ou après vous, il est tenu de respecter la législation qui s'applique à son activité.

Si ce n'est pas le cas, vous avez là la faille qui vous permettra de résoudre votre problème de voisinage.

Vous pouvez donc creuser la piste du non-respect des réglementations que doit suivre le café si :

- *il ne respecte pas ses horaires d'ouverture et de fermeture, précisés par un arrêté municipal ou préfectoral ;*
- *il occasionne des atteintes à l'ordre et à la santé publique (rixes, ivresse, tapage nocturne...), point mentionné dans l'article L.3332-15 du Code de la santé publique ;*
- *il dépasse le volume sonore autorisé, la durée et l'intensité devront alors être mesurées pour voir jusqu'à quel point il dépasse le bruit ambiant habituel (articles réglementaires R.48-3 et R.48-4 du Code de la santé publique).*

En remontant ces infractions, le commerce sera soumis à des sanctions administratives ou pénales.

La pollution, trouble anormal de voisinage : le flou juridique

En toute logique, le non-respect des normes pour les rejets de substances polluantes devrait être considéré comme un trouble anormal du voisinage.

Et pourtant, la pollution ne serait pas à elle seule un trouble anormal de voisinage selon la Cour de cassation, comme l'a appris à ses frais un exploitant agricole de la région nîmoise.

Détentrice d'une prairie artificielle, la victime se plaignait des rejets ferreux de l'entreprise voisine qui, par temps de pluie, venaient se déverser sur son terrain. Selon l'exploitant, ces rejets troublaient la croissance de son terrain. Après expertise, la victime a donc assigné en référé la société voisine pour obtenir réparation de ses préjudices par le financement du coût des travaux de drainage et le prix du fermage.

La Cour d'appel sollicitée s'est alors rangée à son avis en indiquant que les rejets dépassaient la norme admise, le trouble anormal du voisinage étant ainsi établi.

Mais ce verdict a été débouté par la Cour de cassation au motif que le dépassement des normes de rejets polluants tolérés ne fonde pas le trouble anormal du voisinage. De fait, elle souligne que l'inverse est possible : le respect des normes n'exclut pas l'existence d'un trouble anormal du voisinage. Son argument fut que « le respect ou la violation d'une norme ne démontre pas à lui seul l'existence d'un trouble anormal de voisinage ».

Ainsi, puisque la pollution n'empêchait pas l'exploitation du terrain, la Cour de cassation a rejeté la plainte pour pollution du fermier.

La justice étant très floue sur tout ce qui concerne le voisinage, avant de poursuivre un voisin, il est vraiment plus prudent de consulter un avocat pour qu'il vous conseille dans votre démarche.

Les nuisances sonores : un enjeu de santé publique

Deux Français sur trois se plaignent des bruits de leur voisinage ! L'Académie de médecine, dans son rapport de juin 2012, préconise ainsi une prise en compte de ce problème dès la construction des logements.

En effet, les nuisances sonores du voisinage peuvent se concrétiser par certains symptômes, comme :

- *les insomnies ;*
- *la fatigue ;*
- *le stress ;*
- *la dépression.*

Même si pour certains, ces nuisances restent de l'ordre du simple désagrément, pour d'autres, elles peuvent prendre des proportions toutes autres et même forcer au déménagement.

Pour lutter contre les maux liés aux nuisances sonores, l'Académie de médecine recommande de prendre le problème à la source et préconise donc qu'un diagnostic sur les performances acoustiques du logement soit fourni à tout acquéreur d'un bien immobilier avant son achat, et que les professionnels du bâtiment, les architectes, les agents immobiliers, etc. soient formés à la problématique du bruit.

Elle conseille aussi que les municipalités mettent en place des « offices bruit » qui offriraient aux particuliers à la fois une écoute, un soutien, mais aussi des possibilités de médiation. Toutes ces mesures seraient alors accompagnées de campagnes de sensibilisation à l'environnement ainsi qu'à des programmes de promotion de la qualité de vie.

Par ailleurs, la notion de trouble anormal de voisinage a été créée et définie par la jurisprudence, laquelle part du principe que toute personne doit supporter une certaine dose de désagréments inhérents au voisinage et son environnement.

Ainsi, la jurisprudence définit un seuil de tolérance. Dès lors que le trouble dépasse cette limite, la victime peut s'enquérir en justice et les juges, accorder la réparation du trouble.

Le seuil limite à partir duquel commence le trouble anormal du voisinage se base alors sur cinq critères :

- *la durée et le moment où le trouble a lieu (diurne ou nocturne) ;*
- *l'intensité du bruit ;*
- *son caractère répétitif ;*
- *la localisation et l'environnement (rural ou urbain) ;*
- *l'âge de la victime du trouble.*

Questions/réponses de pro

Voisinage et nuisances sonores

J'habite dans un vieil immeuble parisien. Le nouvel acquéreur de l'appartement voisin du mien réalise de gros travaux de réfection tous les week-ends, qui occasionnent des nuisances sonores importantes. A-t-il le droit de faire autant de bruit ?

Question de Jérémy2

Réponse de Youpi

En vertu de l'arrêté préfectoral n° 01-16855 du 29 octobre 2001 réglementant les activités bruyantes, les travaux bruyants qui gênent le voisinage sont interdits, en tout lieu, à l'intérieur des immeubles comme sur le domaine public, aux heures suivantes : avant 7 h et après 22 h les jours de semaine, avant 8 h et après 20 h le samedi, les dimanches et jours fériés.

Contactez votre voisin afin de lui transmettre cette réglementation. S'il persiste, adressez-lui un courrier recommandé avec accusé de réception afin qu'il respecte la réglementation ; sinon, faites constater les nuisances par un agent de police afin que lui soit établi un procès-verbal d'infraction.

Tolérance annuelle pour faire la fête

Je souhaite organiser une pendaison de crémaillère dans l'appartement dans lequel je viens d'emménager. J'ai entendu parler d'une tolérance annuelle pour faire la fête. Est-ce que cela existe ?

Question de Jérémy2

Réponse de Youpi

Non, c'est une rumeur sans fondement. Vous pouvez demander à votre commune de vous fournir la réglementation locale sur le bruit, afin de ne pas enfreindre la loi.

Vous pouvez également informer les voisins de votre intention d'organiser une pendaison de crémaillère par affichage ou en vous déplaçant à leur domicile. Et pourquoi ne pas les inviter à votre petite fête ?

Si toutefois vous dépassez les bornes, sachez que vous encourez une amende pour nuisance sonore allant de 45 € à 180 €.

Locataire et nuisances sonores

Je suis propriétaire d'un local commercial que je loue à une agence immobilière. Les copropriétaires se plaignent de nuisances sonores et nous obligent, par l'intermédiaire du syndic, à entreprendre des travaux d'isolation.

Seulement, d'après leurs dires, cela correspond davantage à des « inconvénients normaux de voisinage » : ils se plaignent du bruit des sanitaires, des voix et du store bruyant qui se lève tous les matins à 8 h.

D'autre part, dans le bail de notre locataire, il est stipulé que le Preneur devra faire son affaire, sans que le Bailleur puisse être inquiété ni recherché de toutes réclamations faites par les voisins ou tiers, pour bruits, odeurs, etc.

Dans ce cas, puis-je obliger le locataire à exécuter ces travaux ou est-ce au plaignant de s'en charger ?

Question de Béatrice

Réponse de Costes

Comme vous le dites, il faut réussir à prouver qu'il y a nuisances sonores claires et abusives. Ce que vous décrivez sont des désagréments certes, mais rien qui dépasse les normes réglementaires en matière de bruit.

Par ailleurs, comme souvent dans les baux commerciaux, vous avez raison de citer la fameuse clause qui dégage le bailleur de toute responsabilité quant aux nuisances dues à l'activité commerciale dans le bien loué.

En bref, ne vous sentez pas concerné, vos risques sont minimes. Au pire, vous serez obligé par le juge à procéder aux travaux qu'on veut vous imposer de faire ; et dans ce cas, il n'y a ni dommages et intérêts, ni astreinte. Sachant que cette issue est, à mon avis, plus qu'improbable ! Bref, jouez la montre.

Une station-service en bas de chez moi

Une station-service se trouve juste en bas de chez moi, ce qui occasionne certains troubles du voisinage, notamment en termes de pollution, de bruits et d'odeurs. Je vous précise que je vis en copropriété.

Puis-je faire quelque chose pour venir à bout de ces nuisances ? Quelle marge de manœuvre ai-je contre l'exploitant de la station-service ?

Question de LolaS

Réponse de CC

Je vous conseille de commencer par vérifier si l'exploitant de la station-service est en règle et s'il procède bien et régulièrement aux contrôles nécessaires. L'exploitant n'est en effet pas tenu de donner au syndic de copropriété son dossier d'installation classée (installation susceptible de provoquer des pollutions ou des nuisances). Même s'il le faisait, les données étant très techniques, vous ne pourriez sans doute pas le déchiffrer.

Ceci étant dit, le syndic peut interpeller le service des inspections des installations classées afin qu'il s'occupe de contrôler le respect des normes de nuisances sonores ou olfactives. Si suite à l'inspection, la station-service doit faire des travaux touchant les parties communes pour être aux normes, l'assemblée générale aura son mot à dire sur leur exécution.

Pour faire entendre votre voix contre les nuisances générées par la station-service, vous pouvez mener une action devant le tribunal de grande instance en apportant la preuve que la station-service est source de troubles anormaux du voisinage (émanation de vapeurs toxiques par exemple).

Sinon, vous pouvez formuler un recours pour excès de pouvoir. Néanmoins, cette procédure est plus complexe à réaliser, elle s'effectue auprès du tribunal administratif dans les quatre ans qui suivent l'implantation de la station-service.

D'autre part, il est possible aussi de mener une action en civil en argumentant que la station-service empêche la jouissance paisible de vos biens (article 9 de la loi du 10/07/1965).

Enfin, une action au pénal est envisageable dans le cas où l'exploitant n'a rien fait pour réduire les troubles pouvant avoir un impact sur la santé des habitants du quartier (restriction du volume des vapeurs toxiques, par exemple).

VI.
Les recours et litiges de voisinage

Les litiges en matière de voisinage sont nombreux du fait du non-respect ou de la méconnaissance du droit.

Faut-il aller en justice ? Comment s'y retrouver dans les procédures judiciaires ?

Les litiges : le procès pour non-respect du droit

Les litiges trouvent leur origine dans le non-respect de la réglementation en vigueur en créant un dommage qu'il convient de réparer. Encore faut-il connaître la réglementation et pouvoir prouver qu'il existe bien un trouble anormal de voisinage.

En effet, ce n'est pas parce que votre voisin ne respecte pas la réglementation qu'il crée un trouble de voisinage vous portant préjudice et nécessitant réparation. Les litiges concernant les

relations de voisinage concernent notamment le non-respect des servitudes, de la réglementation concernée (nationale ou locale), ou la création de nuisances.

Attention donc à ne pas s'engager trop vite dans une procédure judiciaire qui peut ne pas aboutir faute de preuve, ne pas avoir l'effet escompté ou se retourner contre vous.

Exemple : *vous déposez une plainte pour faire cesser un trouble anormal de voisinage et vous obtenez une indemnisation du préjudice subi, mais pas la cessation du trouble.*

De l'amiable jusqu'au procès

En premier lieu, tentez toujours de dialoguer avec le voisin concerné, voire de lui adresser un écrit, avant de passer à une procédure judiciaire.

Si vos paroles restent vaines, vous pouvez alors vous tourner vers le conciliateur de justice pour une procédure à l'amiable.

Ce dernier est un bénévole qui a pour fonction de trouver une solution amiable, soit à la demande des parties, soit à la demande du juge. Il est présent dans les tribunaux d'instance ou dans les maisons de la justice et du droit.

Compétent en matière de conflits civils et commerciaux, et notamment pour les problèmes de voisinage, vous pouvez le saisir d'une simple demande verbale.

Par ailleurs, avant de saisir la justice, il est important de comprendre la différence entre le juge d'instance et le juge de proximité. En effet, suivant le litige qui vous oppose à votre voisin, vous devrez saisir le tribunal compétent, au risque de voir votre demande rejetée.

En cas de désaccord avec l'administration, dans le cadre de l'exercice d'une servitude du domaine public par exemple, il faut saisir le tribunal administratif.

Les recours amiables

Avant d'intenter un procès devant un tribunal, il est important de connaître les possibilités de recours amiables pour régler les conflits de voisinage.

Il existe de nombreuses associations qui luttent contre les problèmes de voisinage et peuvent vous aider dans vos démarches, en vous délivrant des informations sur la réglementation, en vous conseillant sur les actions possibles, en vous recommandant des professionnels…

Associations de défense

Les associations de défense sont généralement centrées autour d'un thème, source de conflit de voisinage. Elles disposent le plus souvent d'un site internet et sont donc aisément identifiables.

Voici quelques exemples d'associations, auxquels vous pouvez ajouter les associations familiales et de défense des consommateurs, par exemple.

Nom de l'association	Thème de défense
Paysages de France	Lutte contre la pollution visuelle (panneaux publicitaires)
Association de défense des victimes de troubles de voisinage (ADVTV)	Lutte contre le bruit
Robin des toits	Danger du portable et des antennes-relais
Voisins solidaires	• Amélioration des relations de voisinage • Organisation de la fête des voisins

L'union faisant la force, il est souvent plus aisé de se regrouper entre voisins lorsque l'on souhaite contester un projet ou défendre un site naturel ou classé, par exemple.

Associations de riverains

Des associations de riverains se constituent afin de défendre leurs intérêts contre un projet de construction d'une autoroute ou la création d'une activité aux multiples nuisances. Cela permet de multiplier les actions, de se répartir les activités, voire de partager les frais d'avocats.

Les associations de riverains sont souvent la seule manière de lutter contre les servitudes publiques, quand cela est possible.

Conciliateur de justice

Présent dans les tribunaux d'instance ou dans les maisons de la justice et du droit, le conciliateur de justice est un juriste bénévole, ayant pour fonction de trouver une solution amiable à un conflit en matière civile ou commerciale.

Les particuliers peuvent saisir le conciliateur de justice par courrier ou par demande verbale au greffe compétent. Le juge peut également désigner un conciliateur et informe les parties de sa nomination. Elles ont alors quinze jours pour donner leur accord. Les parties doivent être présentes à la réunion de conciliation et peuvent être accompagnées d'une personne de leur choix. Le conciliateur de justice peut se déplacer sur les lieux et entendre toute personne qu'il jugera utile, sur accord des parties.

La durée de la conciliation est fixée à un mois, que le conciliateur peut renouveler une fois, d'autant que le recours à un conciliateur de justice est gratuit.

En cas d'accord, le conciliateur de justice désigné par un juge l'informe du résultat, il rédige un constat qui, s'il est homologué par le juge, à « force exécutoire ». En cas d'échec, les adversaires sont libres de saisir le tribunal pour régler le litige.

Les recours administratifs

En cas de troubles excessifs de voisinage, vous pouvez saisir le maire ou le préfet, chacun dans leur domaine de compétence.

Pour exercer un recours contre une servitude publique, c'est le tribunal administratif qui est compétent et le médiateur de la République pour une procédure amiable.

Pouvoirs de police du maire et du préfet

Le maire dispose de moyens de prévention et de répression afin d'assurer la tranquillité publique.

	En matière de prévention	En matière de répression
Bruit	• Arrêté municipal limitant les horaires de certaines activités (exemple : bricolage, chantiers) • Arrêté municipal obligeant une personne à dresser son chien • Médiateurs municipaux pour régler les conflits de voisinage	• En sa qualité d'officier de police judiciaire, le maire peut nommer un agent territorial assermenté afin de sanctionner les infractions, en dressant des procès-verbaux d'infraction • Cette nomination intervient surtout dans les communes ne disposant pas d'officier de police judiciaire
Hygiène	Arrêté municipal réglementant des activités soumises à des obligations d'hygiène	
Urbanisme	• Définition de zones d'activités et de zones résidentielles • Non-délivrance de permis de construire à des activités sources de nuisances	N/A

Pouvoirs de police du préfet de département

Le préfet de département dispose de compétences de police spéciales concernant les débits de boisson, la circulation aérienne, les voies de circulation, l'homologation d'activités sportives et les installations classées pour la protection de l'environnement.

Recours devant le tribunal administratif

Les tribunaux administratifs sont compétents pour régler les litiges entre les particuliers et les administrations, c'est-à-dire les services de l'État, les établissements publics, les collectivités locales.

Avant de saisir le tribunal administratif, renseignez-vous pour savoir si votre litige relève bien de ce tribunal et pas du tribunal judiciaire, sinon votre demande sera rejetée.

Le tribunal administratif est la juridiction compétente pour tout recours contre les servitudes publiques.

Recours devant le médiateur de la République

Si vous souhaitez contester une décision de l'administration, vous pouvez vous adresser au médiateur de la République, dont la mission est de régler les litiges des particuliers avec l'administration.

Afin de saisir le médiateur de la République, vous devez impérativement avoir au préalable effectué les démarches nécessaires auprès des services administratifs concernés.

Il existe des délégués du médiateur de la République dans chaque département, à qui vous devez adresser l'ensemble des pièces du dossier. Le recours au médiateur de la République est gratuit et confidentiel.

À savoir : *le médiateur de la République est également compétent pour les litiges avec les sociétés en charge d'une mission de service public, comme EDF ou la SNCF, par exemple.*

Les recours judiciaires

En cas de litige de voisinage, avant d'entamer une procédure judiciaire, étudiez les possibilités de recours amiables, et particulièrement le conciliateur de justice.

Si vous avez échoué dans vos démarches de dialogue avec votre voisin, il vous reste la possibilité de saisir la justice pour régler un conflit de voisinage. Mais à quel tribunal s'adresser ?

Recours devant les tribunaux civils

Il est important de comprendre la différence entre le juge d'instance et le juge de proximité. En effet, suivant le litige qui vous oppose à votre voisin, vous devrez saisir le tribunal compétent, au risque de voir votre demande rejetée.

Ainsi, si la somme demandée à titre de remboursement ou pour les dommages et intérêts est inférieure à 4 000 €, vous devez vous tourner vers le juge de proximité.

Par contre, si la somme est comprise entre 4 000 € et 10 000 €, c'est le juge d'instance qui est compétent pour rendre un jugement.

Juge de proximité

Compétences	Le juge de proximité est compétent pour les petits litiges de la vie quotidienne, dont le montant est inférieur ou égal à 4 000 €
Tribunal de rattachement	Il existe au moins un juge de proximité par cour d'appel
Procédure de saisine	Il est possible de saisir le juge de proximité par le biais d'un formulaire Cerfa, par déclaration au greffe
Assistance	La présence d'un avocat n'est pas nécessaire

À savoir : *le juge de proximité est également compétent pour une procédure de conciliation.*

En parallèle, le juge d'instance est compétent notamment en ce qui concerne l'exercice des servitudes au profit des particuliers et les affaires relatives au bornage.

Juge d'instance

Compétences	• Le juge d'instance est compétent pour les litiges dont le montant est compris entre 4 000 et 10 000 € • Sa compétence est étendue aux litiges non résolus par le juge de proximité
Tribunal de rattachement	Le juge d'instance siège au tribunal d'instance, généralement situé au chef-lieu du département
Procédure de saisine	Déclaration au greffe
Assistance	La présence d'un avocat n'est pas nécessaire

À savoir : *au-delà de 10 000 € et pour les litiges relatifs au droit de propriété, c'est le tribunal de grande instance qui est compétent.*

Moyens d'action

Les moyens d'action judiciaire sont divers, vous pouvez donc demander soit une assignation, soit une injonction de faire, ou encore une injonction de payer.

L'assignation est un acte de procédure civile qui permet à un demandeur d'informer son adversaire (défendeur) qu'il a engagé un procès contre lui et l'invite à comparaître devant une juridiction.

Le demandeur (ou plaignant) s'adresse à un huissier de justice qui obtient une date d'audience auprès du tribunal.

L'huissier informe alors l'adversaire qu'une action en justice est engagée quinze jours avant la date d'audience ; il lui communique le jour et l'heure. Cependant, l'assignation est payante.

Par ailleurs, lorsqu'un particulier refuse d'exécuter un contrat, il est possible de demander au juge de délivrer une ordonnance d'injonction de faire.

Cette demande se fait par l'intermédiaire d'un courrier ou en se déplaçant au greffe du tribunal d'instance du lieu d'exécution de l'obligation. La requête mentionne les noms, prénoms, adresses et professions du demandeur et du défendeur, le compte rendu du litige et les pièces justificatives.

Si le juge estime que la requête est justifiée, il rend une ordonnance d'injonction de faire qui mentionne le délai et les conditions d'exécution. Il fixe également une date d'audience au cas où le défendeur ne s'exécuterait pas.

En revanche, si le juge estime que la requête n'est pas justifiée, le demandeur doit saisir le tribunal par assignation, afin que l'affaire soit étudiée en audience.

Exemple : *vous pouvez utiliser l'injonction de faire afin d'obliger votre voisin à tailler ses plantations ou à réparer sa partie de mur mitoyen.*

Enfin, lorsqu'une personne doit une somme d'argent en vertu d'un contrat, mais refuse de payer, il est possible de le contraindre par la procédure d'injonction de payer. La somme due doit toutefois être déterminée.

Si le juge estime que la requête est justifiée, il rend une ordonnance d'injonction de payer qui fixe un délai pour recouvrir la somme due. Le défendeur a un mois pour la contester, et dans ce cas, une audience sera fixée. Le juge peut aussi refuser la requête, il convient alors de saisir le tribunal par assignation.

Exemple : *vous pouvez utiliser la procédure d'injonction de payer pour contraindre votre voisin à payer sa part des frais de réalisation du mur mitoyen.*

Pour aller plus loin

Astuces

Après conciliation, les troubles du voisinage persistent : que faire ?

Vous avez fait venir un conciliateur de justice pour régler à l'amiable un litige avec votre voisin. Un accord a été trouvé, mais les troubles persistent : votre voisin n'a, par exemple, toujours pas élagué les branches gênantes.

Que faire ?

Quand le conciliateur est intervenu sur demande d'un particulier et non d'un juge, le constat n'est pas obligatoire. Pensez quand même à en demander un pour pouvoir vous retourner contre votre voisin en cas de problème, comme la poursuite des troubles.

Sachez tout d'abord qu'il est inutile d'essayer de couper vous-même les branches de cet arbre importun sans l'accord explicite de votre voisin. Au regard de la loi, aucune exécution forcée n'accompagne la conciliation.

En effet, le principe de la conciliation est une résolution des problèmes en bonne intelligence, avec l'accord des deux parties du début à la fin de la procédure.

Cela dit, si votre voisin tarde trop vous pouvez demander au conciliateur de présenter au juge le constat de conciliation, afin qu'il lui donne « force exécutoire ». Concrètement, cela signifie que l'accord équivaut à un jugement : il devra donc cette fois être exécuté en temps et en heures.

Dans tous les cas, vous pouvez saisir le tribunal pour qu'il tranche. Que ce soit le constat de votre conciliation qui obtienne une force exécutoire, ou que vous ayez gagné le jugement d'un tribunal, vous pouvez obtenir une condamnation sous astreinte (par exemple, votre voisin devra payer des pénalités par jour de retard) ou une indemnisation, en cas de préjudice.

Résolution d'un problème de voisinage par l'auteur du trouble

En cas de nuisance avérée d'un voisin envers un autre, c'est à l'auteur du trouble de prendre sur lui les travaux éventuels pour que la nuisance cesse. Cela peut paraître évident, mais il existe tout de même des subtilités. Explications et

exemple concret avec le cas d'un habitant de lotissement se plaignant d'arrivées d'eau et d'inondations en cas de pluie, depuis que les voisins en amont ont effectué des terrassements sur leur terrain.

Dans notre exemple, l'habitant d'un lotissement a été désagréablement surpris de voir qu'après des terrassements sur le terrain de ses voisins, par temps pluvieux, des arrivées d'eau inondent son propre terrain.

Protestant contre ce trouble de voisinage, la victime a fait appel au tribunal pour faire valoir ses droits. En effet, un propriétaire n'a pas le droit d'effectuer des travaux susceptibles d'aggraver le ruissellement des eaux sur les terrains de ses voisins.

Dans ce cas de figure, la solution la moins chère et la plus simple était alors d'effectuer des travaux sur le terrain de la victime. Le tribunal avait alors suivi l'avis de l'expert et décidé qu'un drainage souterrain serait fait.

Mais la Cour de cassation a annulé cette décision. En effet, elle considère que le propriétaire victime n'a pas à se voir imposer des travaux sur son terrain à cause des travaux de ses voisins.

Cela s'explique par le fait que pour l'écoulement naturel des eaux, même si l'habitant situé en contrebas est contraint à les subir, il n'est en aucun cas obligé de tolérer un écoulement aggravé par l'action de son voisin.

Dans ce cas de figure, c'est donc la solution la plus chère et la plus difficile à mettre en œuvre que la Cour de cassation retiendra.

Si vous aussi vous trouvez dans un cas de figure similaire, retenez donc que même le tribunal ne peut pas vous imposer d'éventuels travaux sur votre propriété si vous êtes dans votre bon droit.

Monter le dossier de preuves d'un trouble du voisinage

Bien qu'un trouble anormal du voisinage puisse être reconnu sans que la victime ait eu à démontrer une faute de son voisin, mieux vaut recueillir certains documents pour appuyer votre plainte.

En effet, une fois devant la justice, la Cour saisie vous demandera si des recours amiables ont été tentés et quel a été leur aboutissement.

Ainsi, il est recommandé de vous entretenir avec l'auteur du trouble du voisinage avant de lancer directement une procédure judiciaire.

Si les tentatives de discussion restent vaines, des moyens sont mis à votre disposition avant de passer par la justice. Ainsi, en copropriété, et si le règlement prévoit une clause encadrant ou interdisant l'activité incriminée, c'est au syndic qu'il faudra vous adresser.

Sachez également que la réglementation locale (arrêtés municipaux) peut encadrer les troubles, comme les bruits, par exemple.

Dans ce cas, c'est au maire de régler le litige. Enfin, vous pouvez aussi saisir un conciliateur de justice.

Si les recours amiables échouent à la résolution du trouble anormal de voisinage, vous devez constituer un dossier de preuves afin de démontrer que vous subissez bien un trouble. Dans ce dossier, vous devez inclure un maximum d'éléments pour que votre demande ait le plus de chances d'aboutir. Regroupez-y :

- *les éventuels courriers échangés avec votre voisin ;*
- *des constats d'huissier et/ou les procès-verbaux de la police ou de la gendarmerie ;*
- *des témoignages du voisinage et pourquoi pas une pétition que vous aurez fait circuler dans votre quartier ;*
- *des attestations médicales démontrant que l'état de santé de la victime se dégrade.*

Trouble du voisinage sur un terrain en friche, contre qui se retourner ?

Il arrive parfois qu'un terrain voisin laissé en friche puisse vous causer des nuisances. Alors, comment faire pour régler ce trouble de voisinage ?

Un propriétaire de terrain agricole ou non qui n'entretient pas son terrain peut générer un trouble pour les propriétaires des terrains voisins : troubles olfactifs, plantes venant coloniser votre terrain, etc.

Il existe cependant des solutions pour mettre un terme à ces nuisances.

Si vous connaissez le propriétaire du terrain, commencez par lui envoyer une lettre en recommandé avec accusé de réception pour lui demander qu'il entretienne son terrain.

Si vous avez subi un dommage spécifique, vous pouvez aussi mettre en cause sa responsabilité civile dans le cas où vous en viendriez à une procédure judiciaire.

Pour un terrain agricole, il faut en revanche s'adresser à la commission départementale d'aménagement foncier qui pourra constater l'état d'inculture ou de sous-exploitation : concrètement, elle pourra imposer au propriétaire la remise en valeur de son terrain, par lui-même ou par un autre exploitant.

Si toutefois vous ne connaissez pas le propriétaire du terrain, entrez en contact avec le service communal d'hygiène et de santé de votre mairie, il pourra vous aider à identifier le propriétaire.

Si ce dernier n'est au final pas identifié, le maire dressera un procès-verbal d'abandon de terrain et prendra les mesures nécessaires pour que le terrain soit entretenu.

Sachez également que si un bâtiment d'habitation est présent sur le terrain, même abandonné, vous pouvez vous adresser à la direction de la cohésion sociale de votre département. En effet, le règlement sanitaire départemental indique que « les jardins […] doivent être soigneusement entretenus de façon à maintenir l'hygiène et la salubrité des habitations ».

Ainsi, si des racines ou des ronces par exemple viennent coloniser votre terrain, vous avez le droit de les couper vous-même au niveau de la séparation entre les deux propriétés.

Locataires bruyants : le syndic peut-il se retourner contre vous ?

Vous êtes propriétaire d'un logement en copropriété et vous louez votre bien à des locataires. Dans certains cas, votre responsabilité peut effectivement être engagée si vos locataires ne respectent pas le règlement de copropriété.

Agir avant qu'il ne soit trop tard est essentiel si vous voulez éviter que votre syndicat de copropriété puisse se retourner contre vous. Mais quelles mesures prendre pour stopper les nuisances ?

En premier lieu, si vous avez eu écho par les autres copropriétaires que votre locataire ne respectait pas le règlement de copropriété vous devez envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception à votre locataire qui détaillera les faits qui lui sont reprochés et expliquera pourquoi il s'agit d'une violation du règlement de copropriété.

N'hésitez pas à joindre le texte officiel et à envoyer une copie de ce courrier recommandé à votre syndicat de copropriété pour lui prouver que vous agissez.

Si votre locataire persiste à ne pas respecter le règlement de copropriété, vous pourrez, dans un second temps, délivrer un congé au locataire responsable pour motif légitime et sérieux : ce congé est à expédier au moins six mois avant l'expiration de son contrat de bail, en lettre recommandée avec accusé de réception.

Puis, vous pouvez saisir le Tribunal de grande instance pour obtenir la résiliation du bail : cette solution doit être privilégiée si le congé ne peut pas être appliqué, par exemple parce que l'expiration du bail est trop lointaine.

Que se passe-t-il si aucune mesure n'est prise ?

À défaut d'engager les mesures nécessaires à l'encontre de votre locataire bruyant, le conseil syndical pourra agir au nom du syndicat de copropriété.

Dans ce cas, votre responsabilité sera clairement engagée, vous vous exposerez alors à des sanctions comme le versement de dommages et intérêts aux copropriétaires importunés. Il peut agir à votre place et saisir la justice pour obtenir la résiliation du bail de votre locataire.

Il a également la possibilité de ne pas engager votre responsabilité en attaquant directement votre locataire, sans pour autant avoir à en subir les conséquences.

Quel que soit le moyen d'action mis en place par le syndic, il devra au préalable obtenir l'accord de l'assemblée générale par un vote à la majorité.

Questions/réponses de pro

Voisinage et terrain en friche

Le propriétaire du terrain voisin laisse son terrain en friche, et les mauvaises herbes envahissent mon jardin.

Que faire ?

Question de Léa

- *Réponse de Youpi*

  On considère qu'un propriétaire qui laisse son terrain en friche ne l'entretient pas et peut causer un préjudice aux propriétaires des terrains riverains.

  Il convient donc d'adresser un courrier au propriétaire du terrain, afin de lui demander de bien vouloir défricher son terrain.

Si vous ne connaissez pas le propriétaire, adressez-vous au maire de la commune sur laquelle est situé le terrain.

C'est au maire qu'il incombe de faire des recherches pour identifier le propriétaire, voire de réaliser les travaux de défrichage en cas d'abandon de terrain.

Recours judiciaires contre un exploitant voisin

Quels sont les divers recours judiciaires possibles pour faire valoir un trouble anormal de voisinage causé par l'exploitant d'une activité voisine ?

Question de Joaquin

- *Réponse de Costes*

En s'appuyant sur la jurisprudence concernant les troubles anormaux de voisinage (nuisances olfactives, par exemple), le syndic de copropriété incommodé peut saisir le tribunal d'instance.

Dans ce cas, pour avoir toutes les chances de convaincre le tribunal de nommer un expert judiciaire pour le dossier, il est recommandé de s'appuyer sur un constat d'huissier, ainsi que des mesures précises effectuées avec des appareils spécifiques (instrument de mesure de son, par exemple), etc.

Plus complexe et délicat, le recours pour excès de pouvoir.

Cette procédure vise à faire annuler une décision administrative, par exemple en démontrant un vice de forme dans la procédure d'autorisation de l'exploitation.

Il est alors impératif de confier le dossier à un avocat spécialisé.

Si vos revenus sont limités, vous pouvez bénéficier d'une aide juridictionnelle, auquel cas, une partie des frais de procédure sont assumés par l'État, notamment une part des honoraires d'avocats.

Enfin, si votre recours contre excès de pouvoir échoue également, il vous reste encore deux possibilités : mener une action au civil, qui se fondera généralement sur le principe garantissant une jouissance paisible des copropriétaires de l'immeuble en vertu de l'article 9 de la loi du 10/07/1965, ou mener une action au pénal lorsque l'activité de l'exploitant ne respecte pas les normes réglementaires.

Recours contre les attroupements dans un hall d'immeuble

Des attroupements dans le hall de mon immeuble causent un trouble anormal du voisinage. En effet, cela entraîne beaucoup de bruits, et des détériorations sont visibles au niveau des parties communes.

Quels sont nos recours ?

Question de Philéas

Réponse de Procédurière

Tout d'abord, il est possible de solliciter le gardien et les organismes de l'immeuble (syndic, propriétaire). Ces attroupements peuvent par ailleurs être punis de sanctions.

Ensuite, dans les règlements de copropriété, les parties communes appartiennent à tous et si certaines personnes occupent le hall ou la cage d'escalier par exemple, elles ne doivent pas nuire à l'accès et à la libre circulation des locataires ainsi qu'à la tranquillité du lieu.

Ainsi, lorsque l'attroupement dans une partie commune cause des désagréments aux occupants, le premier stade de la protestation est de le signaler au gardien. Celui-ci doit alors saisir le propriétaire ou l'organisme propriétaire (pour les HLM, par exemple). Ce dernier avisera de la nécessité d'une intervention policière (article L.162-2 du Code de la construction et de l'habitation).

Sachez aussi que l'attroupement empêchant l'accès ou l'usage paisible d'un immeuble est un délit puni d'une amende de 3 750 €, voire de deux mois d'emprisonnement, ou encore d'une peine de travail d'intérêt général.

Lorsque cette infraction s'accompagne de menaces, la peine de prison monte à six mois, et l'amende à 7 500 € (article L.126-3 du même Code de la construction et de l'habitation).

Par ailleurs, selon l'article L.126-1 du Code de la construction et de l'habitation, les propriétaires ou les exploitants d'immeubles et leurs représentants peuvent accorder à la police et à la gendarmerie nationale un accès permanent aux parties communes de leur immeuble s'ils le désirent : les forces de l'ordre sont alors en mesure d'intervenir très rapidement.

Il est par ailleurs possible de transmettre à la police des photos des parties communes dans lesquelles ont lieu les troubles pour faciliter leur déploiement si besoin était.

Attention cependant, car ce partage d'images est extrêmement réglementé et en aucun cas la copropriété ne peut donner de photos d'habitations privées, ni même de la voie publique. Cette décision doit de plus être le fruit d'un accord de l'ensemble des copropriétaires et donner lieu à une convention entre le gestionnaire de l'immeuble et le représentant de l'État dans le département. Cette convention est également signée par le maire lorsque les images sont transmises à la police municipale.

Bail et trouble du voisinage

Peut-on résilier un bail pour trouble du voisinage ?

Question de LolaS

- *Réponse de CC*

Résilier un bail pour trouble du voisinage n'est pas chose facile. En effet, il faut résilier le bail pour motif de « manquement à l'obligation d'usage paisible » des lieux et donc réussir à établir un lien avec les troubles du voisinage remarqués.

Dès l'instant où un propriétaire-bailleur est informé du fait que son locataire est bruyant, il est tenu d'intervenir.

Plusieurs textes de loi peuvent motiver sa démarche : la loi n° 2007-297 du 5 mars 2007 indique que le propriétaire bailleur peut ainsi résilier le bail de son locataire à partir du moment où les troubles de voisinage ont été condamnés par une décision de justice ; l'article 1729 du Code civil précise quant à elle l'obligation d'occupation paisible d'un logement.

Ainsi, si le propriétaire ne prend pas les mesures qui s'imposent, sa responsabilité peut être engagée.

Mais pour être considéré comme anormal, le trouble de voisinage doit être continu, à savoir permanent ou durable ou répétitif.

La notion de trouble anormal du voisinage reste tout de même assez floue et dépend bien souvent de l'appréciation du juge sur lequel vous tombez. Il n'est pas nécessaire de prouver qu'il y a faute de la part du locataire, mais qu'il y a eu préjudice sur des voisins.

Par ailleurs, la clause résolutoire est une clause pouvant être présente dans le bail de location du logement. Elle prévoit la résiliation automatique du bail en cas de manquements essentiels aux intérêts du bailleur, comme le

non-paiement du loyer et des charges, la non-souscription à une assurance habitation, le non-règlement du dépôt de garantie, mais aussi les troubles anormaux de voisinage relevés par décision de justice (depuis la loi du 5 mars 2007).

Sachez de plus que les tribunaux ne peuvent pas s'opposer à l'application de la clause résolutoire.

Ainsi, à partir du moment où le propriétaire a prouvé que le trouble de voisinage occasionné par son locataire était anormal grâce à une décision de justice, il devra passer à la résiliation du bail.

Si le bail possède une clause résolutoire, le propriétaire devra mettre en demeure le locataire de cesser les troubles ; s'ils se poursuivent, un juge constatera la résiliation du bail.

Mais si le bail n'a pas de clause résolutoire, le propriétaire doit directement demander au juge la résiliation du bail.

Si le locataire continue à occuper le logement alors que son bail a été résilié, le propriétaire devra alors engager une procédure d'expulsion à son encontre.

COMPRENDRE CHOISIR.COM

Index des questions et des astuces

I. Les grands principes du voisinage 13
- Distance avec le voisinage : règle d'urbanisme en l'absence de PLU 24
- Les Français sont-ils de bons voisins ? 24
- Organiser son voisinage solidaire en ligne 25
- Rencontrez vos voisins sur Internet ! 26
- Bornage et plan du cadastre 27
- Déplacement ou arrachage des marques de bornage 27
- Bureau des hypothèques 28
- Servitude 28
- Stockage de bois 28

II. Les règles de mitoyenneté et de proximité 29
- Plantations voisines litigieuses, mais protégées 43
- Solutions à la perte d'ensoleillement due à une construction voisine 44
- Un arbre voisin prive votre logement de lumière : que faire ? 45
- Tempête : l'arbre de mon voisin est tombé sur ma maison 45
- Arbre fruitier qui gêne mon voisin 46
- Voisinage et clôture 46
- Mur de séparation 47
- Usage d'une clôture séparative 47
- Droit à la cueillette des champignons ? 48

III. Les servitudes privées 49
- Servitudes privées : sont-elles applicables en copropriété ? 59
- Poser un échafaudage chez son voisin 61
- Votre voisin installe une caravane avec une vue directe sur votre maison 61
- Passage pour effectuer un ravalement de façade 62
- Terrain de loisirs et droit de pêche 63
- Droit d'usage du bois tombé dans ma propriété 64
- Accumulation de gravats chez le voisinage 64
- Fenêtre donnant sur un jardin 65

IV. Les servitudes publiques et les servitudes liées à l'eau 66
Parc éolien : un trouble du voisinage ? 79
Voisinage et écoulement de l'eau de pluie 80
Nuisances sonores des aéroports et plan d'exposition au bruit 81
Panneau publicitaire lumineux : est-ce un trouble du voisinage ? 82
Une antenne relais trop proche est-elle un trouble du voisinage ? 83
Quels sont les cas de ruissellement litigieux ? 84
Pylône électrique et élagage des arbres 84
Aéroclub et nuisances sonores 85
Terrain avec servitude de passage des eaux pluviales 85
Eaux de pluie et indemnisation 86
Estimer la valeur d'une servitude de tréfonds (canalisations) 86

V. Les troubles du voisinage 87
Nuisances olfactives industrielles dans votre voisinage 101
Vivre au-dessus d'un commerce 102
La pollution, trouble anormal de voisinage : le flou juridique 102
Les nuisances sonores : un enjeu de santé publique 103
Voisinage et nuisances sonores 104
Tolérance annuelle pour faire la fête 105
Locataire et nuisances sonores 105
Une station-service en bas de chez moi 106

VI. Les recours et litiges de voisinage 108
Après conciliation, les troubles du voisinage persistent : que faire ? 118
Résolution d'un problème de voisinage par l'auteur du trouble 118
Monter le dossier de preuves d'un trouble du voisinage 119
Trouble du voisinage sur un terrain en friche, contre qui se retourner ? 120
Locataires bruyants : le syndic peut-il se retourner contre vous ? 121
Voisinage et terrain en friche 122
Recours judiciaires contre un exploitant voisin 123
Recours contre les attroupements dans un hall d'immeuble 124
Bail et trouble du voisinage 125

Les professionnels et experts cités dans cet ouvrage

Nos sites permettent aux professionnels et spécialistes de publier et partager leur savoir-faire (réponses aux questions des internautes, astuces, articles…). Une sélection de leurs meilleures contributions a été incluse dans cet ouvrage.

Tous les jours, de nouveaux professionnels s'inscrivent et publient sur nos sites. Faites appel à eux : ces pros savent de quoi ils parlent !

Valoris Chartered Surveyor – Membre pro

Conseils, expertises et ingénierie immobilière : pour un partage successoral, un conseil sur un sinistre, un conseil d'achat ou de vente, des experts vous accompagnent en valorisant votre choix et votre patrimoine.

Départements d'intervention : 04 | 13 | 83 | 84
Adresse : Route de Pertuis, 84240 La Bastide-des-Jourdans
Téléphone fixe : 04 90 77 43 80
Téléphone mobile : 07 78 69 59 03

Www.isolext.com – Membre pro, expert

Entreprise spécialisée dans l'isolation thermique extérieure : préconisation et vente de procédés complets d'isolation thermique par l'extérieur.

Départements d'intervention : France
Adresse : 29 rue du Commerce, 58330 Saint-Saulge
Téléphone fixe : 03 86 58 36 80

FIN