

## **VOISINAGE ÉVITER ET GÉRER LES CONFLITS**

**BRUIT, PLANTATIONS ENVAHISSANTES, DROIT DE PASSAGE NON RESPECTÉ... POUR PRÉVENIR LA MULTIPLICATION DES PETITS DÉRAPAGES, SACHEZ RAPPELER LES RÈGLES DE BONNE CONDUITE AU GÊNEUR. CELA NE SUFFIT PAS ? L'ESSENTIEL POUR FAIRE VALOIR VOS DROITS À L'AMIABLE OU EN JUSTICE.**

84 % C'est le pourcentage des personnes déclarant avoir connu des difficultés avec leurs voisins par le passé.

### **Comment faire cesser les bruits ?**

Vous rêvez d'obliger vos voisins à être silencieux ?

Dans quels cas la solution judiciaire est envisageable. Car, devant le juge, tous les combats ne se gagnent pas à coup sûr.

En matière de bruit, la nuisance ressentie est fonction de la perception et de la sensibilité de chacun, de la localité, de sa fréquence en continu ou pas sur les lieux, de la qualité d'insonorisation des bâtiments. .. Une difficulté qui se double du fait que la réglementation ne fixe pas ce qui est « normal » et « anormal ». Seul le juge peut décider, au cas par cas, de sanctionner un trouble de voisinage s'il le considère anormal. La jurisprudence renseigne donc sur le sujet. « En règle générale, les citadins qui s'installent à la campagne et partent en guerre contre les bruits d'animaux obtiennent rarement gain de cause. La pratique du piano une heure par jour, même pour un débutant, a aussi été considérée comme un trouble normal. En revanche, une personne qui marche dans l'appartement du dessus avec ses talons hauts sur du carrelage ou un musicien qui s'entraîne toute la journée peuvent être répréhensibles.

### **Peut-on sanctionner des bruits de voisinage entre 7 h et 22 h ?**

**OUI.** « Les bruits excessifs en journée comme de nuit sont condamnables, Pour être sanctionnée, la nuisance sonore doit être de nature à porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme par sa durée, sa répétition ou son intensité », (article R1336-5 du Code de la santé publique). Les auteurs de bruits relativement modérés mais exaspérants dans la durée ou lancinants peuvent être sanctionnés. À charge pour la victime d'apporter la preuve des faits et de démontrer le caractère anormal de la nuisance. »

**42 %** des personnes habitant en appartement ont déjà connu des tensions avec leurs voisins à cause du bruit.

### **RÈGLE DE L'ANTÉRIORITÉ : ELLE NE S'APPLIQUE PAS AUX PARTICULIERS !**

**Ce n'est pas parce qu'avant votre arrivée, votre voisin avait déjà l'habitude de bricoler toute la journée que vous n'avez pas de recours.**

La règle de l'antériorité — selon laquelle vous devez supporter des nuisances qui avaient cours avant le dépôt du permis de construire de votre logement si elles s'exercent dans le respect des textes applicables — concerne seulement les nuisances générées par des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques (article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation).

### **D'autres textes à invoquer**

Vous pouvez par ailleurs vous appuyer sur l'article R623-2 du Code pénal selon lequel « les bruits ou tapages injurieux ou nocturnestroublant la tranquillité d'autrui sont punis de l'amende prévue pour les contraventions de la 3e classe » (jusqu'à 450 euros). Ceux qui logent en appartement consulteront aussi leur règlement de copropriété. Enfin, les arrêtés municipaux ou préfectoraux peuvent réglementer les bruits des chantiers, des tondeuses à gazon, des animaux domestiques, etc., prohibés souvent les dimanches et jours fériés en dehors d'un créneau de 10 h à

12 h.

### **Le bailleur est-il responsable des nuisances de son locataire ?**

**OUI.** Pensez à signaler la situation au bailleur en y joignant le maximum de preuves (témoignages, courriers, constats, etc.). Une fois informé de la situation, il est légalement tenu d'effectuer des démarches auprès de son locataire pour faire cesser les nuisances. Il pourra notamment enclencher une procédure de résiliation de bail pour non-respect de son obligation d'usage paisible des locaux (article 7, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

### **Faire mesurer le bruit est-il indispensable pour un procès ?**

**OUI.** La réglementation impose le mesurage uniquement pour les bruits d'activité (commerces, activités artisanales, etc.).

Toutefois, même pour des bruits de voisinage, il est recommandé de recourir aux mesures sonométriques comme moyen de preuve. Pratiquées par un bureau d'étude acoustique, prévoyez de 600 à 700 euros. Dans les cas requérant une analyse technique, comme des bruits de machines, un défaut d'isolation, etc., on préconise également le recours à une expertise judiciaire. C'est au plaignant d'avancer la provision de l'expertise judiciaire (2000 à 3 000 euros), somme qu'il pourra récupérer à la fin si le juge condamne le fauteur de trouble à leur paiement.

### **CE N'EST PAS « NORMAL »...**

Voici quelques exemples de troubles jugés anormaux par les tribunaux.

Les aboiements répétés d'un chien (jugement du tribunal d'instance de Charenton du 13 juin 2017, RG 11-17-000166).

Des enfants utilisant un toboggan en appartement dans un immeuble mal isolé acoustiquement (jugement du tribunal d'instance du XI<sup>e</sup> arrondissement de Paris du 22 juin 2017, RG 11-16-000447).

Les coassements de grenouilles dans une mare creusée à proximité du terrain voisin (arrêt de la 2<sup>e</sup> chambre civile de la Cour de cassation, pourvoi n° 16-22.509).

### **PLANTATIONS : LES RÈGLES A CONNAITRE**

Arbres obstruant la vue ou dont les racines endommagent votre sol, végétaux envahissants...

L'art de jardiner en bon voisin n'est pas donné à tout le monde. Pour éviter les conflits, le Code civil a tout prévu ! Reste à le faire respecter.

### **GARDER SES DISTANCES**

Le droit de planter arbres et arbustes ne connaît de limite qu'en bordure de propriété, sans que la règle soit univoque. Si les végétaux de votre voisin vous gênent, commencez par vous renseigner à la mairie pour savoir s'il existe une réglementation ou des usages locaux. En Île-de-France et dans les zones de forte urbanisation, aucune distance minimale n'est prescrite : chacun est libre de planter un arbre au ras de sa clôture. Dans les autres cas, en l'absence de disposition locale, l'article 671 du Code civil s'applique. Il fixe les distances minimales à respecter depuis la limite séparative entre deux propriétés :

**2 mètres**, si l'arbre planté est susceptible de mesurer plus de 2 mètres de hauteur ;

**50 centimètres**, si l'arbre ne dépassera pas deux mètres ;

**aucune distance minimale**, si la séparation entre voisins est matérialisée par un mur mitoyen ou par un mur vous appartenant.

Si votre voisin ne respecte pas les distances légales ou réglementaires, vous pourrez demander, au besoin devant le tribunal, que

### **Cas pratique : Une haie de bambous trop haute et trop proche**

La cour d'appel de Montpellier, dans un arrêt du 8 juin 2017, a condamné les propriétaires d'une parcelle située sur la commune d'Alénia (66) à couper la haie de bambous qu'ils avaient plantée à 60 centimètres de la limite séparative et qui avait dépassé les deux mètres de hauteur, (RG

14/03658). ses plantations soient élaguées ou arrachées. Il pourra procéder de même vous concernant.

**Attention !** Vous n'avez pas le droit de couper les branches des arbres de votre voisin, même si elles vous gênent...

#### DEMANDER L'ÉLAGAGE DES BRANCHES ENVAHISSANTES

Les branches qui empiètent chez vous doivent être coupées par votre voisin au niveau de la limite séparative (article 673 du Code civil), même si cette coupe met en péril la vie de l'arbre. Il est toutefois admis d'attendre la saison propice à la taille pour rabattre arbres et arbustes. En revanche, il est interdit d'effectuer cette coupe vous-même, sauf accord écrit du voisin. Il refuse de couper? Après avoir épuisé la voie amiable, vous pouvez l'y contraindre en saisissant le tribunal d'instance (l'assistance d'un avocat n'est pas nécessaire).

#### COUPER LES RACINES EXPANSIVES

Vous êtes en droit de couper les racines, ronces et brindilles à la limite de la ligne séparative sans demander l'accord de votre voisin (article 673 du Code civil). Cependant si cela s'avère trop compliqué et dangereux, le juge peut au cas par cas ordonner l'abattage de l'arbre, comme en a décidé la Cour de cassation dans un arrêt rendu le 7 juillet 2016 (pourvoi n° 14-28843) pour des peupliers d'Italie aux très longues racines.

#### METTRE FIN AUX AUTRES NUISANCES

Même si votre voisin respecte la réglementation à la lettre, ses arbres peuvent vous causer une gêne excessive : perte d'ensoleillement, obstruction des gouttières, racines menaçant votre allée... Dans ce cas, vous pouvez demander leur écimage ou leur abattage à l'amiable, puis en justice. Pour obtenir gain de cause au tribunal, le trouble de voisinage devra être « anormal ». Une notion que les juges apprécient au cas par cas. Ainsi, si vous demandez la coupe d'un arbre voisin parce que ses feuilles bouchent vos gouttières, il y a fort à parier que le trouble soit considéré comme normal si vous habitez dans une région boisée.

En revanche, si cet arbre est le seul à proximité, le trouble anormal pourra éventuellement être retenu. Vous devrez aussi être en mesure de prouver vos dires. De simples photos suffiront si vous demandez l'élagage de branches dépassant la limite de votre propriété. Mais s'il s'agit de solliciter l'abattage d'un grand arbre, le recours à un huissier de justice s'imposera, des mesures incontestables de distance et de hauteur étant alors souvent nécessaires.

**BON À SAVOIR :** Les fruits tombés des branches de l'arbre voisin sur votre terrain vous appartiennent (article 673 du Code civil). En revanche, même à portée de main, il est interdit les cueillir directement dans l'arbre !

#### " Le courrier d'un huissier peut mettre fin aux nuisances "

Un constat établi par un huissier de justice constitue le moyen le plus efficace d'apporter la preuve incontestable de la matérialité des faits devant un tribunal. Cela a un coût, qui peut parfois être pris en charge par la protection juridique de l'assurance. Les tarifs étant libres, pensez à demander un devis. Outre le constat, vous pouvez charger l'huissier de sa « dénonciation ».

Ce terme désigne la remise d'une copie du constat à votre voisin par l'huissier, accompagnée éventuellement d'une sommation de remédier au trouble dans un délai imparti (huit jours, quinze jours...).

Le côté officiel du courrier peut parfois à lui seul mettre fin aux nuisances.

#### SERVITUDES, BORNAGE

##### **tout savoir sur le principe de mitoyenneté**

**Chacun chez soi, certes. Si tant est que la frontière soit précisément établie, que son entretien soit financé, et les servitudes éventuelles respectées. Les clés pour débloquer les situations les plus courantes.**

## **Un voisin revendique une partie de votre terrain**

Vous devez obtenir le bornage du terrain. Consultez votre voisin pour choisir un géomètre expert, dont vous partagerez les frais, comme le prévoit l'article 646 du Code civil. Ne vous laissez pas impressionner s'il vous explique que la procédure est inutile, vu les documents cadastraux existants: les tribunaux rejettent cet argument, car « le cadastre n'a de valeur que fiscale et ses mentions ne constituent que de simples présomptions de propriété » (arrêt N° 12/01278 du 28 juin 2013, chambre civile de la cour d'appel de Limoges).

**À faire.** Si votre voisin refuse votre proposition ou s'il conteste les conclusions du professionnel, saisissez le tribunal d'instance dont dépend votre terrain, pour demander un bornage judiciaire. Le juge désignera un géomètre expert, homologuera son rapport et décidera du paiement des frais à 50/50 ou totalement à la charge de votre voisin.

## **LES VÉGÉTAUX ENTRE VOISINS**

Si la clôture mitoyenne est une haie, les deux propriétaires s'en partagent les éventuels fruits et la taille des branches. Mais chacun peut exiger que les arbres mitoyens soient sans que l'autre puisse s'y opposer (article 670 du Code civil).

Sur un mur mitoyen, les plantes en espalier accrochées sur chaque côté du mur sont autorisées (article 671 du Code civil). Vous pouvez fixer des treillages ou fils de fer pour attacher des arbres, arbrisseaux ou arbustes sur la façade de votre mur, à condition que ces plantations n'en dépassent pas le sommet.

## **Le mur mitoyen a besoin d'être entretenu**

Les frais qui en découlent sont en principe partagés entre les deux voisins (article 655 du Code civil). Mais assurez-vous de son accord avant d'entreprendre les travaux car si vous engagez des frais sans le consulter, il est en droit de refuser de payer.

**À faire.** S'entendre sur les travaux à réaliser, sur les matériaux, les couleurs, l'entrepreneur, le devis. Faites signer à votre voisin les plans et le devis, afin d'éviter tout litige ultérieur.

## **Le nouveau voisin bloque l'accès à votre terrain**

Une servitude (ou droit de passage) ne fait pas toujours l'objet d'un écrit reporté dans votre titre de propriété. Elle se transmet parfois par accord tacite de génération en génération, ce qui peut poser problème en cas de changement de propriétaire.

**À faire.** Saisir le tribunal de grande instance. Il recherchera l'existence d'un acte juridique imposant cette servitude à votre voisin.

À défaut, il appliquera le Code civil (article 682) prévoyant qu'un droit de passage doit toujours être concédé au propriétaire d'un terrain enclavé. Le juge assortit le plus souvent cette servitude du versement d'une indemnité (sous forme de capital ou de versements périodiques), fixée à dire d'expert.

## **Vous devez passer chez votre voisin pour effectuer des travaux sur votre pignon**

Si l'impossibilité de réaliser les travaux de chez vous est absolue et si les travaux sont indispensables, votre voisin ne peut pas vous interdire l'accès à son terrain : vous disposez de ce que l'on appelle un droit de tour d'échelle.

Son exercice suppose toutefois soit l'accord du voisin, soit une autorisation judiciaire, »

**À faire.** À défaut d'entente, le juge définira la durée des travaux, la nature des interventions, sur le terrain (passage des équipes, implantation d'un échafaudage, etc.), les conditions de la remise en état, ainsi que l'éventuelle indemnisation du voisin au regard du bruit ou des poussières subis.

Attention à bien justifier devant le juge d'un impératif précis pour entreprendre vos travaux (entretien, réparation) et d'un refus abusif du passage de la part du propriétaire voisin (chambre civile de la cour d'appel de Limoges, RG 14/00319 du 21 mai 2015).

## **PENSEZ-Y**

Si votre voisin qui a un droit de passage chez vous a acheté un bout de terrain avec accès direct à la voie publique,

vous pouvez invoquer l'extinction de la servitude (article 685-1 du Code civil). En cas de litige, ne bloquez pas l'accès avant le feu vert du tribunal de grande instance.

#### QUELS DOMMAGES ET INTERÊTS ESPÉRER ?

**En cas de préjudice (trouble du sommeil, dépression, perte d'ensoleillement, dévalorisation du bien immobilier, etc.), vous pouvez demander au juge une indemnisation.**

À vous de chiffrer le montant des dommages et Intérêts et de les justifier (certificat médical, estimation d'un professionnel de l'immobilier, devis de travaux). Mais inutile de vous bercer d'illusions : « Les sommes allouées en France sont dérisoires comparées à celles accordées outre-Atlantique,.

La plupart des indemnisations dépassent rarement les 1000 ou 2 000 euros », même dans le cas du déversement des eaux usées des voisins devant chez soi (chambre civile de la cour d'appel de Limoges, arrêt du 12 juin 2014, RG 13/00285).

#### SE PROTÉGER DES REGARDS DES VOISINS

**Vous vous sentez épié par votre voisin ? Puisez dans l'arsenal réglementaire à votre disposition pour vous défendre.**

#### FENÊTRES ET TERRASSES

Le Code civil (articles 675 à 680) interdit de créer des aménagements permettant de voir chez autrui s'ils sont construits trop près de la propriété voisine. Aucune fenêtre, balcon, escalier ou terrasse ne peuvent être bâtis en vue droite, c'est-à-dire en vue plongeante, dans une façade si celle-ci n'est pas distante d'au moins 1,90 mètre de la propriété voisine.

S'il s'agit d'une vue oblique, c'est-à-dire permettant de voir chez vous en penchant la tête, la distance peut n'être que de 60 centimètres calculés depuis l'angle de la fenêtre.

**Notre conseil :** si les distances sont insuffisantes ou si votre voisin a créé une ouverture sans demander de permis de construire, saisissez le tribunal de grande instance. Celui-ci pourra le condamner à démolir et à reboucher ses ouvertures, sauf si elles existent depuis plus de trente ans.

#### UTILISER LE RÉFÉRÉ A BON ESCIENT

Les délais judiciaires étant longs, engager une procédure en référé afin d'obtenir une décision rapide peut être tentant. « C'est notamment la voie à suivre afin d'obtenir du juge un accord pour engager une expertise judiciaire ou, dans les cas les plus extrêmes, lorsque les nuisances présentent un danger pour la santé.

#### BON À SAVOIR

Un préjudice de vue peut être invoqué en présence de constructions inesthétiques ou d'objets « inadaptés et déplaisants » dans le terrain voisin (Cour de cassation, arrêt du 19 novembre 2015, pourvoi n° 14-23342).

#### VIDÉOSURVEILLANCE ET DRONES

Aucun voisin n'a le droit de vous filmer à votre insu, ni même en vous informant. Il ne peut pas installer une caméra à l'extérieur de chez lui filmant vos allers et venues dans une allée ou tournée vers votre domicile. Un tel dispositif est contraire à l'article 9 du Code civil, qui dispose que chacun a droit au respect de sa vie privée. L'article 226-1 du Code pénal punit également d'un an d'emprisonnement et de 45000 euros d'amende le fait de porter atteinte à l'intimité de la vie privée d'autrui au moyen d'un procédé quelconque (caméra, drone, etc.).

**Notre conseil :** « Dès la découverte de l'installation vidéo, il faut agir rapidement.

Manifestez-vous auprès de votre voisin et mettez-le en demeure par écrit de supprimer son équipement. Sinon, votre consentement sera présumé, ce qui limitera vos chances d'avoir gain de cause en justice. »

