



LOGEMENT

FICHE TECHNIQUE

Juin 2015

Les relations de voisinage : troubles, servitudes, végétations

La fête des voisins a eu lieu le 30 mai, mais c'est toute l'année qu'il faut entretenir, ou conserver, de bonnes relations avec votre voisinage. Pour y parvenir, un rappel des droits de chacun s'impose en matière de nuisances, de servitudes et de végétations.

C'est quoi des troubles du voisinage ?

Le terme de trouble du voisinage fait immédiatement songer aux nuisances sonores, mais pas seulement. En effet, vos relations sont également susceptibles d'être altérées par des nuisances olfactives ou encore des nuisances visuelles.

- **Les nuisances sonores**

Les nuisances sonores peuvent troubler de façon anormale les relations de voisinage de jour comme de nuit.

Il peut s'agir de bruits : répétitifs, intenses, ou encore persistants qui, d'après l'article R1334-31 du Code de la Santé Publique, peuvent porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé. Toujours selon cet article, ces nuisances peuvent émaner d'une personne qui en est à l'origine ou pas, d'une chose dont elle a la garde ou encore d'un animal placé sous sa responsabilité.

En revanche, lorsque le bruit est commis entre 22 heures et 7 heures, il sera qualifié de tapage nocturne et ce, peu importe son caractère répétitif, intense ou encore persistant.

Comment les faire cesser ?

Pour préserver votre ouïe et éventuellement celui de votre entourage, vous pouvez vous arranger à l'amiable avec votre voisin concerné. Il suffit dans un premier temps de s'entretenir avec lui pour l'informer des désagréments occasionnés.

Deux autres possibilités s'offrent à vous : la démarche devant la police ou la gendarmerie, en déposant plainte ; ou encore la démarche devant les tribunaux, si vous souhaitez obtenir une réparation du dommage occasionné.

- **Les nuisances olfactives**

Les nuisances olfactives s'entendent de fortes odeurs susceptibles de vous incommoder. Elles peuvent émaner des particuliers (ordures ménagères, fumier, etc.) ou encore d'une société.

Comment les faire cesser ?

La décision de qualifier la forte odeur de trouble anormal du voisinage revient au juge. Pour cela, plusieurs facteurs seront pris en considération, tels que son intensité, l'environnement dans lequel elle se produit, le respect de la réglementation en vigueur, etc.

- **Les nuisances visuelles**

La 2^{ème} Chambre civile de la Cour de Cassation rappelle dans son arrêt rendu le 24 février 2005 que, tout élément provoquant une gêne esthétique est considéré comme un trouble du voisinage. Il en est ainsi, par exemple, pour les matériels usagés ou hors d'usage installés à proximité de la propriété voisine.

En tout état de cause, celui qui se prétend victime d'un trouble anormal du voisinage, doit démontrer la réalité et l'anormalité de ce trouble, selon un arrêt rendu par la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence du 17 janvier 2012.

Les différentes nuisances liées aux servitudes

Pour préserver l'intimité de chacun et se protéger contre les indiscretions du voisinage, les ouvertures et les jours font l'objet d'une réglementation spécifique.

- **Les servitudes de vue**
 - **Les ouvertures**

Des règles relatives aux servitudes de vue sont donc prévues aux articles 675 à 680 du Code Civil.

La définition de l'ouverture avec vue

La vue est une ouverture qui permet de voir à l'extérieur, de voir les propriétés appartenant aux voisins. De ce fait, les fenêtres, les portes fenêtres, les velux, les balcons, terrasses où encore les jours sont considérés comme étant des ouvertures. La Cour d'appel de Lyon, dans un arrêt du 6 février 1906, a donné une définition précise des jours : ce sont des ouvertures grillagées et fermées par un verre fixe dit « verre dormant » laissant seulement passer la lumière mais qui ne s'ouvre pas. Elles laissent donc passer la lumière mais pas l'air et les regards.

Les dispositions de ces articles sont applicables à toutes les propriétés privées en milieu rural ou urbain dès lors qu'elles sont contiguës (arrêt de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation du 22 mars 1989 (pourvoi n° 87-16.753)). Ne seront donc pas concernées les ouvertures donnant lieu à une vue sur le terrain appartenant au domaine public.

Les règles à respecter

Pour éviter tout conflit, le Code Civil met en place des règles à respecter en cas de servitude de vue.

Selon l'article 678 du Code Civil, la vue droite ne sera admise que si une distance de 1.90 mètres, la sépare avec la propriété voisine.

Selon l'article 679 du Code Civil, pour la vue oblique, la distance minimale est de 0.60 mètres.

- **Les murs et clôtures mitoyennes**

Pour vous tenir à l'abri des regards, vous pourrez être amené à faire installer une clôture séparative entre votre propriété et celle de votre voisin. Il peut donc s'agir d'un mur mitoyen ou encore d'une haie.

Les limites de la mitoyenneté

Un mur mitoyen, par définition, appartient aux deux propriétaires voisins. De sorte que, selon l'article 675 du Code Civil, vous ne pourrez construire une fenêtre ou une ouverture sans le consentement de votre voisin. Dans le cas contraire, le voisin propriétaire pourra agir en justice afin d'obtenir la suppression de cette ouverture illégale.

Par contre, selon la 1^{ère} Chambre Civile de la Cour de Cassation, dans un arrêt du 19 décembre 1955, l'inclusion de carreaux de verre scellés ne pouvant pas s'ouvrir, et laissant seulement passer la lumière ne constitue pas des vues ou des jours au sens du Code Civil.

Les preuves de la mitoyenneté

La preuve de la mitoyenneté peut se faire de deux manières. D'une part, par le titre d'acquisition du bien déterminant la nature privative ou mitoyenne du bien. D'autre part, en l'absence de titre, par la prescription. Il suffit pour cela de se comporter comme propriétaire

du mur privatif de façon non interrompue, non équivoque et publique pendant un certain délai pour être juridiquement considéré comme propriétaire.

Le mur non mitoyen

En revanche, le mur est non mitoyen, c'est-à-dire privatif, au sens de l'article 654 du Code Civil, lorsque le sommet du mur a un plan incliné ou lorsque sur un seul côté de ce mur figure un filet, des tuiles ou encore des corniches.

Pour passer d'un mur mitoyen à un mur privatif, vous pourrez en demander la permission de votre voisin, à l'amiable. Nous vous recommandons de poser cet accord par écrit, ce qui constituera une preuve (en cas de revente, d'héritage, etc.). A défaut d'accord, vous pourrez faire un recours devant le Tribunal de grande instance.

- **Les servitudes de passage**

Les droits de passage ont donné lieu à un contentieux abondant. Un rappel des droits et obligations de chacun en matière de servitude de passage s'impose.

La servitude légale (par la loi)

C'est quoi ?

Lorsque votre terrain ne dispose pas d'issue ou lorsque votre unique issue est insuffisante pour accéder à la voie publique, votre terrain est enclavé au sens de l'article 682 du Code Civil. Toutefois, une précision a été apportée par la Cour de Cassation dans un arrêt rendu le 17 mai 2013 : une voie publique qui nécessiterait une réalisation de travaux d'aménagement ne constitue pas une issue suffisante.

Afin de rendre votre propriété accessible, un droit de passage sur la propriété voisine vous est donc indispensable. En principe, ce droit de passage sur le terrain de votre voisin est légal, uniquement lorsque votre terrain est enclavé. Pour autant, l'article 683 du Code Civil rappelle que ce droit n'est pas absolu. Il faut respecter certaines règles, à savoir : prendre le chemin le plus court par rapport à la voie publique, passer par l'endroit le moins dommageable pour le voisin, et verser une indemnité proportionnée au dommage occasionné par le passage. *

Et l'accord des voisins ?

Encore faut-il que vous soyez en bons termes avec votre voisinage. En cas de mésententes, et lorsque votre voisin s'oppose à un éventuel droit de passage, la saisine du juge est recommandée pour faire reconnaître votre droit.

Autre cas de figure, le voisin qui clôture sa propriété est dans l'obligation de vous laisser un libre accès à cette servitude de passage en vertu des articles 701 et 702 du Code Civil.

La fin de la servitude lorsque l'enclavement cesse

En revanche, lorsque votre terrain n'est pas plus enclavé en raison de la réalisation de travaux d'aménagement, la servitude de passage cesse. Cette cessation pourra être constatée à l'amiable ou par la justice.

La servitude conventionnelle (par accord)

Lorsque votre terrain n'est pas enclavé, l'accord de votre voisin est indispensable pour obtenir un droit de passage sur sa propriété.

Un accord amiable écrit est indispensable, dont le contenu est le suivant : emplacement du droit de passage, son mode d'exercice (à pied, en voiture, etc.), le montant que vous devez à votre voisin pour la gêne occasionnée (indemnité dont le montant doit être proportionné au dommage causé). A défaut d'accord, le passage sur le terrain de votre voisin est considéré comme abusif.

Si malgré l'accord amiable, votre voisin vous empêche d'accéder à la servitude, il est fortement recommandé de saisir le Tribunal de grande instance pour faire exécuter ce à quoi il s'est engagé.

Les différentes nuisances liées aux plantations et végétations

Pour conserver votre passion du jardinage et éviter des conflits dans le voisinage, il est recommandé de respecter une certaine réglementation dans l'agencement de vos végétaux.

– Les racines ou les branches

La réglementation est différente selon qu'il s'agit de branches ou de racines.

En ce qui concerne les branches, lorsque ces dernières vous gênent, une action en justice est possible pour qu'elles soient coupées dans le délai de prescription.

Tandis que pour les racines, la réglementation en est toute autre. Aucune action en responsabilité n'est possible contre celui qui a coupé les racines qui se retrouvent sur sa propriété.

– Les distances et hauteurs des plantations

L'article 671 du Code Civil dispose qu'il n'est pas permis, sauf usage contraire, que les végétaux de plus de deux mètres de hauteur soient implantés à moins de deux mètres de la ligne séparative et que ceux dont la taille est inférieure à deux mètres de hauteur, soient implantés à moins de cinquante centimètres. Toutefois, l'application de ces règles dépendant du type de votre logement.

Dans le cas classique des végétaux qui envahissent la propriété voisine, l'application de ces règles est possible.

Il en sera de même lorsque les végétaux sont implantés dans la propriété voisine de votre copropriété (Cour d'appel de Bastia du 26 novembre 2014 n° 12/00003).

En revanche, elles ne s'appliqueront pas lorsque les végétaux sont implantés à l'intérieur de la copropriété dans la mesure où les sols sont considérés comme des parties communes bien qu'ils fassent l'objet d'un usage à titre privatif (3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation, 19 juillet 1995).