

VOISINAGE

Éviter les conflits

Avant-propos

En ville ou à la campagne, en maison ou en appartement, chacun doit vivre en tenant compte de ses voisins. Les motifs de litiges de voisinage sont légion. En effet, cette proximité peut être à l'origine de nombreux conflits de voisinage : propriétaire enclavé désirant passer par le terrain d'un voisin récalcitrant, racines d'un arbre empiétant sur la propriété voisine et soulevant les dalles d'une terrasse, ouverture réalisée dans un mur de pignon d'une maison situé en limite séparative, voisin refusant le bornage établi par le géomètre, dégradation d'une partie d'un mur mitoyen commise par un voisin construisant sa villa, copropriétaire vivant à l'étage supérieur et jouant de la trompette en répétant son répertoire tous les soir. Ce livret est là pour vous informer sur vos droits et obligations en matière de relation de voisinage.

À SAVOIR

À Compter du 1^{er} janvier 2020, le tribunal d'instance et le tribunal de grande instance fusionnent et deviennent le tribunal judiciaire, compétant en matière de conflit de voisinage. À compter de cette date, tous conflits de voisinage doivent être précédés d'une tentative de conciliation, de médiation ou de procédure participative.

LES PLANTATIONS

Même si on peut faire pousser toutes sortes de plantations dans son jardin, elles doivent être situées à certaines distances par rapport aux propriétés voisines, afin d'éviter qu'elles ne surplombent ou y cause des dommages par leur trop grande proximité. La distance des plantations entre propriétés voisines est règlementée par la loi ou les usages locaux.

Quelles sont les distances à respecter ?

Pour connaître les distances minimales de plantations par rapport aux propriétés voisines, il faut se référer en priorité aux règlements locaux, ainsi qu'aux usages constants et reconnus, répertoriés dans la commune.

À SAVOIR

Il existe un usage spécial en région parisienne. La densité des habitations fait qu'il est d'usage de n'imposer aucun retrait minimal pour planter le long des limites séparatives des propriétés.

Lorsqu'il n'en existe aucun, il faut respecter les distances imposées par la loi. Il est alors obligatoire de respecter un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative pour les plantations destinées à dépasser 2 mètres de hauteur, et de 50 centimètres au moins pour celles d'une hauteur inférieure.

À SAVOIR

Même si l'arbre planté est destiné à grandir au-delà de la hauteur autorisée de 2mètres, il est possible de le planter à 50 centimètres de la limite de la propriété. Toutefois, il faudra l'étêter régulièrement pour ne pas qu'il dépasse 2 mètres.

Pour appliquer ces distances minimales autorisées, il convient de prendre en compte l'espace existant entre le milieu du tronc des arbres et la limite séparative des propriétés.

Quelles sont les sanctions en cas de non-respect des distances ?

Les distances de plantations doivent toujours être scrupuleusement respectées. À défaut, le propriétaire des plantations peut être condamné à les étêter, à les déplacer, voire à les arracher. Toutefois, ce dernier peut éviter une condamnation s'il se prévaut d'une « servitude de plantation » à son profit. En effet, comme les distances de plantation ne sont pas « d'ordre public », les deux voisins peuvent décider de s'en affranchir en établissant un acte écrit leur permettant de planter sur la limite séparative de leurs propriétés.

À SAVOIR

Si un voisin ne réagit pas pendant 30 ans (prescription trentenaire) face à une plantation illégale, il ne peut plus agir contre le propriétaire de l'arbre en cause.

Il faut également veiller à ce que les branches et les racines des arbres n'empiètent pas sur le terrain voisin. Lorsque c'est le cas, il peut couper lui-même les racines sans autorisation préalable et exiger l'élagage des branches surplombant sa propriété. Dans ces deux cas, la prescription trentenaire ne s'applique pas.

En quoi consiste l'obligation de débroussaillage ?

Pour lutter efficacement contre les risques d'incendie, la loi impose aux propriétaires les plus exposés de débroussailler leur propriété. L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts. Les terrains surplombant des constructions doivent être débroussaillés dans un rayon de 50 mètres autour de celles-ci (distance que le maire peut porter à 100 mètres). Le débroussaillage doit également être réalisé sur une bande de 10 mètres de large de part et d'autre des voies privées. Toutes les dépenses engagées restent à la charge du propriétaire du terrain.

Si les intéressés n'exécutent pas ces travaux, la commune peut y pourvoir après mise demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci.

LE MUR MITOYEN

La mitoyenneté est un droit de propriété dont deux personnes jouissent en commun. Elle peut porter sur le mur ou tout autre type de clôture (palissade, grillage, haie vive, fossé...) édifié en limite séparative de deux terrains privés contigus.

Cette propriété commune est à l'origine de nombreux conflits car elle s'accorde mal avec le caractère absolu et exclusif que chaque propriétaire attache à sa propriété. Il est donc important que chaque copropriétaire connaisse ses droits et devoirs en la matière.

Qu'est-ce qu'un mur mitoyen ?

Un mur mitoyen est un mur appartenant indivisément à chacun des deux propriétaires voisins. Aussi bien en ville qu'à la campagne, tout mur séparant deux terrains accolés est présumé mitoyen, à défaut de preuve contraire. Ainsi, est présumé mitoyen tout mur séparant deux jardins, deux cours, une cour et un jardin, ou deux enclos dans les champs. En revanche, le mur qui sépare une cour ou un jardin d'un bois ou champ est présumé appartenir exclusivement au propriétaire de la cour ou du jardin. De même, le mur pignon d'un bâtiment séparant celui-ci du jardin ou de la cour du voisin est présumé appartenir qu'au seul propriétaire de la construction.

Les deux terrains doivent être entièrement clos pour que le mur séparatif soit considéré comme mitoyen. À défaut, le mur est présumé appartenir privativement au propriétaire de l'enclos.

À SAVOIR

Le mur commun à deux bâtiments accolés est mitoyen uniquement si ces bâtiments sont de même hauteur et largeur. Sinon, la mitoyenneté ne porte que sur la surface commune aux deux constructions.

Comment démontrer le caractère privatif d'un mur de clôture ?

Dans certain cas, le caractère mitoyen d'un mur de clôture ne fait aucun doute : par exemple, lorsque le titre de propriété le mentionne expressément ou que le mur est édifié à cheval sur la limite séparative de deux terrains d'un commun accord entre les propriétaires. Si l'on ne se trouve pas dans l'un de ces deux cas, c'est la présomption de mitoyenneté qui s'applique, sauf si l'un des propriétaires contigus parvient à prouver par tous les moyens que le mur est sa propriété exclusive. En pratique, le mur est considéré comme privatif lorsque le titre de propriété le mentionne comme tel ou lorsque des marques extérieures l'établissent, ou encore lorsque l'un des voisins démontre s'être comporté comme le véritable propriétaire du mur depuis au moins 30 ans.

Comment différencier le mur privatif d'un mur mitoyen ?

Certains signes extérieurs visibles mettent en évidence le caractère privatif d'un mur. Ainsi, lorsque le sommet du mur ne présente qu'une pente, le mur est présumé appartenir au propriétaire du terrain vers lequel la pente est inclinée. Le mur est également présumé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel se trouve un chaperon (aménagement de tuiles, ardoises ou ciment, placé au sommet du mur empêchant la pluie de ruisseler le long de ce mur), un filet (corniche ou saillie placée plus bas et évite aussi le ruissellement), ou encore des corbeaux de pierre (éléments situés sur l'aplomb du mur et destinés à supporter une corniche ou un linteau).

À SAVOIR

Un mur de soutènement (séparant deux terrains de niveaux différents) appartient exclusivement au propriétaire de la propriété du dessus, sauf s'il sert également à masquer la vue sur la propriété du dessous. Dans ce dernier cas, le mur est présumé mitoyen car bénéficie aux deux terrains.

Quels sont les droits des propriétaires d'un mur mitoyen ?

Tant que la solidité du mur mitoyen n'est pas compromise, chaque copropriétaire peut le surélever, y adosser une construction ou y appuyer des plantations dans la mesure où elles ne dépassent pas la hauteur du mur.

À SAVOIR

Aucun des propriétaires n'a le droit de réaliser une ouverture dans un mur mitoyen.

Quels sont les obligations des propriétaires d'un mur mitoyen ?

Chacun des copropriétaires d'un mur mitoyen ne doit rien faire pour nuire à l'autre. L'entretien du mur est, en principe, partagé. En réalité, chacun prend à sa charge le petit entretien sur son côté du mur. En cas de reconstruction du mur, l'accord des deux propriétaires est nécessaire. Si des dégradations sont imputables à l'un des voisins, le responsable doit supporter seul le coût des réparations.

À SAVOIR

Réparer ou reconstruire seul un mur mitoyen, ne le rend pas privatif.

LA SERVITUDE DE VUE

Pour éviter les regards curieux des voisins, la loi impose de respecter une distance minimale pour créer des ouvertures dans la construction, à partir du moment où elles permettent d'avoir « une vue » sur la propriété voisine. Des fenêtres s'ouvrant à volonté constituent bien évidemment des vues. De même, lorsque l'ouverture n'est pas fermée (balcon, terrasse, escalier extérieur). Par ailleurs, une distinction doit être faite entre les vues et les « jours de souffrance » qui permettent de laisser passer la lumière et non les regards.

Quels sont les distances à respecter ?

Pour créer une ouverture dans une maison, des distances minimales par rapport à la propriété voisines doivent être respectées pour ne pas porter atteinte à l'intimité du voisin. Elles varient selon que l'ouverture réalisée permet une vue « droite » ou une vue « oblique » sur le terrain voisin. Est considéré comme vue « droite », l'espace balayé par le regard lorsque l'on se place en face de l'ouverture et que l'on regarde droit devant soit, sans se pencher ni tourner la tête. Quant à la vue

« oblique » elle correspond à la vision que l'on a lorsque l'on regarde sur les côtés, en se penchant et en tournant la tête.

Dans le cas d'une vue droite, un espace d'au moins 1,90 mètre doit séparer l'ouverture de la limite de propriété. Pour une vue oblique, il doit être d'au moins 0,60 mètre.

Ces distances sont mesurées à partir du bord de la fenêtre ou du rebord extérieur de la terrasse ou du balcon. En cas de vue oblique, il convient de se placer à l'angle de l'ouverture le plus proche de la propriété voisine pour mesurer la distance.

À SAVOIR

Aucune distance n'est à respecter si l'ouverture donne sur une voie publique, sur un mur aveugle (ne comportant pas d'ouverture) de la maison voisine, ou sur un toit fermé.

Quels sont les sanctions en cas d'ouverture irrégulière ?

Si le voisin ne respecte pas les distances légales de vues et refuse, malgré les réclamations répétées, de modifier la situation, il peut être condamné à réaliser des aménagements tels que la pose d'une cloison opaque sur le balcon ou le rehaussement du mur séparatif, mais aussi la suppression pure et simple de l'ouverture ou l'ouvrage (balcon, terrasse ...) irrégulier.

Toutefois, un propriétaire peut ne pas avoir à respecter les distances légales pour les ouvertures s'il bénéficie d'une « servitude de vue ». Il suffit pour cela d'une convention notariée et signée des deux parties, l'autorisant à percer une fenêtre ou à aménager une terrasse, à distance inférieure à celle prévue par la loi.

Attention, si le propriétaire a ouvert une fenêtre ou construit un balcon à une distance inférieure à la distance légale, et ce depuis plus de 30 ans, sans l'autorisation du voisin, ce dernier ne pourra plus agir pour faire supprimer l'ouverture irrégulière du fait de la prescription trentenaire.

À SAVOIR

Si un propriétaire divise sa propriété en deux parcelles, en situant la limite séparative à moins de 1,90 mètre de la fenêtre de sa maison, puis vend la parcelle détachée, son acheteur supporte alors la servitude de vue née de cette opération.

Qu'est-ce qu'un jour de souffrance ?

Il s'agit de petites ouvertures (lucarnes, carré de verre, hublot...) qui laisse passer uniquement la lumière, qui demeure fermée et au travers de laquelle il est impossible de voir. Ces aménagements doivent être composés d'un châssis fixe qui ne peut pas s'ouvrir et comporter un verre translucide (pour laisser passer la lumière) et non transparent.

Les règles de distances s'appliquent-elles aussi aux jours de souffrance ?

Lorsqu'il est impossible d'ouvrir une fenêtre sans enfreindre les distances imposées par la loi, le jour de souffrance permet de gagner en luminosité sans avoir à respecter une distance minimale par rapport à la limite de propriété.

Toutefois, les jours de souffrance doivent être placés à bonne hauteur. Concrètement, un jour de souffrance doit se situer à une certaine hauteur au-dessus du plancher de la pièce qu'il est destiné à éclairer, c'est-à-dire à 2,60 mètres du sol en rez-chaussée et à 1,90 mètre du plancher de l'étage. La taille des jours de souffrance n'est, en revanche, pas limitée, ils peuvent donc éventuellement être créés sur toute la longueur d'un mur.

À SAVOIR

Si l'ouverture est réalisée dans une cage d'escalier, la hauteur se mesure à partir du niveau de la marche à l'aplomb de laquelle le jour de souffrance est situé.

Le fait de percer un jour de souffrance dans un mur privatif n'impose pas l'accord du voisin, qu'il s'agisse d'un mur de clôture ou de la façade d'un bâtiment situé en limite séparative. À l'inverse, son accord est obligatoire si le mur est mitoyen.

LE BORNAGE

Propriétaire d'un terrain bâti ou non, on n'en connaît pas toujours précisément les contours exacts. Cette ignorance est source de nombreux conflits de voisinage, aussi bien en ville qu'à la campagne. Pour les éviter ou les régler, une solution existe : faire borner son terrain, à l'amiable ou judiciairement.

Qu'est-ce qu'un bornage ?

Généralement, aucun document ne permet d'établir avec exactitude les limites réelles d'un terrain. Souvent, les actes de propriété sont évasifs sur les limites et les limites apparentes (haies, murs de clôture...) sont contestables car elles ont pu être déplacées au fil du temps ou inexistantes. D'où l'intérêt de faire réaliser un bornage qui consiste à déterminer, une fois pour toutes, la limite séparative entre deux propriétés voisines, et à la matérialiser par la pose de repères visuels, les « bornes ».

À SAVOIR

Si un terrain a déjà fait l'objet d'un bornage, même ancien, celui-ci a valeur définitive : peu importe qu'il découle d'un accord amiable ou d'une décision judiciaire.

Facultatif, le bornage n'est possible qu'entre terrains privés contigus, bâtis ou non, et appartenant à des propriétaires distincts. Si le terrain borde le domaine public, le bornage est impossible. Seule l'autorité administrative (le maire ou le préfet selon la situation de la parcelle concernée) peut établir la délimitation de la propriété privée par rapport à la sienne, il s'agit de la procédure « alignement ». En revanche, si un terrain est accolé au domaine privé de la commune, le bornage est alors possible.

À SAVOIR

Si les deux propriétés sont séparées par un chemin public, une rivière ou une voie ferrée, elles ne sont pas considérées comme contiguës.

Comment procéder au bornage ?

Lorsque les propriétaires sont d'accord pour délimiter leurs parcelles, la solution la plus économique est le bornage à l'amiable. Même si rien ne leur interdit de fixer eux-mêmes la limite séparative, il est recommandé de faire intervenir un géomètre spécialiste des techniques de mesurage.

Le géomètre étudie les actes de vente, les donations, les plans cadastraux ainsi que tout autre document officiel existant. Il analyse également les prétentions de chaque propriétaire. Il prend ensuite les mesures du terrain (on parle « d'arpentage ») et trace les lignes séparatives sur un plan mentionnant l'état des lieux, la situation des parcelles et la position des bornes. Si les parties s'accordent, il matérialise la délimitation des propriétés par la pose de bornes visibles. Il dresse également un procès-verbal signé des deux parties qui doit être déposé chez le notaire pour identification et publication au service de la publicité foncière.

À SAVOIR

L'arrachage d'une borne est puni par une amende maximale de 30 000€ et d'une peine d'emprisonnement pouvant aller jusqu'à 2 ans.

Y a-t-il des frais de bornage ?

Les frais de bornage sont composés des honoraires du géomètre, fixés librement selon la complexité de la mission, de ceux du notaire pour l'établissement de l'acte de dépôt, ainsi que les frais de publicité foncière.

Qui paie les frais de bornage ?

Généralement, les frais sont partagés par moitié entre les deux propriétaires. Toutefois, il est possible que les parties décident de les répartir différemment : par exemple, par moitié pour l'achat et installation des bornes et proportionnellement aux superficies des terrains pour les frais d'arpentage et de mesurage.

En cas de désaccord, comment obtenir un bornage judiciaire ?

En cas de désaccord sur le principe du bornage ou sur les conditions (limites des terrains, choix du géomètre...), il est toujours possible d'agir en justice. Et ce, dès lors qu'un bornage antérieur (amiable ou judiciaire) n'a pas été effectué. Aucun délai n'est prévu pour exercer cette action. La procédure judiciaire doit être intentée devant le tribunal d'instance ou, à compter du 1^{er} janvier 2020, devant le tribunal judiciaire u lieu de situation des terrains, l'assistance d'un avocat n'étant pas obligatoire.

À SAVOIR

Le bornage amiable ne fait pas obstacle à l'action judiciaire que s'il a abouti à la pose matérielle des bornes.

LE DROIT DE PASSAGE

Si le terrain est « enclavé », c'est-à-dire qu'il n'a pas d'accès à la voie publique ou un accès insuffisant pour la circulation d'un véhicule sur la propriété de son voisin.

En quoi consiste un droit de passage ?

Les règles applicables valent aussi bien pour un terrain nu que pour une propriété bâtie, que l'on se trouve en ville ou à la campagne. Le passage doit suivre le tracé le plus court entre le terrain enclavé et la rue, mais le tracé retenu doit être le moins dommageable pour le terrain supportant le passage. L'assiette du passage dépend des besoins du propriétaire et de la nature du terrain. Sa largeur diffère donc selon que le demandeur revendique un simple passage à pied, ou a besoin de faire circuler un véhicule ou des engins agricoles...

À SAVOIR

Le droit de passage concerne aussi les aménagements indispensables à l'utilisation du terrain enclavé : canalisations, fils électriques, câble pour la télévision.

Mais attention, pour obtenir ce droit, le propriétaire enclavé ne doit pas être à l'origine de l'enclavement. L'exemple type est le suivant : le propriétaire d'un terrain fait construire une maison sans prévoir un passage suffisant pour sortir son véhicule vers la rue. Il n'a, dans ce cas, aucun droit de passage sur la propriété voisine.

Quelles sont les démarches pour s'en prévaloir ?

Le propriétaire du terrain enclavé doit demander le passage auprès de son voisin à l'amiable, par lettre recommandée avec avis de réception. S'il est d'accord, l'établissement d'un acte notarié est judicieux pour que l'accord soit opposable à tous. Les frais engendrés sont, en principe, à la charge du bénéficiaire du passage. Cet acte doit préciser les règles d'utilisation du passage : son tracé, le cas échéant, les heures de passage autorisées, les bénéficiaires du passage, les véhicules ou engins admis...

À défaut d'accord, le demandeur du passage doit saisir le tribunal de grande instance par l'intermédiaire d'un avocat ou, à compter du 1^{er} janvier 2020, le tribunal judiciaire. Un expert sera alors chargé de proposer le meilleur parcours possible.

À SAVOIR

Un locataire, un fermier, ou un métayer ne peuvent pas revendiquer directement un droit de passage : ils doivent demander au bailleur, propriétaire du terrain enclavé, de le faire pour eux.

Combien coûte ce droit ?

Généralement le voisin supportant le droit de passage doit être indemnisé. Ce dédommagement est proportionné aux préjudices subis tels que les nuisances engendrées par la réalisation du passage, la dévalorisation subie et les dommages causés à la propriété traversée. Il est donc conseillé de demander conseil au notaire pour l'évaluer.

Qui doit prendre en charge l'entretien de ce passage ?

En principe, le bénéficiaire de la servitude prend en charge l'entretien du passage, à moins qu'il en ait été décidé autrement par les parties. Si le passage est utilisé également par le voisin, chacun d'entre eux doit contribuer à parts égales aux frais d'entretien et de réparation. Là encore, l'acte notarié doit préciser qui supportera ces frais pour éviter d'éventuels litiges.

Combien de temps dure ce droit ?

Une fois obtenu, ce droit de passage perdure jusqu'à ce que le terrain soit désenclavé. Si c'est le cas, son extinction n'est pas automatique et une demande en ce sens est nécessaire pour qu'elle soit efficace. En revanche, le droit de passage subsiste si les parties avaient clairement manifesté dans un acte écrit leur intention de créer une servitude strictement conventionnelle et donc destinée à perdurer, même en cas de désenclavement ultérieur.

À SAVOIR

L'extinction du droit de passage autorise le propriétaire du terrain à demander également la suppression des canalisations et câbles antérieurement enfouis.

LE BRUIT DE VOISINAGE

La musique écoutée à tue-tête par un voisin, les aboiements de chiens, le bruit de fêtes intempestives le soir ou encore les perceuses...Le bruit est la nuisance de la vie quotidienne la plus mal supportée et la plus redoutée. Véritable trouble anormal de voisinage, la loi sanctionne le bruit excessif, civilement et pénalement.

Qu'est-ce qu'un bruit excessif ?

Un bruit est considéré comme excessif lorsqu'il est « 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 ». Un de ces trois critères du bruit suffit. Aucun texte ne prévoit de seuil ou de mesure acoustique pour les bruits comportementaux.

Il provient notamment de cris d'animaux, principalement d'aboiements de chiens, des appareils de diffusion de son et de la musique (radio, télévision, chaîne hi-fi...), des outils de bricolage, des appareils électroménagers, des pétards, des activités occasionnelles (fêtes familiales, travaux de réparation) et de certains équipements fixes (ventilateurs, climatiseurs...).

À SAVOIR

Les nuisances sonores liées aux activités professionnelles ou de loisirs peuvent constituer un trouble anormal du voisinage.

Est-il interdit de faire du bruit uniquement la nuit ?

Dans la conscience collective, seul le tapage nocturne est répréhensible et il est possible de faire du bruit jusqu'à 22 heures. En réalité, on a l'obligation de respecter la tranquillité d'autrui, jour et nuit, 24 heures sur 24. Cependant, l'appréciation du caractère excessif sera différente selon l'heure. Ce qui est acceptable de jour ne l'est pas forcément de nuit.

À SAVOIR

Des arrêtés municipaux ou préfectoraux, ainsi que des règlements de lotissement peuvent imposer des contraintes horaires pour bricoler ou tondre chez soi.

Comment prouver que le bruit est excessif ?

Faire constater le bruit excessif est un préalable à tout recours. De jour, il faut contacter les services municipaux (le maire étant le garant de la tranquillité publique en matière de bruit), le commissariat du quartier ou la gendarmerie. De nuit, seules les forces de police ou la gendarmerie sont joignables.

Le représentant de la force publique ou l'agent municipal assermenté constate le bruit « à l'oreille ». Le bruit excessif peut effectivement être apprécié sans mesure sonométrique préalable même si, parfois, ce dispositif est préconisé (bruit lié au fonctionnement d'une pompe à chaleur, par exemple). L'appréciation est subjective : ce n'est pas le nombre de décibels qui est pris en compte mais la gêne occasionnée au voisinage. Si la nuisance sonore est reconnue, un procès-verbal de constat d'infraction est rédigé.

Comment faire cesser le bruit le plus efficacement ?

Lorsqu'un arrangement avec le voisin fauteur de trouble est impossible, il faut porter plainte. Une lettre simple, contre ce dernier, suffit. Elle doit être adressée soit au service de police ou à la gendarmerie, qui transmettront au procureur de la République, soit directement au procureur du lieu de domicile. Si celui-ci poursuit la plainte, la victime peut se constituer partie civile et ainsi obtenir des dommages et intérêts.

À SAVOIR

Le tapage nocturne est plus généralement les bruits excessifs sont sanctionnés par une amende pouvant aller jusqu'à de 450€ pour un particulier et 1500€ pour un professionnel.

Si la nuisance sonore persiste, que l'auteur ait été puni pénalement ou non, une action devant les tribunaux civils peut être intentée. Afin d'obtenir la cession du trouble, au besoin sous astreinte (paiement d'une somme par jour de retard), et éventuellement des dommages et intérêts, il faut s'adresser au tribunal d'instance si la demande n'excède pas 10 000€ et auprès du tribunal de grande instance au-delà.