

DGASSU
Direction Générale des Affaires Sociales
et de la Solidarité Urbaine

Direction de l'Action Familiale
et des Droits des Femmes
CMCI
2, rue Henri Barbusse
13001 Marseille
Tél. : 04 91 14 66 30



agence eop | crédit photos : Photofix • fotolia.com

Guide pratique et juridique : Les nuisances de voisinage



DGASSU
DIRECTION GÉNÉRALE DES AFFAIRES
SOCIALES ET DE LA SOLIDARITÉ URBAINE



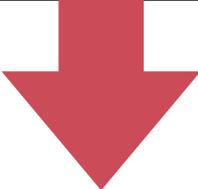


Que vous habitiez en immeuble ou en maison individuelle, tout peut être une source de conflits entre voisins : enfants, plantations, mur mitoyen, vues, animaux, bruit...

De petits litiges peuvent prendre des proportions démesurées par manque de communication et par méconnaissance de ses droits et obligations.

Ce guide réunit de manière pratique les textes réglementant les relations de voisinage, et vous donne des conseils pour résoudre vos conflits.

Souhaitons que ce guide vous incite à régler vos différends par la voie de la conciliation.



sommaire

04 ● délimitation de propriété

04 la clôture d'un terrain

04 la construction de la clôture privée

04 la construction de la clôture mitoyenne

05 le mur mitoyen

05 la mitoyenneté du mur

06 l'acquisition du mur mitoyen

06 les droits sur le mur mitoyen

07 les obligations sur le mur mitoyen

08 les autres clôtures

08 le bornage

08 le bornage amiable

08 le bornage judiciaire

09 les conséquences du bornage

10 ● les plantations

12 ● les jours et les vues

12 la réglementation des jours

13 la réglementation des vues

14 ● le droit de passage

14 le désenclavement

15 le tour d'échelle

16 ● l'écoulement des eaux

17 ● les troubles de voisinage

18 le bruit

19 les animaux

20 les odeurs

21 le règlement des troubles de voisinage

23 ● les nuisances dans la copropriété

23 la destination de l'immeuble

23 l'utilisation des parties communes

24 l'utilisation des parties privatives

26 les recours amiables

26 les recours devant le tribunal

27 ● réponses à vos questions

31 modèles de lettres

33 adresses utiles

Délimitation de propriété

Les plantations ●

Les jours et les vues ●

Le droit de passage ●

L'écoulement des eaux ●

Les troubles de voisinage ●

Les nuisances dans la copropriété ●

Réponses à vos questions ●

Modèles de lettres ●

Adresses utiles ●

La clôture d'un terrain

La construction de la clôture privée

Art. 647 du code civil

Vous avez le droit de clôturer votre terrain à la limite de votre propriété, c'est-à-dire sans empiéter sur le terrain du voisin : cette clôture est privative. Cependant vous avez certaines obligations à respecter :

- La hauteur de la clôture est réglementée par la mairie. A Marseille la hauteur maximale est de 2m. En principe, la construction de clôture est soumise au régime de «déclaration préalable» : la mairie peut vous imposer certains matériaux.
- Si votre voisin bénéficie d'un droit de passage, vous ne pouvez pas l'entraver en clôturant.

La construction de la clôture mitoyenne

Art. 663 du code civil

Vous pouvez contraindre votre voisin à contribuer à la construction d'une clôture mitoyenne faisant séparation de vos maisons, cours et jardins. Cette clôture est construite à frais communs.

Soit votre voisin est d'accord : vous devez consulter les règlements d'urbanisme auprès de votre mairie qui vous indiquera la hauteur et la nature de la clôture à respecter, ou vous référer aux usages. A Marseille la hauteur est limitée à 2m.

A défaut, la hauteur est fixée par le code civil : au moins 3,20m dans les villes de 50 000 habitants et plus, 2,60m dans les autres. Faites établir à deux des devis; mettez-vous d'accord sur le type de clôture : mur, grillage, palissade, haie en respectant les règles d'urbanisme. Une fois le devis choisi, signez-le ensemble. Les frais seront partagés par moitié sauf accord différent. Soit votre voisin refuse : vous devez saisir le Tribunal de Grande Instance pour le



contraindre. Vous devrez prendre un avocat. Le mur sera construit à cheval sur la limite séparative des propriétés : vous et votre voisin aurez des droits et obligations sur ce mur mitoyen (voir p. 6) Cette réglementation ne s'applique pas au lotissement : consultez le cahier des charges du lotissement.

Le mur mitoyen

La mitoyenneté du mur

Art. 653 du code civil

Vous avez acquis une propriété déjà clôturée. Il est important de savoir si les clôtures séparant les propriétés sont privatives ou mitoyennes :

- Est présumé mitoyen le mur qui sépare deux cours, deux jardins, ou une cour et un jardin.

Mais si un acte notarié (vente, partage, donation, convention ou un jugement) attribue le mur à un seul des deux voisins, le mur n'est plus présumé mitoyen : il est privatif.

- Le mur sépare deux bâtiments. Il est présumé mitoyen si les 2 bâtiments sont de même hauteur.

Dans le cas contraire, il est présumé mitoyen jusqu'à l'héberge, c'est-à-dire jusqu'à la limite de la maison la moins élevée.

- Le mur de soutènement

Le mur soutient les terres du terrain supérieur. Il est présumé appartenir au propriétaire de ce terrain, car il sert à empêcher que la terre ne tombe sur le terrain inférieur.

Mais si le mur soutient la terre du terrain supérieur et sert de clôture en cachant la vue de la propriété du bas: il est présumé mitoyen, car il profite aux deux voisins.

- Le mur d'une maison faisant limite séparative avec le jardin ou la cour d'un voisin est présumé appartenir au propriétaire de la maison.
- Est présumé non mitoyen le mur qui se termine par une pente d'un seul côté : dans ce cas, il est présumé appartenir au propriétaire du terrain vers lequel est orientée la pente. En revanche, si le mur se termine par deux pentes, il est présumé mitoyen.
- La prescription trentenaire (art 2262 du code civil) : Un voisin qui exerce pendant 30 ans sans interruption la possession d'un mur mitoyen (en le réparant et l'entretenant) peut en revendiquer la propriété privative si le voisin n'a jamais réagi durant cette période. Inversement un voisin se comporte pendant 30 ans comme si le mur séparatif était mitoyen (ex. : en adossant une construction) sans que l'autre ne réagisse : il peut revendiquer la mitoyenneté de ce mur même s'il était propriété privée du voisin. En cas de conflit entre un titre de propriété et l'utilisation pendant 30 ans, c'est la prescription trentenaire qui l'emporte.

L'acquisition du mur mitoyen

Art. 661 du code civil

Votre voisin a construit son mur en limite de votre propriété. Il est propriétaire du mur et ne peut pas vous obliger à acheter la mitoyenneté ; par contre, vous avez le droit d'acheter la mitoyenneté du mur : votre voisin ne peut pas s'y opposer.

- Si les deux voisins sont d'accord pour l'achat de la mitoyenneté : l'acquéreur doit rembourser au propriétaire du mur la moitié de la valeur du mur au jour de la de-

mande et la moitié de la valeur actuelle au sol. Il convient de faire établir un acte notarié pour que l'acquisition soit opposable aux héritiers ou acquéreurs de l'un ou l'autre fonds ; les frais notariés incombent à l'acquéreur.

- Si les deux voisins ne sont pas d'accord : celui qui veut acquérir la mitoyenneté doit saisir le Tribunal de Grande Instance et doit justifier qu'il en tire profit. L'assistance d'un avocat est obligatoire.

Les droits sur le mur mitoyen

- Pour appuyer un ouvrage, chacun peut placer des poutres et solives dans l'épaisseur du mur mitoyen en laissant un espace de 5,4 cm du côté du voisin. (art 657 du code civil)
Vous devez, au préalable, demander l'accord par écrit de votre voisin. Si ce dernier refuse, vous devez faire désigner un expert par le tribunal de grande instance. Celui-ci dira si l'adossement est nuisible ou non à la solidité du mur ou aux droits du voisin.

Attention : selon les communes, vous ne pouvez pas adosser de construction contre le mur mitoyen même avec accord du voisin car il y a des règles de distance à respecter : renseignez-vous au service de l'urbanisme de votre mairie.

- Chacun peut planter en espalier contre le mur mitoyen des arbres, arbustes, arbrisseaux (art. 671 du code civil). Vous n'avez pas de distance à respecter ni besoin de l'accord du voisin mais attention : ces plantations ne doivent pas dépasser le sommet du mur.

- Chacun peut exhausser le mur mitoyen (art. 658 – 659 – 660 du code civil) sous réserve du respect des règles d'urbanisme. Vous n'avez pas besoin de l'accord du voisin.

L'exhaussement peut se faire soit à cheval sur le mur, soit sur toute la largeur, soit sur la moitié du mur. Vous devez payer seul la dépense pour surélever.

Vous devez en outre payer seul les frais d'entretien de la partie du mur exhaussé et rembourser au propriétaire voisin toutes les dépenses rendues éventuellement nécessaires à ce dernier par l'exhaussement.

Si le mur mitoyen existant n'est pas en état de supporter la surélévation, vous devez faire reconstruire entièrement à vos frais le mur mitoyen.

Vous pouvez exhausser le mur mitoyen à condition toutefois de ne pas créer de nuisance à votre voisin : par exemple une per-

te d'ensoleillement. A Marseille, le mur exhaussé ne doit pas dépasser 2m.

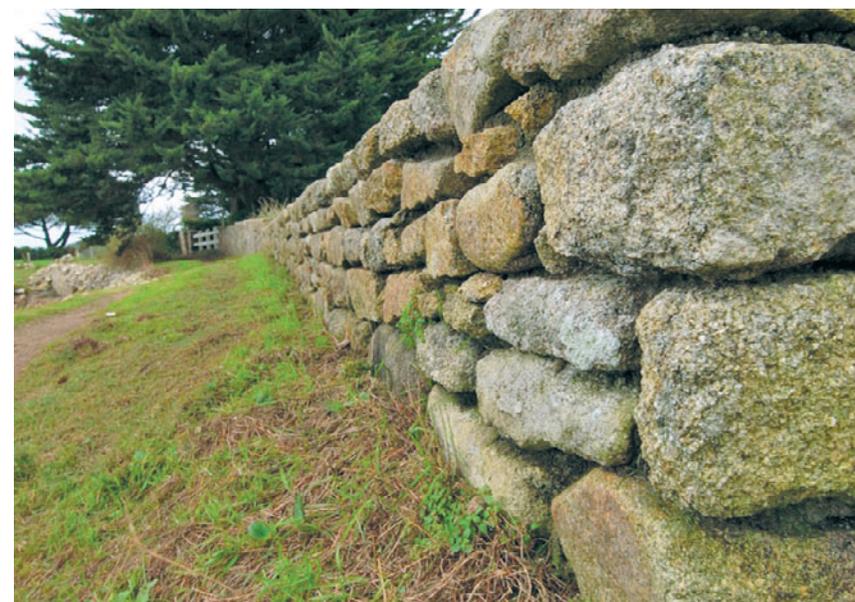
Vous êtes seul propriétaire de la partie du mur surélevé : votre voisin peut acquérir la mitoyenneté de cette partie (voir p. 6)

Les obligations sur le mur mitoyen

- Chacun doit contribuer à la réparation et, si nécessaire, à la reconstruction d'un mur mitoyen à frais partagés. Si le mur n'est que partiellement mitoyen, les frais sont répartis à proportion des droits de chacun. (art. 655 du code civil).

N'effectuez pas la réparation sans l'accord de votre voisin car celui-ci pourrait refuser de participer à la dépense.

Par contre, celui qui endommage le mur doit supporter la totalité de la réparation.



- Abandon de la mitoyenneté (art. 656 du code civil) : Il est possible d'abandonner son droit de mitoyenneté pour ne plus contribuer à l'entretien du mur, sauf si le mur mitoyen soutient votre bâtiment ou présente un avantage particulier pour vous (exp : soutien de terre). Si vous voulez renoncer à la mitoyenneté, adressez à votre voisin un courrier recommandé avec accusé de réception.

- L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, ouvrir dans un mur mitoyen aucune fenêtre, porte ou pratiquer une ouverture à verre dormant. Cette interdiction concerne aussi les portes. Si vous sollicitez l'accord de votre voisin, demandez un écrit. (art. 675 du code civil).

Les autres clôtures

D'autres types de clôture que le mur peuvent séparer deux fonds : (art. 668 – 669 – 670 du code civil)

- des haies
- des talus
- des fossés
- des treillages, grillages et palissades...

La présomption de mitoyenneté (voir p. 5) concerne ces clôtures.

Le voisin d'une haie mitoyenne, donc à cheval sur la limite séparative, peut la détruire de son côté à condition de construire un mur à la place. Dans ce cas, le mur est privatif et le voisin peut acquérir la mitoyenneté.

La clôture mitoyenne doit être entretenue à frais partagés.

Les produits (fruits, fleurs, bois) doivent être partagés par moitié entre les voisins.

Le bornage

Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais commun. (art. 646 du code civil).

Le bornage consiste à fixer définitivement la ligne séparative de deux propriétés par des marques apparentes appelées bornes, si vous ne connaissez pas la limite exacte entre votre propriété et celle du voisin.

Le bornage est effectué soit à l'amiable soit dans le cadre d'une procédure devant le tribunal.

Le bornage amiable

Vous et votre voisin devez choisir d'un commun accord un géomètre-expert. Les honoraires du géomètre sont partagés entre voisins. Ils sont libres.

A partir des documents fournis (titres de propriété – plans – documents cadastraux) et après expertise en présence des deux parties, le géomètre dressera un procès-verbal de bornage qui doit être signé par les deux voisins; ce procès-verbal est un acte définitif.

Vous devez le faire enregistrer auprès d'un notaire, afin de le faire publier au bureau des hypothèques pour être opposable à tous (héritiers, acquéreurs...)

Le bornage judiciaire

Si votre voisin refuse votre demande de bornage, vous devez saisir le tribunal d'instance du lieu des propriétés. L'action est imprescriptible : vous pouvez

l'engager à tout moment. L'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire ; vous pouvez saisir le tribunal par l'intermédiaire d'un huissier. Vous devez fournir au tribunal toutes pièces justifiant des limites de votre propriété. (Les documents cadastraux ne constituent qu'une simple présomption de propriété).

Le tribunal désigne un géomètre-expert qui procède au bornage. Le tribunal est libre de partager les frais de bornage entre voisins ou de les imputer au propriétaire qui a refusé à tort un bornage amiable.

Pour ne pas être contestable par d'autres voisins, vous devez faire publier le jugement à la conservation des hypothèques, sans qu'il soit nécessaire de passer par un notaire.

Les conséquences du bornage

Le procès-verbal de bornage amiable ou judiciaire vaut titre définitif.

A partir du moment où il est enregistré à la conservation des hypothèques, il ne peut plus être annulé ou rectifié.

Si après bornage, il apparaît que vous avez empiété sur le terrain de votre voisin, vous avez plusieurs solutions :

- vous proposez à votre voisin d'acheter sa parcelle,
- vous demandez une servitude de passage à votre profit moyennant une indemnité pour votre voisin.

Si aucun arrangement amiable n'est possible, votre voisin peut exiger la remise en état éventuelle de son terrain (arrachage d'arbres, destruction d'un bâtiment...)

Si des bornes disparaissent, vous pouvez en poser de nouvelles en vous appuyant sur le procès-verbal amiable ou judiciaire.



Les plantations

Les jours et les vues ●

Le droit de passage ●

L'écoulement des eaux ●

Les troubles de voisinage ●

Les nuisances dans la copropriété ●

Réponses à vos questions ●

Modèles de lettres ●

Adresses utiles ●

Quand vous plantez des arbres, arbrisseaux et arbustes, vous devez respecter certaines distances par rapport à la limite séparative.

Pour connaître ces distances, adressez-vous en premier lieu à votre mairie pour savoir s'il existe une réglementation ou des usages dans votre commune.

A défaut de réglementation ou d'usage, c'est le code civil qui s'applique (art. 671 du code civil) :

- les arbres dont la hauteur dépasse 2 mètres doivent être plantés à au moins 2 m de la limite séparative.
- les arbres dont la hauteur est inférieure à 2 m doivent être plantés au minimum à 50cm.

La distance se calcule à partir du milieu de l'arbre jusqu'à la limite séparative des deux fonds si le mur est privatif. Elle se calcule du milieu de l'arbre jusqu'au milieu du mur si le mur est mitoyen.

L'arbre se mesure du sol dans lequel il est planté jusqu'à sa tête même si les terrains sont de niveaux différents.

Vous pouvez planter arbres, arbustes et arbrisseaux en espalier du côté du mur mitoyen : aucune distance n'est à observer mais ces plantations ne doivent pas dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, seul son propriétaire peut y appuyer des espaliers.

Que faire si votre voisin ne respecte pas les distances ? (art. 672 du code civil).

Le voisin peut exiger que vos plantations soient arrachées ou élaguées. C'est le propriétaire des arbres qui choisit entre les deux solutions.

Si votre voisin refuse, vous devez lui écrire

en courrier recommandé avec accusé de réception. A défaut d'obtenir satisfaction, vous devez saisir le tribunal d'instance. Votre voisin peut s'opposer à votre demande si depuis 30 ans les arbres dépassent la hauteur légale.

Vos arbres causent des dommages. Même si vous avez respecté les distances réglementaires, vous êtes responsable et tenu de réparer les dommages. Notamment, le propriétaire d'un arbre, même planté à distance réglementaire est responsable des dommages causés par ses racines à la propriété voisine.

Si vous plantez un arbre sur un terrain bordant une voie publique, vous devez respecter une certaine distance : renseignez-vous auprès de la mairie ou de la Direction Départementale de l'Équipement.

Vous pouvez obliger votre voisin à couper les branches d'arbres, arbustes et arbrisseaux qui dépassent sur votre propriété. (art. 673 du code civil).

Vous ne pouvez pas le faire vous-même sauf avec l'accord écrit du voisin.

- Même si vous avez toléré ces branches pendant de nombreuses années, vous pourrez toujours, dans l'avenir, en demander la coupe.
- Les fruits des branches qui sont tombés sur votre propriété vous appartiennent.

Vous pouvez couper les racines et ronces qui dépassent sur votre terrain jusqu'à la limite séparative, sans demander l'accord du voisin. Toutefois, veillez à ne créer aucun dommage aux plantations en effectuant cet arrachage.

En cas de litige, le tribunal d'instance est compétent.



Délimitations de propriétés ●

Les plantations ●

Les jours et les vues

Le droit de passage ●

L'écoulement des eaux ●

Les troubles de voisinage ●

Les nuisances dans la copropriété ●

Réponses à vos questions ●

Modèles de lettres ●

Adresses utiles ●

Si vous souhaitez pratiquer une ouverture dans le mur de votre maison, donnant sur la propriété voisine, vous devez respecter la réglementation du code civil.

Toutefois, les deux voisins peuvent établir une convention écrite pour déroger à ces règles; cette convention doit être établie par notaire et publiée au bureau des hypothèques pour être opposable aux tiers.

Les ouvertures réglementées sont :

- les jours : ce sont des ouvertures fermées par un verre dormant qui laisse passer le jour mais ni l'air ni le regard.
- les vues : ce sont des ouvertures fixes ou ouvertes (portes, fenêtres) qui peuvent laisser passer l'air, la lumière et le regard.

La réglementation des jours

(art. 675 – 676 – 677 du code civil)

Si le mur de votre maison est mitoyen, vous ne pouvez pratiquer de jour sans le consentement du voisin, même à verre dormant.

Si le mur est séparatif mais n'est pas mitoyen : il n'y a pas de distance minimale à respecter par rapport au terrain voisin mais les jours ne peuvent être établis qu'à 2,60 m du sol de la pièce que l'on veut éclairer si elle est au rez-de-chaussée, à 1,90 m du sol si la pièce est en étage. Dans un escalier la hauteur se calcule à partir de la marche la plus haute. Ces jours doivent être à verre dormant c'est-à-dire à verre fixe et opaque.

Que faire si votre voisin crée un jour illégalement ?

Vous devez intenter une action devant le tribunal de grande instance avec l'assistance d'un avocat pour demander la mise en conformité du jour. Cette demande peut être faite même si le jour existe depuis plus de 30 ans.

La réglementation des vues

Vous ne pouvez pas, sans l'accord de votre voisin, pratiquer des ouvertures dans un mur mitoyen.

Vues droites

(art. 678 – 680 du code civil)

Si vous effectuez une ouverture dans le mur de votre maison, vous devez laisser une distance de 1,90m depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait jusqu'à la limite séparative des 2 propriétés.

Si vous construisez un balcon, une terrasse, la distance de 1,90m se calcule depuis l'extrémité de la terrasse ou du balcon jusqu'à la ligne séparative.

Vues obliques ou par côté

(art. 679- 682 – du code civil)

Vous devez laisser une distance de 0,60m qui se calcule comme les vues droites.

Que faire si votre voisin crée une vue illégalement ?

Vous devez saisir le tribunal de grande instance pour demander la suppression de l'ouverture. L'assistance d'un avocat est obligatoire ; attention : suivant les tribunaux, certaines décisions exigent la suppression des ouvertures irrégulières; d'autres décisions ordonnent des aménagements, d'autres enfin ne condamnent qu'à des dommages et intérêts. Vous avez un délai de 30 ans pour le faire. Passé ce délai, votre voisin bénéficie d'une servitude de vue que vous ne pouvez plus faire supprimer.

Dans un lotissement, référez-vous au cahier des charges ou au règlement du lotissement.

Si ces documents sont muets, c'est le code civil qui s'applique (voir ci-dessus).



Le droit de passage

Délimitations de propriétés ●

Les plantations ●

Les jours et les vues ●

L'écoulement des eaux ●

Les troubles de voisinage ●

Les nuisances dans la copropriété ●

Réponses à vos questions ●

Modèles de lettres ●

Adresses utiles ●

Le désenclavement

(art. 682 du code civil)

Le droit de passage en cas d'enclave

Le propriétaire d'un terrain nu ou bâti qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante est dit enclavé : il peut réclamer à ses voisins un droit de passage. Le droit de passage peut aussi être demandé pour une exploitation agricole, industrielle ou commerciale, pour la création de constructions ou d'un lotissement.

Ce droit disparaît si le propriétaire est responsable de l'enclavement.

Ce droit n'est pas ouvert au locataire qui doit obligatoirement passer par son propriétaire.

De même lorsque l'enclave résulte de la division volontaire d'une propriété par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat (donation...), le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de cette division sauf si le passage est impossible sur ces terrains. (art. 684 du code civil)

La réalisation du passage

(art. 683 du code civil)

Il doit être tracé du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique. Toutefois, un tracé plus long peut être retenu s'il cause moins de dommage à celui qui subit la servitude de passage. Le propriétaire du fonds qui supporte la servitude de passage peut demander une indemnité proportionnée au dommage qu'il subit. (elle peut se calculer à partir du prix du m² de terrain).

En cas d'accord, il est conseillé de fixer par acte notarié les modalités du droit de passage. Le bénéficiaire du droit de passage ou celui qui le subit garde le droit de demander ultérieurement une modification du droit de passage si un intérêt le justifie.

En cas de désaccord sur le tracé et sur l'indemnité, il faut saisir le tribunal de grande instance pour la désignation d'un expert, qui tiendra compte de la situation des lieux et des éventuels dommages que devra supporter le voisin.

Pour saisir le tribunal, l'avocat est obligatoire.

Le bénéficiaire du passage doit l'aménager et l'entretenir à ses frais, sauf si un acte notarié ou un jugement prévoit le contraire.

Le propriétaire du fonds qui subit le passage peut poser une clôture le long du passage de chaque côté ou y faire édifier un mur ou même le fermer à condition de ne pas gêner abusivement l'exercice du droit de passage et de ne pas en rendre l'exercice plus incommode.

Aucun des deux propriétaires ne doit encombrer le passage (par exemple : en garant des voitures).

La prescription

Si vous utilisez depuis 30 ans un même passage, vous n'avez pas acquis pour autant une servitude de passage. Vous devrez saisir le tribunal de grande instance pour l'obtenir.

Par contre, le tracé, la largeur, qui se prescrivent par 30 ans, ne pourront pas être modifiés. (art. 685 du code civil).

Vous avez un droit de passage chez votre voisin et vous ne l'utilisez pas pendant 30

ans : vous perdez votre droit même s'il a été établi par acte notarié ou jugement.

Le tour d'échelle

Vous êtes propriétaire d'une maison édiflée sur ou près de la limite séparative du terrain voisin, et vous ne pouvez effectuer des travaux (mur, façade, toit) qu'en passant chez le voisin : vous bénéficiez du droit du tour d'échelle.

Les conditions du tour d'échelle

Les travaux à faire doivent être indispensables.

Ces travaux doivent concerner une construction existante.

Vous devez être dans l'impossibilité absolue de faire les travaux depuis chez vous.

La durée du droit de passage est strictement limitée au temps nécessaire à la réalisation des travaux.

Obtention du droit de tour d'échelle

Vous devez demander amiablement à votre voisin l'autorisation de passer sur sa propriété. En cas de refus, adressez-lui une lettre recommandée avec accusé de réception. Si votre voisin persiste dans son refus, faites-lui adresser par huissier une sommation, puis saisissez le tribunal de grande instance en référé par avocat.

Votre voisin sera en droit de vous demander une indemnité si vous causez des dégâts sur sa propriété ou si les travaux sont de longue durée.

- Délimitations de propriétés
- Les plantations
- Les jours et les vues
- Le droit de passage

L'écoulement des eaux

- Les troubles de voisinage
- Les nuisances dans la copropriété
- Réponses à vos questions
- Modèles de lettres
- Adresses utiles

Écoulement naturel

(art. 640 du code civil)

Vous êtes propriétaire d'un terrain dominé par une propriété plus élevée : vous devez supporter l'écoulement naturel des eaux de pluie venant du terrain voisin sans indemnité. Vous ne devez pas empêcher l'écoulement de ces eaux par des travaux : si vous édifiez un mur de clôture, vous devez prévoir l'aménagement d'orifices pour que l'écoulement des eaux puisse se faire. De même votre voisin ne peut pas aggraver leur écoulement naturel par des travaux.

Écoulement du toit

(art. 681 du code civil)

Vous devez construire votre toit de manière à ce que les eaux pluviales s'écoulent sur votre terrain ou sur la voie publique : vous ne pouvez les faire déverser sur le fonds de votre voisin.

Si votre maison est sur la limite séparative, vous devez faire en sorte de recueillir les eaux de pluie chez vous et la gouttière ne doit pas dépasser chez votre voisin. Cependant un accord est toujours possible en établissant un acte écrit.

Si une gouttière dépasse depuis 30 ans sur le terrain du propriétaire voisin, ce dernier ne peut plus en demander la suppression.



- Délimitations de propriétés
- Les plantations
- Les jours et les vues
- Le droit de passage
- L'écoulement des eaux

Les troubles de voisinage

- Les nuisances dans la copropriété
- Réponses à vos questions
- Modèles de lettres
- Adresses utiles

Il existe des inconvénients normaux de voisinage qu'il convient de supporter et qui font partie de la vie en société : pleurs de bébés, chant du coq à la campagne, leçons d'instruments de musique.

Mais si ces inconvénients dépassent une certaine limite, ils deviennent des troubles anormaux de voisinage susceptibles d'être sanctionnés même si leurs auteurs ne les créent pas intentionnellement.

La loi régleme certains troubles de voisinage ; plus généralement, ce sont les tribunaux qui apprécient au cas par cas, en fonction de certains critères :

La répétition et l'intensité

Un bruit ou une odeur peu fréquente ou faible n'est pas un trouble de voisinage. S'il est répété et / ou intense, il devient un inconvénient anormal de voisinage.

L'endroit

Un trouble normal au centre-ville pourra être considéré comme excessif dans un quartier calme.

Toutefois, les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales n'entraînent pas droit à réparation, lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances, a été demandé postérieurement et dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles sont poursuivies dans ces mêmes conditions (art L 112-16 du code de la construction).

D'une manière générale, toute personne qui achète en ayant connaissance de l'existence de nuisances, a accepté un risque et ne peut pas faire un recours par la suite.

Le moment

Un bruit qui sera jugé normal de jour, peut devenir anormal la nuit.

Le bruit

Art R 1334 – 30 à 1334 - 37 du code de la santé publique : sera puni d'une amende, toute personne qui dans un lieu public ou privé aura été à l'origine, d'un bruit particulier 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 ; elle sera punie dans les mêmes conditions si le bruit a été émis par une personne ou une chose dont elle a la garde ou par un animal placé sous sa responsabilité.

Le bruit sera sanctionné sans qu'il soit besoin de le mesurer s'il est répétitif, durable et intensif de jour comme de nuit.

Si le bruit a pour origine une activité professionnelle, culturelle, sportive ou de loisir, il est sanctionné pénalement, c'est-à-dire par une amende, si l'émergence de ce bruit est supérieure à des valeurs autorisées par décret. L'infraction est constatée

par la mesure du bruit qui peut être faite par le bureau municipal d'hygiène.

Bruit de la vie courante

Si votre voisin vous gêne par des bruits de pas, des déplacements de meubles, éclats de voix, vous n'aurez de recours que dans des cas limités :

- en fonction de l'intensité et de la répétition de ces bruits
- en fonction des heures de la journée

Musique et appareils audio-visuels

La pratique d'un instrument de musique peut être source de trouble de voisinage. Ce trouble s'apprécie en fonction du type d'instrument (batterie ou piano), du nombre d'heures par jour, de l'horaire.

De même les niveaux sonores de la télévision ou d'une chaîne hi-fi ne doivent pas dépasser un seuil normal de tolérance.

Climatisation

A Marseille, les installations de climatiseurs sont interdites côté voie publique; pour les autres communes, renseignez-vous auprès de votre mairie.

Côté cours ou jardins, vous devez avoir l'autorisation de votre copropriété. Dans tous les cas, après autorisation, vous ne devez pas causer de gêne à vos voisins en raison de l'intensité sonore du climatiseur.

Activités professionnelles

Un arrêté préfectoral des Bouches-du-Rhône régleme le bruit engendré par les activités professionnelles (entreprises, commerces, artisans).

Toute personne utilisant dans le cadre de ses activités professionnelles, à l'intérieur de locaux ou en plein air, sur la voie publique ou dans des propriétés privées, des

outils, appareils ou équipements, de quelque nature qu'ils soient, susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore ou des vibrations transmises, doit interrompre ces travaux entre 20 heures et 8 heures et toute la journée les dimanches et jours fériés sauf en cas d'intervention urgente.

Bricolage, jardinage, entretien

Par le même arrêté préfectoral des Bouches-du-Rhône, les travaux, tels ceux de bricolage, de jardinage ou d'entretien, réalisés par des particuliers à l'aide d'outil ou d'appareil susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore, tels que tondeuses à gazon, tronçonneuses, perceuses, raboteuses ou scies mécaniques, ainsi que les travaux de réparation ou de réglage de moteur, ne peuvent être effectués que de :

- 8 heures à 12 heures et de 14 heures à 20 heures du lundi au samedi inclus,
- de 9 heures à 12 heures les dimanches et jours fériés.

Si vous vivez en lotissement ou en copropriété, vous devez vous référer au règlement de copropriété ou au cahier des charges qui peut fixer des obligations plus restrictives.

Véhicules

De nuit les avertissements doivent être donnés par l'allumage intermittent soit de feux de croisement, soit de feux de route, les signaux sonores ne devant être utilisés qu'en cas d'absolue nécessité. (art. R 416 -2 du code de la route)

Les véhicules automobiles ne doivent pas émettre de bruits susceptibles de causer une gêne aux usagers de la route ou aux riverains.

Notamment, les moteurs doivent être munis d'un dispositif d'échappement silencieux, en bon état de fonctionnement et ne pouvant être interrompu par le conducteur. L'échappement libre est interdit ainsi que toute opération tendant à supprimer ou à réduire l'efficacité du dispositif d'échappement silencieux.

Les animaux

Les animaux dans l'immeuble

Un propriétaire ne peut interdire à un locataire d'avoir un animal familier dans la mesure où l'animal ne cause aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance (bruit, odeur) aux occupants de celui-ci (loi 10/07/1970). Cette règle s'applique quelque soit le régime locatif : loi du 06/07/1989, loi du 01/09/1948, location meublée.

Par contre, le propriétaire peut interdire au locataire d'avoir un chien d'attaque (art 3 loi du 07/01/1999).

Toute clause de règlement de copropriété interdisant d'avoir un animal familier dans un appartement est réputée nulle sauf les clauses interdisant les chiens d'attaque.

Un bailleur ou un copropriétaire peut saisir le maire en cas de dangerosité d'un chien. Le Maire pourra le faire placer dans un centre dont les frais seront à la charge du propriétaire du chien.

Au bout de huit jours, il peut ordonner qu'il soit abattu si le propriétaire ne le réclame pas ou s'il ne se conforme pas aux prescriptions de sécurité.

Dans les parties communes d'un immeuble collectif : les chiens d'attaque, de garde et de défense doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure. Les



Les troubles de voisinage

Les nuisances dans la copropriété
Réponses à vos questions
Modèles de lettres
Adresses utiles

chiens d'attaque ne peuvent stationner dans les parties communes d'un immeuble collectif.

Les personnes âgées qui ont un animal familier peuvent être autorisées à le garder avec elles, dans les maisons de retraite, dans la mesure où il ne créera pas une contrainte anormale pour le personnel et où il ne gênera pas la tranquillité des autres résidents.

Les animaux dans les lieux publics

- Les chiens d'attaque (même muselés) sont interdits dans les transports en commun, les lieux publics en dehors de la voie publique et les locaux ouverts au public. Sur la voie publique, ces chiens doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure.
- Les chiens de garde et de défense doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure, sur la voie publique, dans les transports en commun et les locaux ouverts au public.
- L'accès des aires de jeux et bacs est interdit aux animaux.

Les animaux et les dommages

Le propriétaire d'un animal est responsable des dommages que l'animal cause (art. 1385 du code civil) : morsure de chien, dégradation du jardin du voisin... Le propriétaire d'un animal ou celui qui en a la garde, est responsable du dommage que l'animal a causé, soit que l'animal soit sous sa surveillance, soit qu'il fut égaré ou échappé. Il convient de faire assurer son animal dans le cadre de l'assurance multirisque habitation contre de tels risques. S'il s'agit d'un animal réputé dangereux (chiens de garde ou de défense), deman-



dez à votre assureur une extension de garantie.

En cas de dommage matériel ou corporel causé à une personne, faites une déclaration à votre assurance pour mettre en jeu la garantie responsabilité civile.

Si votre chien attaque ou poursuit des passants sur la voie publique, vous risquez une amende même s'il n'a causé aucun dommage (Art. R 623 - 3 du code pénal)

Les odeurs

Tout professionnel doit posséder des installations nécessaires (évacuation de fumée, ventilation pour les odeurs) afin de ne pas nuire au voisinage de manière excessive.

Vous devez tolérer les odeurs de barbecue de votre voisin si elles sont épisodiques. Par contre, ce dernier ne doit pas vous occasionner de dommages (exemple : noircissement de votre façade).

Dans un immeuble, vérifiez si votre règlement de copropriété interdit l'utilisation de barbecue.

Pour les odeurs d'animaux : voir p. 19

En copropriété, vous n'avez pas le droit de brancher de hotte aspirante sur le conduit d'évacuation de l'immeuble.

Le règlement des troubles de voisinage

La phase amiable

• Les premières démarches

Quelque soit le trouble de voisinage, essayez en premier lieu de rencontrer l'auteur du trouble avant que le problème ne prenne des proportions démesurées.

Si cette tentative échoue, vous devez lui envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception pour tenter à nouveau de trouver une solution à l'amiable. Sans réponse à ce courrier, vous devez adresser une mise en demeure en recommandé avec accusé de réception de faire cesser le trouble.

• L'intervention du commissariat de police ou de la gendarmerie

Certains troubles constituent une infraction, c'est-à-dire qu'ils sont punis par une amende : bruit, dégradations... Vous pouvez porter plainte auprès du commissariat de police de votre quartier ou de la gendarmerie qui, éventuellement, convoquera votre voisin.

Dans les cas graves, le commissariat peut transmettre la plainte au Procureur de la République. Vous pouvez aussi écrire directement au Procureur de la République.

• Les démarches administratives

Vous pouvez écrire au bureau municipal d'hygiène et de santé de votre mairie pour vous plaindre de nuisances de bruit et d'odeurs. Le bureau municipal d'hygiène

constatera la nuisance, mesurera éventuellement l'intensité du bruit et dressera un procès-verbal. Si le trouble est réel, il enverra une mise en demeure à l'auteur du trouble. Selon le cas, ces différentes actions peuvent être menées parallèlement.

• Les antennes juridiques et de médiation

Vous pouvez vous adresser à une antenne de votre quartier (adresses voir p. 33) : elle vous convoquera avec votre voisin pour trouver une solution d'apaisement. Vous serez reçu par une équipe comprenant un médiateur, un avocat et un travailleur social.

• Les conciliateurs

Vous avez un problème de mitoyenneté, une querelle de voisinage : le conciliateur peut intervenir. Téléphonnez-lui (adresses p. 34) pour obtenir un rendez-vous. Le conciliateur vous convoque avec votre voisin. La tentative de conciliation ne peut avoir lieu que si les deux parties sont présentes. Si une solution est trouvée, le conciliateur dresse un procès verbal signé par les deux. S'il n'y a pas d'accord, seul un juge peut trancher le litige.

La phase judiciaire

En cas d'échec des démarches amiables, vous devez engager une action devant les tribunaux. Au préalable, vous devez réunir le maximum de preuves : lettres, témoignages, pétition, procès-verbal du bureau municipal d'hygiène, constat d'huissier, photographies, devis...

Il est parfois difficile de réunir les preuves du trouble que l'on subit. Réfléchissez et renseignez-vous avant d'engager un procès : à défaut de preuves suffisantes, le juge rejettera votre demande et vous serez condamné aux frais de procédure.

• Le procès pénal

Les troubles de voisinage

La justice pénale ne peut être saisie que si le trouble de voisinage constitue une infraction.

Comment saisir le tribunal ?

Soit le commissariat de police transmet votre plainte au Procureur de la République après enquête, soit vous portez plainte en écrivant directement au Procureur : joignez à votre plainte la photocopie de toutes les preuves.

Que devient la plainte ?

Soit le Procureur décide de ne pas donner suite à votre plainte, soit il poursuit l'auteur du trouble.

Dans ce cas, celui-ci sera convoqué devant le tribunal de police ou correctionnel selon la gravité. Vous serez également convoqué à l'audience où vous pourrez demander des dommages et intérêts en vous portant partie civile. L'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire.

• Le procès civil

Les problèmes de voisinage font partie, au niveau des tribunaux, des petits litiges puisque les demandes de dommages et intérêts ne dépassent pas en général 10 000 euros : ces litiges relèvent du tribunal d'instance.

L'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire, mais votre dossier doit être bien constitué car votre adversaire peut se faire défendre par un avocat.

Le juge apprécie si le trouble est normal ou anormal au vu des éléments du dossier et selon certains critères qui font qu'un même trouble peut être jugé normal dans certaines circonstances, et anormal dans d'autres. En effet, le juge apprécie, au cas par cas, en fonction d'un certain nombre

de critères :

- l'endroit : ville ou campagne, zone industrielle...,
- le moment du trouble : jour, nuit,
- la répétition : des bruits ou odeurs normaux deviennent excessifs selon la durée,
- l'intensité.

Le juge peut :

- ordonner la cessation totale du trouble,
- ordonner des travaux pour limiter le trouble (insonorisation),
- ordonner le déplacement de l'objet du trouble (ex : climatiseur),
- condamner l'auteur du trouble au versement de dommages et intérêts.

Le juge apprécie souverainement et un même problème peut aboutir à une décision différente d'une juridiction à l'autre.

L'assurance protection juridique

Si vous avez une protection juridique, faites une déclaration à votre assurance pour qu'elle recherche une solution amiable. Pour les conflits graves et en cas d'échec de la procédure amiable, elle peut engager un recours devant les tribunaux.

Délimitations de propriétés ●

Les plantations ●

Les jours et les vues ●

Le droit de passage ●

L'écoulement des eaux ●

Les troubles de voisinage ●

Les nuisances dans la copropriété

Réponses à vos questions ●

Modèles de lettres ●

Adresses utiles ●

La destination de l'immeuble

Chaque copropriétaire (ou locataire) doit respecter la destination de l'immeuble précisée dans le règlement de copropriété afin de respecter la tranquillité de tous.

De nombreux règlements de copropriété contiennent une clause d'habitation bourgeoise : cela signifie que l'immeuble est réservé à l'habitation et éventuellement à des activités professionnelles libérales (ex : médecin, dentiste...) mais non à des activités commerciales.

Certains règlements autorisent les différentes activités commerciales mais peuvent prévoir des exclusions suivant la nature du commerce.

Dans tous les cas, l'activité libérale ou commerciale ne doit pas créer de nuisances. Pour éviter tout litige, en cas de règlement de copropriété muet ou incertain, il est conseillé de demander l'autorisation à l'assemblée générale.

L'utilisation des parties communes

L'utilisation des parties communes est généralement fixée dans le règlement de copropriété : elle concerne notamment l'étendage, les jardinières, les stores sur les balcons.

Chaque copropriétaire utilise librement les parties communes sous réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Par exemple : ne pas encombrer d'objets personnels le couloir, respecter les règles de stationnement dans le parking.





Un copropriétaire ne peut pas annexer une partie commune (ex : combles) : il peut éventuellement l'acquérir suite à un vote de l'assemblée générale des copropriétaires.

Une copropriété a le droit de voter en assemblée générale le principe que le gardien assermenté puisse verbaliser le véhicule mal garé dans la copropriété.

Quand vous faites des travaux affectant les parties communes, vous devez respecter la sécurité et la destination de l'immeuble et ne devez pas causer de préjudice aux autres copropriétaires.

Vous devez obligatoirement demander l'autorisation à l'assemblée générale dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire à la majorité des voix de tous les copropriétaires ou, à défaut de décision prise à cette majorité et sur convocation d'une nouvelle assemblée, à la majorité des voix de copropriétaires présents ou représentés.

Exemple : Ouverture d'une porte ou d'une fenêtre dans un mur commun. Malgré l'autorisation de l'assemblée vous ne devez pas causer de préjudice à un voisin (ex : préjudice de vue ou d'ensoleillement).



Si les travaux se traduisent par la création de nouveaux locaux privatifs alienant les parties communes, il faut l'autorisation de l'assemblée générale à la double majorité de la loi, c'est-à-dire la majorité des copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix.

Exemple : construction sur un toit-terrasse dont un copropriétaire a la jouissance privative.

Pour les gros travaux, l'assemblée générale peut demander la souscription d'une assurance dommages-ouvrages. L'assemblée peut demander que les travaux soient faits sous la surveillance d'un architecte.

L'utilisation des parties privatives

Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, mais il peut réglementer l'usage des parties privatives pour assurer le respect de la destination de l'immeuble et la défense des intérêts collectifs des copropriétaires.

Chaque copropriétaire doit utiliser ses parties privatives sans gêner anormalement les autres habitants de l'immeuble.

Bruit excessif et répété

Un copropriétaire ne peut s'exonérer de sa responsabilité en invoquant le manque d'isolation de l'immeuble.

Utilisation du toit-terrasse

Le copropriétaire qui a la jouissance du toit-terrasse ne doit pas, par exemple, surcharger la terrasse par des plantations ou créer des infiltrations par un arrosage excessif.

Balcons et fenêtres

Le règlement de copropriété peut interdire l'accrochage de pots de fleurs à l'extérieur des balcons ou des fenêtres ; si cette interdiction n'y figure pas, vous êtes quand même responsable en cas d'accident.

Travaux dans les parties privatives

En réalisant des travaux dans ses parties privatives, un copropriétaire ne doit pas créer de dégradations aux parties privatives d'un autre copropriétaire ou aux parties communes sous peine d'être poursuivi devant le tribunal pour remise en état ou dommages et intérêts. Si vous décidez de changer le revêtement de votre sol (exemple : parquet à la place d'une moquette), vous ne devez pas accroître l'intensité des impacts perçus même si les normes sonores ont été respectées.

De même les travaux importants réalisés dans les parties privatives ne doivent pas porter atteinte à la solidité de l'immeuble (ex : suppression d'un mur porteur). Ces travaux doivent être effectués par un professionnel possédant une assurance responsabilité.

Le règlement de copropriété ou l'assemblée générale des copropriétaires peuvent vous imposer l'assistance d'un architecte. Si les travaux sur une partie privative modifient l'aspect extérieur de l'immeuble (ex : fermeture d'une terrasse), vous devez demander l'autorisation à l'assemblée générale des copropriétaires.

Pose d'une antenne parabolique

• Vous êtes copropriétaire
Pour éviter tout litige avec votre voisinage,

vous devez demander l'autorisation aux copropriétaires d'installer une antenne sur votre balcon ou sur le toit de l'immeuble. La décision se vote à la majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix de tous les copropriétaires et à défaut, la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés)

La copropriété ne peut s'y opposer, quelles que soient les dispositions du règlement de copropriété sauf :

- pour motif sérieux et légitime (ex : préjudice esthétique, dégradation du balcon),
- dans la mesure où une antenne collective permet de recevoir les programmes souhaités.

En cas de refus, elle doit saisir le juge d'instance dans les 3 mois de la réception de la demande. À défaut, le copropriétaire peut installer l'antenne.

• Vous êtes locataire

Avant de procéder aux travaux vous devez informer votre propriétaire et le syndic par lettre recommandée avec accusé de réception en joignant un descriptif des travaux. Le courrier doit indiquer la liste des chaînes dont la réception sera obtenue. Le copropriétaire doit demander l'autorisation à l'assemblée générale en cas de refus, voir ci-dessus.



Les recours amiables

En cas de trouble de voisinage prouvé, vous devez en informer le syndic de copropriété qui est tenu de faire respecter le règlement de copropriété.

Il doit envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception à l'auteur du trouble.

Si le problème ne se résout pas rapidement, d'autres solutions sont possibles.

Si votre voisin, auteur de troubles de voisinage, est locataire : écrivez-lui pour lui demander de faire cesser le trouble. A défaut d'obtenir satisfaction, écrivez à son propriétaire qui peut être tenu pour responsable. Le propriétaire selon la gravité du trouble, peut menacer son locataire de congé en fin de bail pour motif légitime et sérieux (Loi du 6/7/89)

Si plusieurs personnes se plaignent du trouble, faites établir une pétition.

Le propriétaire doit vérifier annuellement que son locataire a une assurance multirisque habitation, qui jouera en cas de dégâts causés aux voisins, notamment dégâts des eaux; à défaut, le propriétaire peut être tenu responsable à la place de son locataire non assuré.

Les recours devant le tribunal

Les actions collectives du Syndicat des copropriétaires (ensemble des copropriétaires)

Le syndicat a qualité pour agir en justice :

- **contre des copropriétaires** notamment en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble. (Exemple : démolition

d'une construction édifiée par un copropriétaire sur une partie commune),

- **contre un tiers** pour des troubles collectifs subis par la copropriété (exp : trouble de voisinage causé par un dancing aux copropriétaires d'un immeuble.

Le syndic de l'immeuble ne peut agir qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale donnée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

Cette autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement d'impayés.

Les actions individuelles des copropriétaires

Tout copropriétaire peut saisir individuellement le tribunal pour défendre ses intérêts à condition de justifier d'un préjudice personnel. Ex : bruit, odeur, vue supprimée.

Tout copropriétaire justifiant d'un préjudice et ayant voté contre une décision d'assemblée générale ou s'étant abstenu, peut attaquer cette décision dans les deux mois suivant le procès-verbal de l'assemblée générale.

Le tribunal de grande instance est seul compétent et l'assistance d'un avocat est obligatoire.

Exemple : travaux autorisés par l'assemblée générale au bénéfice d'un copropriétaire et portant atteinte aux intérêts d'un autre copropriétaire.

Délimitations de propriétés ●
Les plantations ●
Les jours et les vues ●
Le droit de passage ●
L'écoulement des eaux ●
Les troubles de voisinage ●
Les nuisances dans la copropriété ●

Réponses à vos questions

Modèles de lettres ●

Adresses utiles ●

L'été, mon voisin se plaint de la fumée et des odeurs de mon barbecue.

Suis-je dans mon tort ?

Tout d'abord vérifiez que le barbecue ne soit pas interdit dans votre règlement de copropriété ou cahier des charges de votre lotissement. Dans la mesure où vous ne faites de barbecue qu'aux beaux jours et de manière épisodique, cela ne constitue pas un trouble anormal de voisinage et la réclamation de votre voisin n'est pas fondée.

Je ne supporte plus mon voisin qui claque ses portes sans aucun ménagement. Il m'a répondu qu'il s'agit d'un inconfort normal de voisinage.

Les galopades d'enfants, les bruits de voix et dans votre cas, les claquements de porte, ne constituent pas un trouble de voisinage si ce sont des bruits accidentels de la vie familiale. Mais, ces mêmes bruits peuvent constituer un trouble anormal de voisinage s'ils se produisent la nuit et de manière répétée.

Les racines du figuier de mon voisin pénètrent sur mon terrain et me gênent pour effectuer mes plantations. Puis-je les enlever en mettant du désherbant ?

Oui mais faites attention. Si le désherbant fait mourir l'arbre, vous commettez une faute engageant votre responsabilité. Votre voisin peut vous demander des dommages et intérêts correspondant au préjudice subi.

Je n'ai pas respecté la hauteur des plantations fixée par le code civil, mais cela ne crée aucun inconvénient à mon voisin. Pourtant, il veut que je coupe mes arbres.

Votre voisin est dans son droit. Il peut exiger que vous respectiez la hauteur réglementaire, même si vos arbres ne lui causent aucun trouble de voisinage.

J'ai un mur qui sépare mon jardin de celui du voisin. Ce mur lui appartient. Il est en briques. Puis-je le crépir ?

Non, puisque le mur est la propriété de votre voisin. Même s'il est inesthétique, vous devez avoir son accord écrit sur le principe et le type de revêtement. En cas de refus, vous pouvez envisager d'acquérir la mitoyenneté (voir p. 6).

Mon voisin a créé des infiltrations dans le mur. Puis-je lui demander de prendre seul en charge la remise en état, compte-tenu que le mur est mitoyen ?

Votre voisin étant seul responsable des dommages causés au mur, il doit assumer seul le coût de la réparation même si le mur est mitoyen.

Mon voisin bénéficie d'un droit de passage sur le chemin que j'emprunte également. Doit-il participer à son entretien ?

Référez-vous à l'acte notarié ou au jugement qui précise les modalités d'entretien. Si les actes ne précisent rien, ou s'il n'y a pas de documents, chacun doit participer à l'entretien proportionnellement à l'usage qu'il en fait.

Les feuilles des arbres de mon voisin tombent sur ma terrasse et dans mes gouttières. Puis-je faire une réclamation auprès de mon voisin ?

Vous devez supporter les feuilles des arbres qui tombent. Cela est ce que l'on appelle un inconvénient normal de voisinage. Toutefois, si une chute importante vous cause un préjudice, comme boucher vos gouttières, vous avez un recours contre votre voisin.

Mon voisin a décidé de surélever le mur mitoyen à 2,50m. Puis-je le contester ?

Votre voisin peut exhausser le mur mitoyen sans votre consentement. Cependant il doit respecter la hauteur légale à savoir 2m à Marseille, et ne doit pas vous créer de trouble anormal de voisinage.

Mon voisin m'adresse une mise en demeure de couper mes haies qui dépassent la hauteur réglementaire.

Puis-je attendre le printemps qui est la bonne période de coupe ?

Les tribunaux admettent que l'élagage se fasse en fonction des saisons, si la coupe risque d'entraîner le dépérissement de votre haie

Les branches de mes arbres touchent une ligne électrique EDF. Dois-je supporter le coût de l'élagage ?

Si la ligne électrique EDF traverse votre propriété, c'est EDF qui doit procéder à l'élagage à ses frais. Si vos arbres gênent une ligne électrique située sur une voie publique, vous devez élaguer à vos frais les arbres.

La gouttière de la maison de mon voisin s'est détachée à cause du vent et est tombée sur mon véhicule. Qu'ai-je comme recours ?

Vous devez demander à votre voisin de faire une déclaration à son assurance responsabilité civile. Votre voisin est en effet responsable même s'il n'est pas intervenu dans la survenance du dommage. L'assurance ne peut se dégager en invoquant un cas de force majeure, le mistral étant prévisible en Provence.

Mon voisin a planté sur le mur mitoyen qui sépare nos deux jardins un lierre qui dépasse chez moi. Puis-je lui demander de l'enlever ?

Par application de l'article 671 du Code civil, votre voisin peut planter en espalier contre le mur, le lierre ne doit pas cependant dépasser la crête du mur.

J'habite dans un lotissement. Mon voisin me demande de couper un pin car les aiguilles tombent sur sa toiture. Mais le cahier des charges du lotissement nous interdit d'abattre des arbres. Que dois-je faire ?

L'interdiction prévue au cahier des charges ne fait pas obstacle à votre obligation d'élaguer les branches qui créent une gêne aux voisins.

Mon voisin me demande de couper les branches des arbres qui dépassent sur son jardin. Je suis locataire. Est-ce au propriétaire ou au locataire à prendre en charge les frais qui en découlent ?

Au terme du décret du 26 Août 1987 fixant la liste des réparations à caractère locatif, les frais de taille et l'élagage sont à la charge du locataire. C'est donc au locataire à supporter les frais.

J'habite dans une copropriété. Les arbres du jardin commun atteignent les fenêtres de mon logement et bouchent la vue et me privent de soleil. Puis-je les élaguer moi-même ?

Non, vous devez saisir le syndic de votre copropriété par lettre recommandée avec accusé de réception pour qu'il fasse faire le nécessaire par une entreprise. Les frais en seront supportés par la copropriété.

Je suis copropriétaire d'un logement en rez-de-chaussée avec jardin. Puis-je y construire un garage ?

Chaque copropriétaire utilise librement ses parties privatives à condition de ne pas porter atteinte à la destination ou l'aspect extérieur de l'immeuble ou de nuire aux autres copropriétaires. Vous devez demander l'autorisation à l'assemblée générale qui statue à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

> majorité des voix de tous les copropriétaires (même absents)

> à défaut de décision prise à ladite majorité une nouvelle assemblée statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Mon voisin a posé une climatisation sur le mur de la cour intérieure de la copropriété. Il n'a pas demandé d'autorisation et de plus son climatiseur est bruyant et me gêne.

Votre voisin aurait dû demander une autorisation à l'assemblée générale à la majorité de tous les copropriétaires (article 25 de la loi). Même avec autorisation, votre voisin ne doit pas créer de nuisances sonores. Saisissez votre syndic pour qu'il mette en demeure votre voisin de l'enlever ou de le déplacer.

J'ai réhabilité un immeuble pour faire des logements de location. Un des locataires me met en demeure de faire des travaux d'isolation. Suis-je obligé de répondre à sa demande ?

Si votre locataire est victime de nuisances sonores, il peut saisir le tribunal pour vous obliger à faire exécuter des travaux d'isolation. En effet, vous étiez tenu de respecter les normes d'isolation prévues pour les constructions afin de ne pas créer de trouble de jouissance à vos locataires.

Bruit

Madame, Monsieur,

Je vous ai signalé à plusieurs reprises que votre chien aboie sans interruption durant votre absence (ou le niveau sonore de votre chaîne Hi-fi est beaucoup trop élevé). Si vous ne tenez pas compte de cette ultime lettre recommandée, je me verrai dans l'obligation de porter plainte pour trouble anormal de voisinage.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Madame, Monsieur,*

Je reçois du syndic de votre immeuble une lettre me faisant part de plaintes de vos voisins. Ils se plaignent du bruit que vous causez de manière incessante. Je vous demanderais de bien vouloir cesser ce trouble. A défaut, je me verrai dans l'obligation de vous donner congé pour motif sérieux et légitime en fin de bail.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

* (lettre adressée par le propriétaire à son locataire).

- Délimitations de propriétés
- Les plantations
- Les jours et les vues
- Le droit de passage
- L'écoulement des eaux
- Les troubles de voisinage
- Les nuisances dans la copropriété
- Réponses à vos questions

Modèles de lettres

Adresses utiles ●

Plantation

Madame, Monsieur,

Je vous rappelle qu'en application de l'article 671 du code civil, les arbres et arbustes dépassant 2 mètres doivent être plantés au moins à 2 mètres de la ligne séparative. En conséquence, je vous demanderais, soit d'élaguer vos arbres, soit de les arracher.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Madame, Monsieur,

Je vous rappelle que les branches de vos arbres dépassent sur ma propriété. Je vous demanderais, soit de venir les couper, soit de me donner l'autorisation de le faire moi-même.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Animaux

Madame, Monsieur,

Votre chien a pénétré dans mon jardin et a mordu mon chien, le blessant grièvement. Vous me faites savoir que votre assurance refuse de prendre en charge les frais occasionnés par cet incident. Je vous rappelle qu'en application de l'article 1385 du code civil, vous êtes responsable des dommages causés par votre animal. Veuillez trouver ci-joint les justificatifs des frais dont vous voudrez bien m'adresser le remboursement.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Tour d'échelle

Madame, Monsieur,

Je vous rappelle que je dois faire des travaux sur la façade de ma maison qui jouxte votre terrain et qui n'est accessible qu'en passant par votre jardin. Vous avez rejeté ma demande amiable de passer sur votre propriété bien que les tribunaux autorisent systématiquement cette pratique. À défaut d'avoir votre accord, je saisisrai le président du Tribunal de Grande Instance en référé pour obtenir cette autorisation pour la durée des travaux.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Mitoyenneté

Madame, Monsieur,

Je vous ai déjà signalé que le mur mitoyen qui sépare nos deux terrains menace de s'effondrer suite à votre refus de participer aux réparations. Je me vois donc dans l'obligation de vous mettre en demeure de financer la moitié de la réparation. À défaut, je saisisrai le Tribunal d'Instance pour obtenir satisfaction.

Veillez agréer, madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

- Délimitations de propriétés
- Les plantations
- Les jours et les vues
- Le droit de passage
- L'écoulement des eaux
- Les troubles de voisinage
- Les nuisances dans la copropriété
- Réponses à vos questions
- Modèles de lettres

Adresses utiles

Antennes juridiques et de médiation à Marseille

Marseille 1er
Centre Social Belsunce
16, Rue Bernard Dubois
13001 Marseille
Tél. : 04 91 90 49 10

Marseille 3e
Maison de la Réhabilitation
Parc Bellevue Bât H38
143, Rue Félix Pyat
13003 Marseille
Tél. : 04 91 02 26 44

Marseille 9e
CCO – La Soude
28, avenue de la Martheline
Les Cyclamens
13009 Marseille
Tél. : 04 91 40 10 06

Marseille 11e
Maison pour Tous
4, Rue Gimon
La Valbarelle
13011 Marseille
Tél. : 04 91 35 06 07

Marseille 13e
Centre Social Val Plan-Bégude
77, Avenue de la Croix Rouge
13013 Marseille
Tél. : 04 91 70 13 39

Centre Social de Malpassé
Les Lilas – Bât C2
21, Avenue Charles Camoin
Tél. : 04 91 58 43 09

Marseille 14e
Maison des familles
Avenue Salvator Allende
13014 Marseille
Tél. : 04 91 02 35 75

Marseille 15e
Centre Social Kallisté
La Granière
Chemin des Bourrely
Tél. : 04 91 51 15 97

Centre Social Saint Louis
Cité Campagne Lévêque
13015 Marseille
Tél. : 04 91 60 61 92

Marseille 16e
Centre Social La Castellane
216, Bld Henri Barnier
13016 Marseille
Tél. : 04 91 46 04 39

Conciliateurs

Mairie du 1er et 7e
125, La Canebière
13001 Marseille
Tél. : 04 91 14 54 10

Mairie du 2e et 3e
Place de la Major
13002 Marseille
Tél. : 04 91 14 57 80

Mairie du 6e et 8e
125, Rue Cdt Rolland
13008 Marseille
Tél. : 04 91 55 15 84
Tél. : 04 91 55 28 40

Mairie du 9e et 10e
150, Bld Paul Claudel
13009 Marseille
Tél. : 04 91 14 63 50

Mairie du 13e et 14e
72, Avenue Paul Coxe
13014 Marseille

Maison de quartier 4e et 5e
108, Bld Françoise Duparc
13004 Marseille
Tél. : 04 91 49 09 88

Maison de quartier Méridien
17, Bld Jeanne d'Arc
13005 Marseille
Tél. : 04 91 47 20 07

Centre Social des Hauts de Mazargues
28, Avenue de la Martheline
Les Cyclamens
13009 Marseille
Tél. : 04 91 40 10 06

Maison du Citoyen
11, Bld Jean Labro
13016 Marseille
Tél. : 04 91 46 18 70

Bureau municipal d'hygiène
23, Rue Louis Astruc
13005 Marseille
Tél. : 04 91 55 32 58

Chambre des huissiers
42, Rue Montgrand BP 38
13251 Marseille Cédex 20
Tél. : 04 91 54 08 61

Direction générale de l'urbanisme
2, Place François Mireur
13001 Marseille
Tél. : 04 91 55 30 33

Direction départementale de l'équipement
7, Avenue Général Leclerc BP 306
13302 Marseille Cédex 3
Tél. : 04 91 28 40 40
04 91 28 42 65 (66 - 67)

Ordre des géomètres experts
85, Cours Pierre Puget
13006 Marseille
Tél. : 04 91 33 48 87

Tribunal de grande instance
6, Rue Joseph Autran
13006 Marseille
Tél. : 04 91 15 50 50

Tribunal d'instance
61, Rue Grignan
13006 Marseille
Tél. : 04 91 15 56 56

Les guides publiés

- L'achat ou la construction de votre logement
- Achetez sans litige
- La location
- Vos dettes, vos impayés
- Lettres de la vie quotidienne
- Le crédit
- Justice et litiges de consommation
- Les nuisances de voisinage
- Le guide juridique et pratique pour les jeunes
- Le guide juridique et pratique pour les aînés et leur famille
- La fin de la vie à deux
- Le guide juridique et pratique pour l'enfant
- Vivre à deux à tout âge

Ces guides sont disponibles à la
Direction de l'Action Familiale et des Droits des Femmes
CMCI - 2, Rue Henri Barbusse 13001 Marseille

La Direction de l'action familiale et des droits des femmes

Accueillir - écouter - informer - accompagner - orienter

Au service de tous

- Orientation Professionnelle / Recherche d'emploi
- Information juridique : droit de la famille, droit de la consommation, droit immobilier
- Information sociale
- Soutien psychologique
- Médiation familiale
- Économie sociale et familiale
- Centre de documentation

Direction de l'action familiale et des droits des femmes
CMCI - 2, Rue Henri Barbusse 13001 Marseille
Tél. : 04 91 14 66 30

Ce guide a été élaboré
par Mesdames Bataille et Ters, juristes
ISBN 2-906246-27-1 / édition 2008

