

QUE
CHOISIR

pratique

Numéro 140 • juin 2024 • 7,30 €

VOISINAGE *Stop aux nuisances !*

⊕ Troubles urbains et ruraux ⊕ Servitudes de vue
⊕ Plantations ⊕ Droits de passage...

GUIDE D'ACHAT *Les pompes à chaleur air-eau*

L 13463 - 140 - F : 7,30 € - RD



DROM-COM : 8,55 € / 1200 XPF



Consultez chaque trimestre nos

NUMÉROS PRATIQUES

À partir de
6,95 €
le numéro

Vous avez entre les mains la toute dernière édition

de **Que Choisir Pratique**. Mais ce n'est pas la seule ! Quatre fois par an, nous publions ces hors-séries sur des sujets aussi variés et spécifiques que **l'immobilier, l'héritage, les conflits de voisinage, la banque...**

Véritables encyclopédies de la consommation, les *Que Choisir Pratique* traitent la question abordée de manière approfondie, et sous tous ses aspects.

Ils vous permettent **d'étendre vos connaissances, de mieux orienter vos choix et vos actions**, tout en déjouant les pièges.

POUR COMMANDER



PAR COURRIER

Remplissez, photocopiez ou recopiez sur papier libre le bulletin ci-dessous, et envoyez-le à :

Que Choisir - Service Abonnements
45, avenue du Général-Leclerc
60643 Chantilly Cedex



PAR INTERNET

Kiosque.quechoisir.org



ou en flashant
le QRcode
ci-contre

Nom

Prénom

Adresse

Code postal

Ville

	NUMÉRO COMMANDÉ	QUANTITÉ	PRIX	TOTAL
<input type="checkbox"/>	136 Numérique - Sécurisez vos données !		6,95 €	
<input type="checkbox"/>	137 Bien armé face aux litiges !		6,95 €	
<input type="checkbox"/>	138 Mal de dos: prévenir et soulager les douleurs		6,95 €	
<input type="checkbox"/>	139 Jardin écoresponsable		7,30 €	

Participation aux frais d'expédition

Je commande 1 numéro, j'ajoute 1,50 €	
Je commande 2 numéros ou plus, j'ajoute 2 €	

TOTAL (commande + frais d'expédition)

Je joins mon règlement par chèque à l'ordre de *Que Choisir*.



Édito

L'ENFER, C'EST LES AUTRES

« **J**e suspecte mon voisin de vouloir installer une pompe à chaleur sur son mur extérieur, au-dessus de ma parcelle... » : ainsi débute un courrier adressé à la plateforme juridique de l'UFC-Que Choisir. Ce type de messages est fréquent. Les nuisances sonores émaillent notre quotidien, à la ville aussi bien qu'à la campagne, comme en témoignent les plaintes déposées à l'encontre d'agriculteurs aux activités « bruyantes ». Un phénomène croissant, au point qu'il a fallu créer un nouvel article dans le Code civil pour reprendre le principe de responsabilité fondée sur le trouble anormal du voisinage. La mesure vise à protéger les activités économiques, notamment en milieu rural, quand elles préexistaient à l'installation des plaignants. Le garde des Sceaux, Éric Dupond-Moretti, égratigne les néoruraux au passage : « *Si l'on choisit la campagne, on doit l'accepter telle qu'elle est.* » Or, ce n'est pas si simple et il n'y a pas que le bruit. Médiateurs et conciliateurs de justice croulent sous les dossiers liés aux odeurs, aux servitudes de passage, aux plantations... Nous ne cessons de le rappeler : quel que soit le litige, le premier réflexe doit être le dialogue. Beaucoup de solutions émergent ainsi ! Nous vous donnons ici de nombreuses pistes pour trouver un accord amiable. Enfin, quand toutes les tentatives échouent, il faut parfois aller en justice. Dans tous les cas, ce numéro vous guide dans vos démarches.

Pascale Barlet

Sommaire

Clôtures et bornages	5
Quand le mur est commun	17
Arbres et plantations	29
Non aux vues plongeantes	43
Servitudes et eaux de pluie ...	55
Les animaux des autres	73
Les bruits domestiques	85
Nuisances urbaines et rurales	95
Mettre fin au trouble	107
Pompes à chaleur air-eau	117
Infos conso	127
Associations locales	129



pratique

EXPERT • INDÉPENDANT • SANS PUBLICITÉ

UNION FÉDÉRALE DES CONSOMMATEURS - QUE CHOISIR

Association à but non lucratif - 233, boulevard Voltaire - 75555 Paris CEDEX 11 - Tél.: 0143485548

Quechoisir.org

Service abonnements: 01 55 56 71 09

Tarifs: 1 an, soit 11 numéros: 49 € • 1 an + 4 hors-séries: 67 €

1 an + 4 hors-séries + 4 numéros *Que Choisir Pratique*: 94 €

PRÉSIDENTE ET DIRECTRICE DES PUBLICATIONS

Marie-Amandine Stévenin

DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

Jérôme Franck

RÉDACTRICE EN CHEF

Pascale Barlet

SECRÉTAIRE GÉNÉRAL DE LA RÉDACTION

Laurent Suchowiecki

CONCEPTION GRAPHIQUE

Les 5 sur 5

DIRECTEUR ARTISTIQUE

Ludovic Wyart

RÉDACTION

Rosine Maiolo

SECRÉTAIRES DE RÉDACTION

Marie Bourdellès, Gaëlle
Desportes-Maillet, Fabien Maréchal,
Géraldine Pasquier

RÉDACTRICES-GRAPHISTES

Sandrine Barbier, Nathalie
Coulon-Guillevin, Clotilde
Gadesaude, Capucine Ragot

ILLUSTRATEUR

Antoine Levesque

INFOGRAPHISTES

Inès Schneider-Blanlard, Carla
Félix-Dejeufosse, Laurent Lammens

ICONOGRAPHIE

Catherine Métayer

ODLC

Grégory Caret (directeur)

ESSAIS COMPARATIFS

Éric Bonneff (directeur)

ASSISTANTE DE LA RÉDACTION

Catherine Salignon

DOCUMENTATION

Audrey Berbach, Véronique
Le Verge, Stéphanie Renaudin,
Frédérique Vidal

DIFFUSION/MARKETING

Laurence Rossilhol (directrice),
Delphine Blanc-Rouchosse,
Justine Boduch,
Jean-Louis Bourghol,
Marie-Noëlle Decaulne,
Jean-Philippe Machanovitch,
Francine Manguelle,
Steven Phommarinh,
Nicolas Schaller, Ibrahim Sissoko

JURIDIQUE

Magali Buttard (responsable), Brune
Blanc-Durand, Gwenaëlle Le Jeune,

Véronique Louis-Arcène,
Candice Méric, Mélanie Saldanha

INSPECTION DES VENTES/ RÉASSORTS MP Conseil

IMPRESSION / COUVERTURE

BLG Toul, 2780, route de
Villey-S'-Étienne 54200 TOUL

DISTRIBUTION MLP

COMMISSION PARITAIRE

n° 0727 G82318
Imprimé sur papier Perlen Value
(Suisse)

ISSN 2646-9189.

Taux de fibres recyclées: 57%
Certification: Écolabel FSC PEFC
Eutrophisation: 620 kg CO₂/T papier
Photo de couv.: Dragana991/iStock



Les informations personnelles collectées font l'objet d'un traitement sous la responsabilité de l'UFC-Que Choisir située 233, bd Voltaire, 75011 Paris, aux fins de gérer les abonnements et commandes de produits/services et leur suivi, de réaliser des statistiques, d'effectuer du profilage pour adresser des offres personnalisées et, enfin, de compléter ces données afin de mieux connaître nos interlocuteurs. Une partie de celles-ci provient des associations locales et de courtiers en données (données d'identification, coordonnées, information sur la demande, etc.). Les données à caractère personnel peuvent être transmises à nos services internes, aux entités de l'UFC-Que Choisir, à des organismes de presse français partenaires, à des associations caritatives – dont une liste exhaustive figure dans notre politique de confidentialité (accessible sur [Quechoisir.org/dcp](https://quechoisir.org/dcp)) – mais aussi à des prestataires externes, dont certains hors Union européenne. L'UFC-Que Choisir s'assure des garanties appropriées préalablement à tout transfert, dont une copie peut être obtenue en écrivant à l'adresse précitée. Vous pouvez exercer vos droits d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement des données ainsi que d'opposition au traitement ou à sa limitation, et définir des directives post-mortem, via le formulaire en ligne sur [Quechoisir.org/dpo](https://quechoisir.org/dpo). Il est également possible de faire une réclamation auprès de la Cnil. Les données à caractère personnel sont conservées de manière sécurisée trois ans à compter du terme d'un contrat (abonnement, commande...), sans écartier les dispositions réglementaires propres à certaines catégories de données, imposant une durée de conservation particulière ou leur suppression. Le traitement des informations personnelles, suivant les finalités poursuivies, est nécessaire soit à l'exécution d'un contrat, soit à la réalisation des intérêts légitimes de l'UFC-Que Choisir (analyse de son audience, promotion de son activité), ou encore repose sur votre consentement, que vous pouvez retirer à tout moment.

Clôtures et bornages

SOMMAIRE

- 6 Déterminer les limites de sa propriété
- 12 Une clôture sans dépasser les bornes

Borner son terrain revient à connaître les frontières juridiques de sa parcelle. Un préalable essentiel pour planter une haie, construire une clôture ou installer un abri de jardin sans empiéter chez le voisin. Mais aussi pour vérifier que l'on n'est pas victime d'empiètement soi-même. Dans ce contexte, il n'est pas étonnant que le bornage figure en troisième position des litiges finissant devant la justice. La propriété est un droit inviolable et sacré; le juge veille au respect de ce principe.

DÉTERMINER LES LIMITES DE SA PROPRIÉTÉ

Cette démarche est utile à plus d'un titre : elle permet de garantir la superficie exacte de son terrain et évite tout risque de conflit avec le voisinage. Le (con)tour de la question.

Le bornage reste la meilleure solution pour connaître l'étendue de sa propriété et ne pas déborder sur le terrain voisin, ou être soi-même victime d'empiétement – même s'il convient de rappeler, dès à présent, que cette opération est facultative. Elle consiste à fixer définitivement la limite séparative de plusieurs domaines et à la marquer par des repères matériels appelés « bornes ».

Une superficie garantie

Quoique non obligatoire, le bornage s'avère, en pratique, d'une grande utilité. Car, si les titres de propriété attestent le transfert d'un bien d'un propriétaire à l'autre, ils ne garantissent ni la superficie ni les limites d'un terrain. Les documents cadastraux servent seulement à établir l'assiette de l'imposition foncière. Ils n'ont qu'une valeur fiscale et ne constituent par conséquent que de simples présomptions de propriété. Quant aux limites apparentes (haie, fossé, clôture...), elles ont pu être déplacées ou modifiées au fil du temps. Il est ainsi conseillé d'avoir recours au bornage dès que vous ignorez les frontières exactes de votre terrain et que vous souhaitez mettre en place une clôture, un abri de jardin, une dépendance, etc. (lire l'avis d'expert p. 9).

A noter Tout propriétaire peut contraindre son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës (art. 646 du Code civil). Cette règle, en vigueur depuis 1804, n'a pas évolué. Pour être bornés, des terrains doivent être accolés et appartenir à des particuliers distincts (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 8 octobre 2010, pourvoi n° 09-17.005);

c'est notamment le cas si les domaines sont séparés par un chemin privé, un fossé ou un ruisseau de faible importance (Cass., 3^e ch. civ., 12 octobre 2004, pourvoi n° 03-12.737).

Le monopole du géomètre-expert

Si les conditions préalables sont toutes réunies et les propriétaires d'accord pour opérer une délimitation, le bornage peut avoir lieu. La loi n'imposant aucune forme spécifique en la matière, rien ne leur interdit, en théorie, de l'établir eux-mêmes, en rédigeant un écrit commun qui détaille la situation et les termes de leur accord, assorti d'un plan des terrains. Mieux vaut toutefois écarter cette solution, car l'exercice se révèle délicat et ne laisse aucune place aux approximations. Par exemple, concernant le bornage d'une propriété contiguë à un étang privé, les juges ont refusé de prendre en compte la limite terrestre « théorique » proposée par l'expert judiciaire, en raison de la variation du niveau des eaux (Cass., 3^e ch. civ., 8 juillet 2009, pourvoi n° 08-17.809).

Il est par conséquent toujours préférable de recourir aux services d'un géomètre-expert, dont le bornage constitue l'activité de prédilection. Il en a même le monopole : le législateur lui a en effet délégué une mission de service public pour « dire » la propriété. Concrètement, il réalise les études et les travaux qui fixent les limites des biens fonciers, en dressant à cet effet des plans et des documents topographiques (art. 1 de la loi du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts). Il s'agit du seul professionnel habilité à délimiter un terrain de façon irrévocable et à le border.



JYF/ADOBÉ STOCK

En pratique, ce spécialiste a l'obligation d'être titulaire d'une carte attestant de son inscription à son ordre professionnel. Tenu à un devoir de conseil, il est responsable de ses éventuelles erreurs; vous êtes ainsi protégé.

Quand le bornage devient obligatoire

Lors de la vente d'un lot destiné à la construction d'un logement, l'avant-contrat (promesse, compromis), tout comme le contrat de cession lui-même, doit indiquer si le descriptif du lieu résulte ou non d'un bornage. Cette précision est exigée depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000. À défaut, l'acquéreur est en droit de demander la nullité de l'acte. Si le terrain est situé dans un lotissement, ou s'il découle d'une division effectuée dans une zone d'aménagement concertée (ZAC) ou d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine (AFU), la loi va encore plus loin: elle impose que le contrat contienne le descriptif de la zone résultant du bornage (art. L. 115-4 du Code de l'urbanisme).



Bon à savoir

Vous vous demandez si votre terrain a déjà fait l'objet d'un bornage ? Ou bien vous voulez visualiser les limites bornées ? Consultez le site Geofoncier.fr, la base de données de l'Ordre des géomètres-experts. Attention, seules les opérations réalisées après le 1^{er} juillet 2010 sont disponibles.

Dans ce cas, l'opération devient donc obligatoire. À défaut, la sanction est, là encore, sévère, puisque l'acte peut être annulé.

Toutefois, la Cour de cassation a récemment apporté un inflexionisme grâce à une interprétation favorable de ce texte. Elle a confirmé le rejet d'une action en nullité intentée par l'acquéreur d'un lot de lotissement qui n'avait pas fait l'objet d'un bornage contradictoire mais d'un simple piquetage. L'acte authentique de vente comportait bien une mention « bornage » précisant que le descriptif du terrain et de ses limites résultait d'un piquetage – les documents afférents, d'arpentage >>

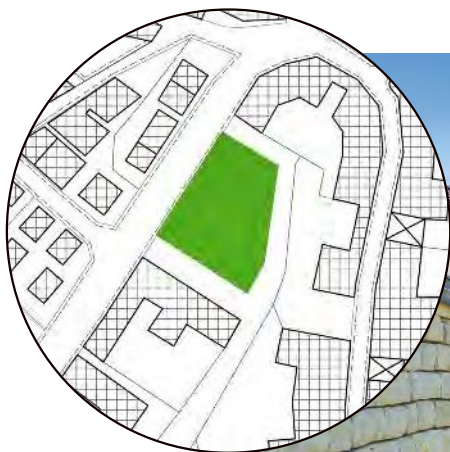
>> et de piquetage, avaient d'ailleurs été annexés à cet acte. Dès lors, il semble qu'un arpentage soit suffisant pour la vente d'un lot de lotissement (Cass., 3^e ch. civ., 30 juin 2016, pourvoi n° 15-20623).

La mission du professionnel

Quand vous confiez le bornage de votre propriété à un géomètre-expert, vous signez avec lui une convention écrite fixant notamment l'étendue de sa mission, le montant de ses honoraires et leur répartition entre propriétaires concernés. Vos voisins et vous-même êtes ensuite convoqués sur place, généralement par lettre recommandée avec accusé de réception. Au cours de cette réunion contradictoire, chacun a à charge de présenter ses arguments de délimitation, preuves à l'appui. De son côté, le géomètre-expert analyse ce qui permet de définir les limites réelles des terrains : la nature des lieux, les éventuelles marques susceptibles d'indiquer la possession (fossés, vieilles

clôtures, etc.), les titres de propriété, les plans, les documents cadastraux... mais aussi les témoignages s'il y a lieu, voire les coutumes locales ! Il établit ensuite une hiérarchie entre toutes ces informations et propose un tracé. Si vous êtes tous d'accord avec celui-ci, il rédige un «procès-verbal de bornage amiable et de reconnaissance de limites». Le géomètre-expert remet ensuite un exemplaire à chacune des parties et en garde un pour lui-même. Enfin, en présence des propriétaires, il matérialise la délimitation en posant des bornes (généralement en plastique) aux angles de chaque terrain, de manière apparente.

Le bornage s'effectue en principe à frais communs (art. 646 du Code civil) – donc partagés par moitié si vous êtes deux propriétaires. Cependant, les coûts peuvent aussi être répartis différemment, par exemple proportionnellement aux superficies des terrains pour les dépenses de mesurage et par moitié quant à l'achat et à l'installation des bornes.



Les documents
cadastraux
servent seulement
au calcul
de l'imposition
foncière.
Ils ne remplacent
pas un bornage.



Par ailleurs, si votre voisin prétexte ne pas avoir besoin d'un bornage sans pour autant s'y opposer, c'est probablement parce qu'il ne veut rien déboursier. Dans ce cas, celui qui est à l'initiative de la démarche devra en supporter seul le financement. L'article 646 n'étant pas d'ordre public, il n'est pas possible d'exiger le partage des frais.

Un procès-verbal de carence s'il y a échec

Si le bornage amiable échoue, le géomètre-expert a l'obligation d'établir un procès-verbal de carence. Il y indique pourquoi il n'a pas été en mesure de mener à bien la mission confiée, à savoir délimiter les propriétés: impossibilité de déterminer l'identité du propriétaire voisin, absence de ce dernier à la réunion à laquelle il a été convoqué, refus de sa part d'y participer ou encore impossibilité, pour les parties, de s'entendre sur les frontières présentées. Ce document peut être utilisé dans le cadre de l'action en bornage judiciaire. De fait, si le géomètre-expert a proposé une limite qui n'a pas été acceptée par les riverains, il reste la solution de demander au juge d'homologuer le bornage sur la base du procès-verbal de carence – en effet, il n'est pas tenu de nommer un expert judiciaire dans le cadre d'un bornage judiciaire s'il n'a pas besoin d'informations supplémentaires.

Des cas d'impossibilité juridique

Obtenir un bornage n'est pas toujours possible. Par exemple, il n'est pas réalisable si les terrains sont séparés par une voie publique (sauf s'il s'agit d'un sentier rural qui relève du domaine privé de la commune), par un cours d'eau navigable ou flottable, par une ligne de chemin de fer ou un terrain communal. Le cas échéant, ce sera au géomètre-expert d'apprécier si la séparation fait obstacle ou non au bornage. Afin de délimiter vos parcelles quand votre terrain jouxte le domaine public (route, forêt domaniale, zone militaire), adressez votre demande (par courrier recommandé avec accusé de réception) à l'autorité administrative propriétaire (maire de la commune, préfet du département...). Un géomètre-expert peut vous assister dans cette démarche pour faire valoir vos intérêts.

Avis d'expert

VINCENT BALP,

géomètre-expert à Nîmes (30)



« NE LAISSEZ PAS LE VOISIN EMPIÉTER SUR VOTRE TERRAIN »

Vous avez un projet de construction ou bien vous vendez ? Ayez le réflexe du bornage. C'est l'unique façon de fixer les limites de votre propriété. La démarche est particulièrement utile si vous envisagez de bâtir un abri de jardin, une extension de votre maison, une clôture, etc. Par exemple, en limite de propriété et si les frontières de votre terrain ne sont pas clairement déterminées. Cette démarche préventive vous prémunit d'un empiètement ou d'une action en garantie dans l'hypothèse où vous vendriez votre terrain. Car, si vous débordez sur la propriété d'à côté et que votre voisin saisit la justice, le juge ordonnera la démolition de votre ouvrage et les conséquences financières pourront être fâcheuses. De même, selon l'article 1603 du Code civil, le vendeur a l'obligation de garantir la chose qu'il vend. En d'autres termes, s'il s'avère, après la vente de votre propriété, qu'une portion du terrain cédé appartient en réalité au voisin, le nouvel acquéreur pourra engager une action en garantie et obtenir la restitution d'une partie du prix qu'il a payé. Dans ces deux hypothèses, la prudence s'impose.

V. JONCHÉRAY

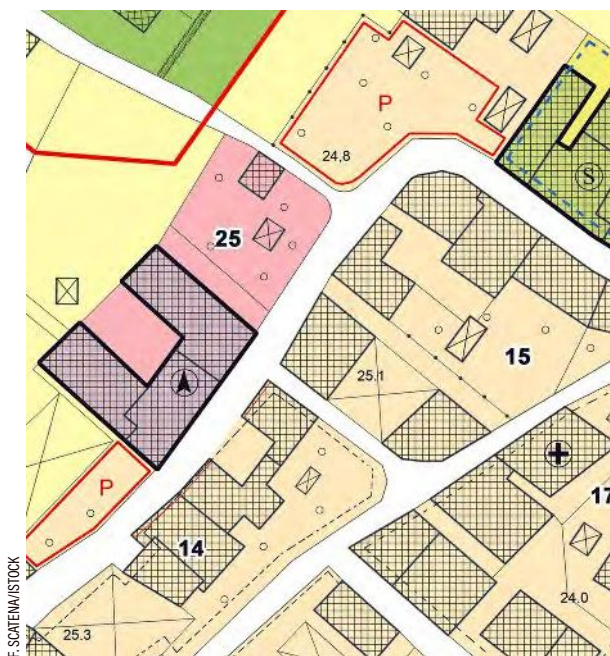
Cette affaire permet de comprendre. Des propriétaires indivis engagent une action en bornage judiciaire contre l'un de leurs voisins. La cour d'appel de Riom (63) rejette leur demande au motif que leurs propriétés sont séparées par une falaise, ce qui constitue un obstacle au bornage. En réalité, derrière cette action en justice se dissimule une revendication de propriété : à qui appartient le terrain loué au bord de la falaise, sur lequel est implantée une antenne depuis plusieurs années, et donc à qui revient le fruit de la location ? Les propriétaires n'en restent pas là >>

>> et se pourvoient en cassation. Mais les hauts magistrats confirment l'arrêt de la cour d'appel : « *L'action en bornage ne peut pas être exercée lorsque des fonds sont séparés par une limite naturelle [...].* » Or ici, les parcelles de terrain sont dissociées « *par une falaise dessinant une limite non seulement naturelle mais encore infranchissable sans moyens techniques appropriés* ». La demande en bornage est donc impossible, la frontière naturelle permettant déjà de connaître les limites entre les terrains (Cass., 3^e ch. civ., 13 déc. 2018, n^o 17-31270).

Situations d'indivision, de location et de copropriété

Seul un propriétaire a le droit de solliciter un bornage de son domaine. Toutefois, si la propriété est en indivision (fréquemment à la suite d'un décès), un indivisaire peut en faire seul la demande (lire « Bon à savoir » ci-dessous). Il en va de même dans le cas d'un démembrement du droit de propriété, mais il est toujours préférable d'obtenir à la fois l'accord du nu-propriétaire et de l'usufruitier, le bornage souhaité par l'un ne s'imposant pas à l'autre.

Les locataires, de leur côté, n'ont pas qualité à agir en bornage, pas plus d'ailleurs que les copropriétaires. Une telle action s'avère en effet impossible dès lors que l'immeuble concerné est soumis au régime de la copropriété. Il en a été décidé ainsi dans une affaire où des copropriétaires voulaient délimiter un jardin dont ils partageaient l'utilisation (Cass., 3^e ch. civ., 27 avril 2000, pourvoi n^o 98-17693), mais également dans une autre portant sur des parties privatives de la copropriété (Cass., 3^e ch. civ., 19 nov. 2015, pourvoi n^o 14-25403). Des décisions de justice tout à fait logiques, car si l'article 646 du Code civil dispose que « *tout détenteur d'un bien immobilier peut obliger son voisin*



au bornage de leurs propriétés contiguës [...] », il exige que les fonds à délimiter appartiennent à des propriétaires différents.

En l'absence d'accord, l'action en justice

Si l'un des voisins s'oppose au bornage demandé par l'autre, ou si les propriétaires sont en désaccord sur la limite séparative des terrains, une action en justice s'impose. Il est en effet possible de saisir le juge du tribunal judiciaire du lieu de situation d'une « *action en bornage* ». Ici, le recours à un avocat est facultatif ; à charge pour chaque partie d'apporter la preuve de ce qu'elle avance (titres de propriété, témoignages...). Généralement, le juge demande à un expert judiciaire géomètre-expert d'établir un rapport de bornage. Reste qu'il dispose d'un pouvoir souverain d'appréciation ; il peut aussi bien reprendre les limites fixées dans ce rapport que choisir d'en déterminer d'autres... De même, si les frais de cette procédure doivent, en principe, être partagés entre propriétaires, le juge a la possibilité d'en décider autrement. In fine, compte tenu du coût de cette action et de l'expertise comme du délai requis pour obtenir



Bon à savoir

Pour la Cour de cassation, l'action en bornage est un acte d'administration qui requiert

le consentement d'indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis (Cass., 3^e ch. civ., 12 avril 2018, n^o 16-24556).



un bornage judiciaire, mieux vaut toujours s'efforcer de trouver un arrangement avec son voisin et opérer un bornage amiable.

À noter Si les bornes ont disparu, le géomètre-expert (ou l'un de ses confrères) peut revenir sur place et les poser de nouveau, conformément au procès-verbal et aux plans établis. Le déplacement, la destruction ou l'enlèvement de bornes sont considérés comme des infractions et punis d'une amende pouvant atteindre 30 000 € et 2 ans de prison (art. 322-1 du Code pénal).

Une garantie pour l'avenir

Réalisé à l'amiable ou judiciairement, le bornage l'est une fois pour toutes. Il s'oppose dès lors à toute nouvelle demande de bornage et s'impose même au juge (Cass., 3^e ch. civ., 31 octobre 2012, pourvoi n° 11-24.602). Pour plus de sécurité, mieux vaut faire publier le procès-verbal du géomètre-expert ou la décision du juge au Service de la publicité foncière. Plus aucune contestation n'est alors possible. Les limites du terrain s'imposent non seulement aux propriétaires actuels, à leurs héritiers, mais aussi aux futurs acquéreurs et à l'ensemble des tiers. Le recours à un notaire est nécessaire pour procéder à la publication. ■

Notre conseil

QC Géomètres : faites jouer la concurrence !

Les honoraires des géomètres-experts ne sont pas réglementés. Ces professionnels libéraux fixent librement les tarifs des prestations qu'ils proposent. Ceux-ci sont calculés en fonction de la région, du temps passé sur le cas et, par voie de conséquence, de la complexité du terrain (s'il est très arboré, cela rend la prise de mesures difficile), de sa taille, du nombre de propriétaires concernés (par exemple, s'il y a beaucoup d'indivisaires à contacter)... À moins de 1 500 € TTC, même pour un bornage simple entre deux riverains, vous ne trouverez pas de professionnel. Les prix peuvent ensuite grimper jusqu'à plusieurs milliers d'euros selon la situation ou en cas de bornage judiciaire. Le devis est obligatoire et le plus souvent gratuit, n'hésitez donc pas à faire jouer la concurrence.

UNE CLÔTURE SANS DÉPASSER LES BORNES

Tout propriétaire a le droit de clore son terrain. Peu importe qu'il soit situé en zone urbaine ou à la campagne, qu'il soit bâti ou non, il s'agit d'un droit imprescriptible... mais encadré.

Même si vous avez laissé votre propriété sans clôture pendant plus de 30 ans, vous êtes en droit, du jour au lendemain, de décider d'en édifier une afin de la délimiter ou de la protéger (art. 647 du Code civil). Toutefois, ce droit est accompagné de quelques restrictions à connaître.

> **La clôture ne doit pas supprimer ou rendre incommode** l'exercice d'éventuelles «servitudes» légales ou conventionnelles (obligations établies sur une propriété privée au profit du domaine public, ou dans un but d'intérêt général). De fait, si un voisin bénéficie d'une servitude de passage sur une propriété contiguë à la sienne, la clôture comporte obligatoirement une ouverture suffisante à son passage (par exemple, si le propriétaire enclavé est un paysan, sa largeur permet la circulation de ses engins agricoles).

> **Quand le bien se trouve en bord de mer**, la clôture ne peut pas faire obstacle à l'accès au littoral (loi du 31 décembre 1976, selon laquelle les piétons doivent pouvoir marcher librement près du rivage, et loi du 3 janvier 1986, qui prescrit d'assurer la continuité de ce cheminement).

> **Lorsque le terrain est situé le long d'une rivière** (cours d'eau domanial) ou d'un lac, le propriétaire doit respecter une servitude «de marchepied» de 3,25 m – de façon à laisser marcher et stationner piétons, pêcheurs, etc. –, c'est-à-dire qu'il a interdiction de planter des arbres ou de se clore par des haies ou autrement à moins de 3,25 m de la berge. Il peut aussi exister sur une rive une servitude «de halage» de 9,75 m (ce chemin servait avant à tirer les bateaux).

Avec quoi fermer son espace ?

Le mode de clôture (matériaux, hauteur...) est habituellement fixé par les règles d'urbanisme locales, ou encore par un cahier des charges si le terrain se situe dans un lotissement. À défaut, le choix est libre. L'essentiel étant, pour qu'un domaine soit considéré comme clos, que l'obstacle soit «continu», et qu'il empêche l'intrusion d'animaux (art. R. 651-1 du Code rural et de la pêche maritime). Votre clôture peut donc se présenter sous la forme d'un mur, d'une haie de végétaux, d'un grillage, d'une grille ou d'une palissade (à la condition d'avoir une hauteur minimale de 1 m); mais encore d'un fossé (d'au moins 1,20 m de largeur et 0,5 m de profondeur) ou de fils de fer (distants entre eux de 33 cm au maximum et fixés à des poteaux d'au moins 1 m de hauteur).

Attention, au-delà de 2 m de hauteur, la construction d'un mur est soumise à déclaration préalable, quelle que soit la commune. Et dans tous les cas, avant d'entreprendre n'importe quels travaux, prenez contact avec votre mairie pour savoir si des règles spécifiques existent sur votre commune. >>

Notre conseil

Q C Si vous comptez installer une clôture à cheval sur la limite séparative

de deux terrains, demandez d'abord l'accord de votre voisin. S'il y consent, il s'agira alors d'une clôture mitoyenne, répondant à des règles spécifiques.



Palissade, grillage, haie...
Vous avez le choix du type
de clôture, du moment
que l'obstacle est continu.



CLÔTURE ÉLECTRIFIÉE, DES CONTRAINTES PLUS FORTES



Si vous optez pour une clôture électrique, plusieurs règles de sécurité sont à respecter en raison du danger qu'elle représente : dépôt, en principe, d'une déclaration préalable en mairie, accompagnée d'un certificat d'homologation du matériel, et signalisation informant les piétons via des panneaux. Ces derniers, d'une taille minimale de 10 x 20 cm, doivent comporter la mention « Clôture électrifiée » en lettres noires

d'au moins 25 mm de hauteur sur un fond de couleur jaune appliqué sur les deux faces. Ils sont à fixer solidement à la clôture (tous les 50 m au maximum), de façon à résister aux intempéries. Il faut que l'on puisse bien les voir de l'extérieur comme de l'intérieur de l'enclos. Il est, par ailleurs, interdit de brancher un tel dispositif directement sur le réseau public de distribution électrique (réponse ministérielle n° 19820, JO Sénat du 24 déc. 2020).

>> En effet, un maire a la possibilité d'imposer des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect extérieur, la couleur ou les matériaux utilisés pour la réalisation d'une clôture. Le «service instructeur» de la ville peut également s'opposer à votre requête préalable. Dans ce cas, sa décision doit être motivée. Vous disposez de deux mois après le refus pour demander à la mairie de revoir sa position.

Gare à l'empiètement !

Il vous est possible de clore votre domaine sans en parler à votre voisin. En contrepartie, en tant qu'unique propriétaire de la clôture, vous en assumerez seul les frais d'installation et d'entretien. Attention, veillez à la placer juste à la limite de votre propre terrain, et non à cheval sur la frontière ou sur le fonds du voisin. À défaut, il serait en droit d'exiger son déplacement, voire sa démolition – d'où l'intérêt du bornage, afin de bien connaître les limites de propriété (lire p. 6-11). Les tribunaux sont extrêmement sévères à ce sujet. Et cela se joue parfois à quelques centimètres !

Dans une affaire, le propriétaire d'une maison avait réalisé un mur de clôture en retrait de 3 cm de la limite séparative. Son voisin en avait édifié un de son côté, longeant le premier, mais ce faisant il mordait sur la propriété contiguë. La Cour de cassation a confirmé la démolition de ce deuxième mur, au vu de l'article 545 du Code civil: «*Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité*» (Cass., 3^e ch. civ., 30 mars 2017, pourvoi n° 16-11667). La démolition d'une construction peut toutefois être évitée en justice si une solution technique permet de supprimer le débord causant le litige. Ainsi, dans une affaire où l'empiètement sur un domaine voisin ne représentait qu'une bande de 0,04 m², les magistrats ont indiqué que le propriétaire devait vérifier si un rabotage du mur ne suffirait pas à y mettre fin (Cass., 3^e ch. civ., 10 nov. 2016, pourvoi n° 15-25113).

A noter Une clôture ne constitue pas en soi une preuve de propriété. Autrement dit, que vous vous soyez entendu avec votre voisin sur

AUCUNE OBLIGATION DE CLORE SON TERRAIN

Pour la Cour de cassation, un propriétaire n'est ni tenu de clore son terrain ni obligé de signaler un danger. Dans une affaire, un enfant de 8 ans jouait au ballon sur la pelouse d'une résidence. Parti chercher sa balle sur le terrain voisin, en friche et boisé, d'une largeur de 2 m et donnant sur une barre rocheuse, il chute et subit une fracture de la colonne vertébrale à l'origine d'une paraplégie. Ses parents demandent réparation au voisin. Mais les juges relèvent qu'aucune réglementation n'impose la clôture et la signalisation de zones de danger, ou leur sécurisation par un garde-corps ou de filets, lorsqu'un terrain n'est pas affecté à l'usage du public. Le propriétaire voisin est exonéré de toute responsabilité (Cass., 2^e ch. civ., 8 juin 2017, n° 16-17155).

CIPAN0083/ISTOCK

Vous avez le droit de laisser votre terrain ouvert pendant des dizaines d'années puis de décider un jour de le fermer.



l'emplacement d'une clôture à la limite séparative de vos terrains n'implique pas forcément une entente sur la propriété des parcelles ! L'accord ne vaut pas bornage amiable, et vous pouvez donc solliciter ultérieurement une autre délimitation des fonds. C'est ce qu'ont rappelé les juges de la Cour de cassation (3^e chambre civile, 19 mai 2015, pourvoi n° 14-11.984).

N'incommoder pas votre voisin

Même si elle est édifiée dans le respect des règles, votre clôture reste susceptible de gêner votre voisin. Perte de vue, d'ensoleillement... Les juges se prononcent au cas par cas pour décider s'il y a ou non «*trouble anormal de voisinage*». En la matière, c'est l'excès qui compte. Ainsi, pour que la gêne soit reconnue, elle doit avoir lieu sur une longue période (plusieurs mois, par exemple) et non périodiquement pour quelques heures dans la journée. Il a, par exemple, été jugé qu'un propriétaire avait abusé de son droit de propriété en construisant, en limite de son terrain, un mur en parpaings bruts de 3 m de haut, réduisant de

Notre conseil

QC En cas de demande de «*clôture forcée*», vous avez tout intérêt à vous

entendre avec votre voisin. Vous pourrez ainsi prévoir autre chose qu'un mur et vous mettre d'accord sur la hauteur qui vous convient, même si elle est différente de celle que la loi impose. Cette précaution ne vous dispense toutefois pas de respecter les règles d'urbanisme locales.

manière importante la clarté des pièces situées au rez-de-chaussée de l'habitation de son voisin (Cass., 3^e ch. civ., 9 mai 2001, pourvoi n° 99-12.335). Un autre propriétaire, qui avait aligné, en guise de clôture, de vieux sommiers métalliques sur plusieurs mètres pour un résultat totalement inesthétique, a également été condamné pour trouble anormal de voisinage (Cass., 3^e ch. civ., 19 novembre 2015, pourvoi n° 14-23342).

À noter Il n'est pas question de se faire justice soi-même. La dégradation d'un bien appartenant à quelqu'un d'autre (une clôture, par exemple) est passible de 1500 € d'amende si le préjudice subi est léger (art. R. 635-1 du Code pénal). En cas de dommages importants, la peine maximale est de 30000 € d'amende et de deux ans de prison (art. 322-1 du code précité).

« Forcer » l'autre à clôturer

Si vous habitez en ville et que votre terrain et celui de votre voisin sont construits, vous avez la faculté de le contraindre à participer à l'édification d'une clôture, et inversement. Dans ce contexte et à moins de tomber d'accord sur une séparation spécifique (haie, palissade, grillage...), vous n'aurez pas d'autre choix que d'édifier un mur mitoyen, c'est-à-dire à cheval sur la limite séparative des deux terrains. Il devra être d'au moins 3,20 m de hauteur si vous habitez dans une ville de 50 000 habitants ou plus, et d'au moins 2,60 m dans une commune plus petite (art. 663 du Code civil). Vous partagerez par moitié entre vous deux les frais de construction et d'entretien du mur mitoyen.

>>





PACKSHOT/ADOBE STOCK

>> **Attention !** La règle dite de la « clôture forcée » ne s'applique pas si vous ne possédez qu'une parcelle nue (potager, verger...). Par ailleurs, seuls les terrains déjà construits sont concernés.

Déclaration préalable en mairie

En principe, vous pouvez édifier une clôture sans formalités (art. R. 421-2 g du Code de l'urbanisme). Mais il existe plusieurs exceptions. Ainsi, si vous comptez construire un mur d'une hauteur supérieure ou égale à 2 m, vous devez déposer une déclaration préalable en mairie (art. R. 421-9 e du code précité). Il en sera de même (art. R. 421-12 du code précité) si le terrain se trouve dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé

ou aux abords d'un monument historique; dans un site inscrit, classé ou en instance de classement; dans une commune ou partie de commune dont le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration; dans un secteur délimité par un plan local d'urbanisme (PLU).

Le formulaire de déclaration préalable est à retirer en mairie (imprimé Cerfa n° 13703*12) ou à télécharger sur Service-public.fr (saisissez le numéro du Cerfa dans le moteur de recherche). Plusieurs documents sont à fournir en complément: un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune, un plan de masse du projet de clôture coté en trois dimensions, voire des photographies offrant la possibilité de situer le domaine dans son environnement proche et plus lointain. Le dossier complet doit être envoyé par courrier recommandé avec accusé de réception ou déposé en double exemplaire à la mairie du lieu d'édification de la clôture. Il vous sera alors donné (ou adressé) un récépissé avec un numéro d'enregistrement, le cachet apposé marquant le début du délai d'instruction, qui est d'un mois. À son issue, si vous n'avez rien reçu, votre demande sera considérée comme acceptée, et vos travaux pourront démarrer. ■

Bon à savoir

La décision de non-opposition à votre déclaration préalable d'édification de clôture est valable trois ans. Passé ce délai, si elle n'a pas été entreprise, il faudra déposer un nouveau dossier, même si vous prévoyez un ouvrage identique. Une demande de prorogation, adressée avant l'expiration du délai initial, est toutefois possible.

Quand le mur est commun

SOMMAIRE

18 Mitoyen ou privatif ?

21 Construire, entretenir, surélever

25 Vos droits (partagés) sur le mur

Si l'on sait que la mitoyenneté entre deux propriétés peut prendre de multiples formes (mur, clôture, fossé, grillage...), il est parfois difficile de déterminer le caractère mitoyen ou privatif d'un ouvrage. Cela importe pourtant, car les conséquences sont bien différentes : dans le premier cas, il faut s'entendre avec son voisin pour construire puis entretenir ce qui matérialise la séparation entre les deux terrains. Un enjeu de taille, aux nombreux points d'achoppement. D'ailleurs, un tiers des litiges qui finissent devant la justice portent sur des problèmes de mitoyenneté.

OCEANPROD/ADOBE STOCK

MITOYEN OU PRIVATIF ?

Le Code civil ne fournissant aucune définition précise quant au caractère commun ou privatif d'un ouvrage, voici quelques éléments pour trancher dans un sens ou dans l'autre... à moins de s'en remettre à la justice.

La mitoyenneté est une forme particulière de copropriété entre deux voisins, portant sur ce qui sépare leurs terrains: mur, clôture, fossé... Ainsi, tout élément à la jonction de deux domaines peut être mitoyen, à condition qu'ils soient contigus et qu'ils appartiennent à des propriétaires différents (arrêt de la Cour de cassation, 3^e chambre civile, 18 mai 1994, pourvoi n° 92-19.763). En pratique, la jurisprudence définit le mur commun comme «*un ouvrage en maçonnerie*» (cour d'appel de Rennes, 29 février 1904). Dans les faits, il ne s'agit pas que de béton ! Des juges ont ainsi reconnu la mitoyenneté d'un édifice constitué de briques de verre laissant passer le jour, mais non la vue (Cass., 3^e ch. civ., 8 décembre 1971, pourvoi n° 70-12.340). À l'inverse, ils n'ont donné ce caractère ni à des clôtures formées de planches ni à des palissades. L'absence de définition précise est délicate pour les juges, d'autant plus qu'il est désormais fréquent que la séparation entre deux terrains soit constituée de pans de métal ou de béton armé entre lesquels une «*façade rideau*» est glissée : une telle structure ne garantit pas en elle-même la solidité de l'ouvrage ; le caractère mitoyen est donc incertain. Pour l'heure, la jurisprudence n'a pas tranché.

Présomption de mitoyenneté

Les murs qui séparent deux terrains contigus ne sont pas forcément communs. Certains peuvent être privatifs, en partie ou en totalité.



Bon à savoir

Une dalle ou un plafond séparant

deux étages ne peuvent jamais être communs.

La mitoyenneté ne s'applique qu'aux aménagements verticaux : murs, clôtures, haies, grillages.

Cependant, il n'est pas toujours facile d'en apporter la preuve... Aussi, dans un souci de simplification, l'article 653 du Code civil prévoit une présomption de mitoyenneté dans certains cas, à la ville comme à la campagne :

➤ **si l'ouvrage sépare deux bâtiments accolés** (maison, hangar, garage, atelier...), pourvu qu'ils appartiennent à des propriétaires différents. Il est entièrement mitoyen si les deux constructions sont de même hauteur ; à défaut, il est présumé mitoyen jusqu'à «*l'héberge*» (partie servant d'appui aux deux bâtiments) ;

➤ **si le mur divise deux cours**, deux jardins ou encore une cour et un jardin de deux voisins différents ;

➤ **si l'édifice départage deux champs entièrement clos et appartenant chacun à un propriétaire**. Mais si seule une des deux parcelles est close en totalité, alors le mur de séparation n'est réputé dépendre que de celui qui possède cette parcelle.

À noter La présomption de mitoyenneté d'un mur s'apprécie, en principe, à la date de sa construction (Cass., 3^e ch. civ., 7 avril 2004, pourvoi n° 02-21.205). Elle profite à celui qui s'en réclame, toutefois celui qui la conteste peut prouver le contraire par tous les moyens (titres, témoignages, photos...).

Attention ! La présomption de mitoyenneté ne s'applique pas à un mur implanté d'une manière très irrégulière sur l'un et l'autre des terrains contigus, et qui ne suit pas la limite séparative des propriétés (Cass., 3^e ch. civ., 5 novembre 2003, pourvoi n° 03-11.668).

La mitoyenneté n'est présumée qu'en l'absence de preuve ou de présomption contraire. Elle est donc écartée :

➤ **si vous (ou votre voisin) possédez un titre de propriété** précisant l'appartenance exclusive



du mur à l'un ou à l'autre (art. 653 du Code civil). Il peut s'agir d'un acte notarié (de vente, de donation, de partage...), d'un jugement (constatant, par exemple, la cession forcée du mur) ou encore d'un acte sous seing privé (accord conclu entre les parties). Nul besoin que le titre ait été signé des deux voisins (actuels ou précédents). Cependant, sans cette double signature, sa force probante est moindre pour celui qui s'en prévaut ; le juge dispose alors d'un pouvoir d'appréciation souverain ;

> **si vous vous comportez comme le propriétaire du mur privatif** pendant plus de 30 ans de façon « *continue, publique et non équivoque* » (art. 666 et 2261 du Code civil). Ce sera notamment le cas si vous assurez financièrement seul l'entretien et les réparations du mur depuis plus de trois décennies ; vous en serez ainsi propriétaire par le jeu de la prescription.

Marques du caractère privatif

Un ouvrage est présumé privatif quand il présente certains caractères. L'article 654 du Code civil en donne trois exemples :

> **la tête du mur comporte une pente** qui fait s'écouler les eaux de pluie sur une seule propriété. Dans ce cas, l'édifice est censé appartenir



Bon à savoir

Celui qui démolit un mur séparatif qu'il prétend privatif sans pour autant en apporter la preuve doit en assumer seul la reconstruction.

exclusivement au propriétaire du côté duquel la pente s'incline (en revanche, si elle est coiffée d'un élément retombant de part et d'autre, l'ouvrage est présumé mitoyen) ;

> **des « corbeaux »** sont placés dans l'épaisseur de l'ouvrage – pierres en saillie pouvant recevoir une poutre, à l'avenir, afin d'adosser une construction au mur –, mais ne ressortent que d'un seul côté, à une certaine distance les uns des autres ;

> **un « chaperon »**, soit un aménagement en tuile, en ardoise ou en ciment empêchant la pluie de ruisseler le long de la paroi, surmonte le mur d'un seul côté.

En cas de litige, le caractère privatif ou non est laissé à l'appréciation souveraine des juges. D'autres preuves peuvent toujours être apportées (usage des lieux, date de construction du mur...). S'il y a conflit entre tous ces éléments, le titre de propriété l'emporte sur des marques contraires visibles sur l'édifice. Quant à la prescription, elle prime >>



C'est le propriétaire du fond supérieur qui doit financer le mur soutenant son terrain.



Bon à savoir

Si un ouvrage de clôture est transformé en mur de soutènement, c'est-à-dire qu'il maintient les terres de la propriété du dessus, il cesse d'être mitoyen. Dans une affaire où le mur s'était écroulé, il a été décidé que le coût de reconstruction de l'ouvrage destiné à résister à la poussée des terres devait être supporté par le propriétaire qui en profitait. Le mur devenait, par cette occasion, l'unique propriété du fonds supérieur (Cass., 3^e ch. civ., 15 septembre 2015, pourvoi n° 12-25.911).

>> lorsqu'elle est opposée à un titre plus ancien. Enfin, si le mur comporte des marques contradictoires, c'est le tribunal qui apprécie au cas par cas.

Clôtures et fossés, également concernés

Comme pour les murs, une présomption de mitoyenneté s'applique aux clôtures séparant deux propriétés entièrement closes, qu'il s'agisse de palissades, de grillages, de haies, de talus, etc. (art. 666 du Code civil). De même pour les arbres d'une haie commune, et ceux isolés mais plantés sur la ligne séparative de deux terrains (art. 670, al. 1^{er} du code précité). À ce propos, vous pouvez exiger que des arbres mitoyens soient arrachés (art. 670, al. 2 du code précité), par exemple si la haie en comporte quelques-uns devenus trop hauts. Notez que ce droit ne concerne que des éléments isolés et non la totalité de la haie, et qu'il perdure même si rien n'a été fait pendant plus de 30 ans !

Enfin, il est permis de détruire une haie commune jusqu'à sa limite de propriété. En contrepartie, vous serez obligé d'édifier un mur sur cette même limite (art. 668, al. 2 du code précité). Un fossé séparant des terrains contigus est également présumé mitoyen, sauf lorsque la terre levée, ou «rejetée», se trouve d'un côté seulement. Dans

une telle situation, il est supposé appartenir exclusivement à celui dont le domaine comprend ce rejet de terre.

À noter Une clôture ou un fossé doivent être entretenus à frais communs. Un voisin peut se soustraire à cette obligation en renonçant à la mitoyenneté, sauf si le fossé sert habituellement à l'écoulement des eaux (art. 667 du Code civil).

Si le mur mitoyen soutient un terrain

Un mur de soutènement sert à maintenir les terres d'une propriété qui en surplombe une autre. Le Code civil ne précise rien à ce sujet mais, selon la jurisprudence, il est présumé privatif quand il ne bénéficie qu'à une seule (Cass., 3^e ch. civ., 10 mai 2001, pourvoi n° 99-17.771, et 8 décembre 2004, pourvoi n° 03-15.541). Inversement, s'il est utile aux deux parties, il sera présumé mitoyen – par exemple, s'il maintient les terres du fonds du dessus et sert en même temps d'appui à une construction du fonds du dessous. Dans une affaire récente, la Cour de cassation a rappelé que la présomption de mitoyenneté ne s'appliquait pas à un mur de soutènement. Ainsi, sans preuve contraire, une demande de démolition et d'indemnisation en raison d'un empiètement est recevable (Cass., 3^e ch. civ., 26 janvier 2022, pourvoi n° 20-14.580). ■

CONSTRUIRE, ENTRETENIR, SURÉLEVER

Vous pouvez convenir avec vos voisins de la construction d'un mur mitoyen. Il sera bâti à cheval sur la ligne séparative des deux propriétés, puis devra être entretenu. Si vous le souhaitez, vous êtes ensuite autorisé à le surélever.

Selon le projet envisagé, il est parfois impératif de déposer une demande d'autorisation avant de se lancer dans la construction d'un mur mitoyen (lire aussi p. 16).

Dans tous les cas, ce dernier devra respecter, quand il existe, le plan local d'urbanisme (PLU), notamment parce qu'une taille maximale y est parfois stipulée (se renseigner en mairie).

Si votre mur ne dépasse pas 2 m de hauteur, vous serez dispensé de toute formalité. Au-delà, il faudra en passer par une déclaration préalable auprès des services d'urbanisme locaux. Remplissez alors

l'imprimé Cerfa n° 13703*12, à télécharger sur Service-public.fr (saisissez le numéro du Cerfa dans le moteur de recherche) ou à retirer en mairie.

Si le voisin doit donner son accord au projet, il n'est pas tenu de signer la déclaration préalable. Vous n'êtes pas non plus obligé de joindre au dossier une autorisation écrite de sa part, car son accord est présumé (arrêt du Conseil d'État, 13 décembre 2013, n° 356097). À l'issue du délai d'instruction d'un mois, si vous n'avez reçu aucune réponse contraire, votre demande est considérée comme acceptée. Vos travaux peuvent démarrer. >>



Notre conseil



Si vous envisagez l'édification d'un mur, prenez la précaution d'en parler à votre

voisin. S'il accepte, vous pourrez construire sur la limite séparative de vos deux terrains, en partageant les frais par moitié. C'est bien là l'intérêt de la mitoyenneté : mettre en commun le coût de l'ouvrage et éviter une perte de terrain (inévitables avec des clôtures respectives). Quoi qu'il en soit, ne mettez pas votre voisin devant le fait accompli pour l'obliger ensuite à partager les frais, vous en supporteriez seul le coût !

S'il refuse la mise en place d'un mur mitoyen – il ne souhaite ni participer aux frais ni voir d'édifice sur son terrain, par exemple –, soyez vigilant et construisez seulement chez vous. Le mur ne sera alors pas mitoyen, mais votre entière propriété. À défaut, votre voisin pourrait en exiger la démolition.

>> Chacun participe à l'entretien et aux réparations

Les copropriétaires d'un mur sont tenus de l'entretenir et de le réparer quand c'est nécessaire; leur participation financière sera proportionnelle à leurs droits sur l'ouvrage (art. 655 du Code civil). Ainsi, s'il existe une mitoyenneté sur toute la longueur et toute la hauteur du mur, les frais seront répartis par moitié, sauf accord écrit entre voisins stipulant une répartition différente. En revanche, si un propriétaire ne détient la mitoyenneté que sur un quart du mur, il ne payera qu'un quart des dépenses. Par ailleurs, réaliser des réparations «nécessaires» n'implique pas que le mur soit en ruine, il suffit que son mauvais état l'empêche de servir de clôture. Enfin, un voisin ne peut pas vous obliger à payer des interventions sur le mur dans un intérêt purement personnel – parce que la couleur du crépi n'est pas à son goût, par exemple, ou parce qu'il souhaite mettre les pierres à nu afin d'obtenir une plus belle unité avec sa maison.

Quand il est impossible de s'entendre sur la nécessité ou non de réparer un mur, c'est celui des deux propriétaires qui souhaite réaliser des travaux qui doit obtenir une autorisation du tribunal judiciaire avant d'y procéder. Mais la démarche,



Il est possible de surélever une clôture mitoyenne sans accord exprès du voisin, à condition que cela ne lui nuise pas.

longue et compliquée, est à éviter au maximum – a fortiori lorsque le mur menace de s'effondrer! Faites donc tout votre possible pour vous accorder avec votre voisin et partager les frais de reconstruction. Vous n'en appellerez à la justice qu'en dernier recours, si le «récalcitrant» doit être contraint d'assumer sa quote-part des travaux. Autre possibilité: proposer au voisin d'abandonner volontairement la mitoyenneté s'il n'a pas les moyens de participer à son entretien. Dans ce cas, le mur reconstruit ou réparé à vos frais vous appartiendra en totalité, ainsi que le sol sur lequel il repose. Pensez à formaliser cette situation auprès d'un notaire. Attention, un propriétaire ne pourra renoncer à sa mitoyenneté sur un mur que si ce dernier ne soutient pas une construction lui appartenant (art. 656 du Code civil, lire aussi p. 28).

Rehausser sans nuire

Chaque copropriétaire a le droit d'«exhausser» un mur mitoyen sans avoir ni à se justifier ni à en demander l'autorisation de son voisin (art. 658 du Code civil). À charge pour lui, alors, d'assumer seul le coût des travaux puis l'entretien et les réparations, la partie surélevée lui appartenant exclusivement. Une telle décision peut être prise

Notre conseil



Si l'entente est bonne avec votre voisin, vous trouverez facilement un arrangement pour entretenir le mur :

il paie les fournitures, vous vous occupez du crépi et inversement, ou vous faites appel à un professionnel et vous partagez les frais. Dans tous les cas, une discussion est indispensable avant de démarrer les travaux pour fixer leur date, les matériaux à utiliser, voire les entreprises à contacter. Dans l'idéal, formalisez votre accord par écrit. Vos relations de voisinage sont délicates et vous vous heurtez à un refus ou à une indifférence? Plutôt que d'aller en justice, réalisez vous-même les petits travaux, quitte à ne vous occuper que de votre côté du mur. Si votre voisin est responsable de la dégradation, refusez de payer. Il supportera seul les dépenses imposées par la réparation (Cass., 3^e ch. civ., 17 juillet 1991, pourvoi n° 90-11.613).



et mise en œuvre à tout moment, à condition de ne pas nuire à son voisin – en le privant d'ensoleillement, par exemple. Dans cette éventualité, il serait en droit de saisir la justice afin d'obtenir la démolition de la partie surélevée. Les juges apprécient les situations au cas par cas.

A noter Le voisin peut acquérir la mitoyenneté du mur surélevé s'il le désire, sans limitation de délai (lire p. 27).

Bon à savoir

Quelle que soit la hauteur envisagée, une déclaration préalable s'impose pour la construction d'un mur si votre propriété se situe dans certaines zones (sur un site patrimonial remarquable ou aux abords d'un monument historique, notamment).

Par ailleurs, celui qui a décidé de la surélévation doit prendre à sa charge la réparation des éventuels dommages liés aux travaux (remise en état des plates-bandes le long du mur, par exemple).

Une surélévation peut être réalisée sur toute la largeur d'un mur mitoyen (à cheval), ou juste sur la moitié du mur du côté de celui qui veut rehausser. Dans tous les cas, mieux vaut respecter l'axe de l'édifice, pour des raisons évidentes de stabilité et la prévention de tout litige. Enfin, quand un mur ne peut pas, en l'état, supporter un exhaussement, tous les frais de renforcement, voire de reconstruction, sont à la charge du demandeur. À l'inverse, si ces travaux s'imposaient de toute façon au préalable (indépendamment de la surélévation), les dépenses correspondantes seraient partagées. >>

UNE SURÉLEVATION, PAS UN EMPIÈTEMENT !

Un propriétaire surélève de deux étages un entrepôt situé en rez-de-chaussée pour y aménager des logements. Pour ce faire, il procède au rehaussement du mur implanté sur la ligne séparative des propriétés. Selon un rapport d'expertise établi après des mesures prises par un géomètre, le mur surélevé empiète pour moitié sur

la propriété de la voisine. La cour d'appel d'Aix-en-Provence condamne donc le propriétaire à verser à cette dernière la somme de 853 € en réparation du préjudice d'empiètement (en tenant compte de l'épaisseur du mur, de sa longueur et de la valeur vénale du terrain). Mais il y a censure, ensuite, de la Cour de cassation, qui rappelle que tout propriétaire

peut faire exhausser le mur mitoyen sous réserve de supporter le coût de sa réalisation et de tout entretien rendu nécessaire par l'exhaussement. Il n'y a donc pas d'empiètement lorsqu'un propriétaire décide de surélever sur toute sa largeur un mur à cheval sur deux propriétés (Cass., 3^e ch. civ., 6 septembre 2018, n° 17-19430).

Bon à savoir

Si le mur existant n'est pas en mesure de supporter la surélévation, vous devez prendre en compte l'augmentation d'épaisseur qui s'impose du côté de votre terrain (art. 659 du Code civil).

>> **Attention !** La surélévation d'un mur n'est autorisée que s'il est mitoyen. Dans le cas contraire, les travaux effectués seront illicites (Cass., 3^e ch. civ., 13 décembre 1991, pourvoi n° 89-14.300).

Gare à l'empiètement en surplomb !

Dans une affaire, la Cour de cassation a considéré qu'un bris de toiture et un chéneau autoportant n'étaient pas des exhaussements. Elle a donc censuré leur empiètement au-delà de la mitoyenneté, c'est-à-dire au-delà du milieu de la largeur du mur. En l'espèce, des propriétaires avaient surélevé un mur mitoyen. Or, un bris de toiture et un chéneau prenaient appui sur son sommet. Il en résultait un léger débord. Les magistrats ont jugé que cela constituait un empiètement en surplomb sur le fonds voisin. Il n'était pourtant question que d'un dépassement de 2 cm sur une longueur de 1,5 m (Cass., 3^e civ., 6 juillet 2017, n° 15-17278)... ■

Notre conseil

Q C Ne vous lancez pas dans la surélévation d'un mur mitoyen sans vous

renseigner auprès de la mairie. Une hauteur limite existe dans de nombreuses communes. Aussi, bien que l'accord du voisin ne soit pas obligatoire, mieux vaut l'informer préalablement de votre projet afin d'entretenir de bonnes relations de voisinage. L'idéal étant de trouver un accord avec lui quant au choix des matériaux. Par ailleurs, quand le mur n'est pas en mesure de supporter la charge de la surélévation envisagée, faites-le constater par commissaire de justice (anciennement huissier) avant tous travaux. Si cela découle d'un manque d'entretien, les frais de remise en état préalable peuvent, eux, être partagés.

Avis d'expert

CHRISTOPHE MÉRY,

57 ans, conciliateur de justice à Rodez



« SONNEZ D'ABORD À LA PORTE DE VOTRE VOISIN »

J'ai été maire pendant 10 ans et j'utilise aujourd'hui les compétences acquises à cette période pour aider les citoyens à renouer le dialogue. Je suis toujours très étonné de constater combien les gens ne se parlent pas. Récemment, une personne est venue me voir pour organiser une conciliation avec son voisin qui venait de construire une piscine, car le bruit du moteur la dérangeait. Mais elle n'avait pas jugé opportun d'aller parler avec lui au préalable ! Autre exemple : un agriculteur souhaitant développer son activité avait construit, en limite de propriété, un hangar dédié à l'élevage de 6 000 canards. Il n'en a pas parlé à son voisin, qui s'est retrouvé devant le fait accompli. Or, du fait des fientes, l'odeur à proximité est vite devenue inconfortable. En me rendant sur place, j'ai pu, après une heure de dispute entre eux, désamorcer la situation. Le voisin victime des nuisances m'avait confié juste avant qu'il ne comprenait pas pourquoi la structure n'avait pas été installée à un autre endroit de la propriété. De son côté, l'agriculteur m'avait dit qu'il pensait que cela occasionnerait plus de nuisances. Or, ils ne s'étaient pas parlé... J'ai pu révéler en leur présence ce que chacun pensait, et expliquer pourquoi cette solution avait été retenue. Depuis, personne n'est revenu me voir, donc j'imagine que cela a été suffisant. Sonner à la porte de son voisin en parlant poliment et respectueusement reste la base pour discuter de la gêne subie. J'invite tout le monde à le faire, cela réduira inéluctablement le nombre de litiges.

VOS DROITS (PARTAGÉS) SUR LE MUR

Un mur commun vous appartient autant qu'au propriétaire d'à côté. Impossible d'en faire ce que bon vous semble... sauf si le voisin renonce à la mitoyenneté.

OUVERTURE

Interdite sans autorisation

Il est interdit de réaliser une ouverture dans un mur mitoyen sans accord écrit préalable de votre voisin (art. 675 du Code civil). Tous les types de jours sont concernés: fenêtres (y compris celles qui seraient équipées de matériaux ne laissant passer que la lumière et non la vue), portes... Réagissez immédiatement si votre voisin a pratiqué une «vue» (ouverture permettant de voir à l'extérieur et laissant pénétrer la lumière) dans la séparation commune sans votre autorisation. À défaut, elle ne pourra plus être mise en cause au bout de 30 ans, au titre de la création d'une «servitude de vue».

À noter La règle est la même quand le mur est implanté sur le terrain du voisin en limite séparative. En revanche, s'il s'agit d'un «jour» (ouverture ne laissant passer que la lumière), il n'y a pas de prescription: vous pourrez toujours exiger de votre voisin qu'il l'obstrue, quelle que soit sa date de création.

APPUI ET ENFONCEMENT

En accord avec le voisin

La loi est très claire sur ce point: vous ne pouvez pratiquer aucun enfoncement ni appliquer ou appuyer aucun ouvrage dans le corps d'un mur mitoyen sans le consentement de l'autre (art. 662 du Code civil). Une exception toutefois: il est admis qu'en cas de péril imminent, l'un des propriétaires puisse, sans consulter son voisin, prendre les mesures conservatoires nécessaires face à l'urgence – par exemple, appuyer des étais contre la paroi commune pour éviter qu'elle s'écroule. Mais il >>



Bon à savoir

Si le mur n'est pas mitoyen,

vous ne pouvez pas construire en vous appuyant dessus, sauf à obtenir l'accord écrit du voisin. Dès lors, une servitude d'appui est créée.



Bon à savoir

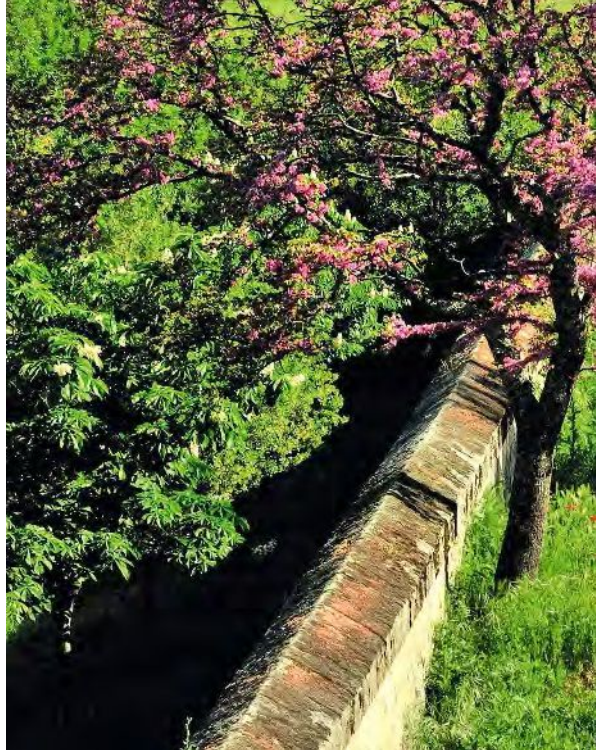
Si les plantations (arbres fruitiers, arbustes) de la haie mitoyenne produisent des fruits ou des fleurs, ils appartiennent par moitié aux propriétaires, qu'ils soient tombés par terre ou cueillis directement. Vous devez donc, en théorie, vous les partager à parts égales.

>> lui faudra ensuite avertir son voisin, par lettre recommandée avec avis de réception, de la nécessité de réaliser des travaux. Plus généralement, toute intervention touchant à la solidité du mur mitoyen ne peut être effectuée qu'avec son accord écrit. C'est le cas si vous souhaitez construire ou démolir un local (garage, remise, serre...) édifié contre la paroi, ou bien si vous comptez y placer des poutres ou des solives. Pour ces dernières, vous êtes autorisé à les enfoncer dans la totalité du mur, en ne laissant dans son épaisseur qu'un espace de 5,4 cm du côté du voisin. Néanmoins, si par la suite ce dernier veut installer des poutres au même endroit, il pourra exiger que vous réduisiez l'enfoncement des vôtres à la demi-épaisseur du mur (art. 657 du Code civil). Le mieux est donc de prendre contact avec lui afin de lui exposer votre projet, plans et devis à l'appui.

Notre conseil

Q C Si votre voisin refuse que vous vous appuyiez sur le mur mitoyen, saisissez le tribunal

judiciaire afin d'obtenir un jugement vous autorisant à exécuter vos travaux. Le recours à un avocat est obligatoire. Demandez la désignation d'un expert pour qu'il détermine, conformément à la loi, « les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre » (art. 662 du Code civil). Toutefois, avant de vous lancer dans cette procédure longue et coûteuse, mieux vaut vous questionner sur sa pertinence : la construction est-elle si nécessaire que cela ? Ne pouvez-vous pas l'installer ailleurs sur votre propriété ?



Ainsi, avant même de commencer les travaux, soumettez à votre voisin un projet précis comprenant, dans l'idéal, le plan de l'ouvrage envisagé et l'avis du maçon ou de l'architecte sur sa faisabilité. Formalisez son accord et faites-lui contresigner tous les documents, notamment les plans de la construction envisagée.

Attention ! Le propriétaire qui ne demande pas l'accord de son voisin avant les travaux engage sa responsabilité pour faute. Le tribunal peut ordonner la démolition de l'ouvrage et/ou octroyer des dommages et intérêts au voisin. Ce dernier devra toutefois prouver que les travaux effectués lui ont effectivement causé un préjudice (en compromettant la solidité du mur, par exemple).

PLANTATIONS ADOSSÉES

Ce qui est autorisé

Chaque propriétaire d'un mur mitoyen peut planter, de son côté, des arbres, arbustes ou autres plantations (vigne vierge, rosier grimpant, clématites...) en espaliers, à condition qu'elles ne dépassent jamais la crête du mur (art. 671, al. 2 du Code civil). Vous n'avez donc aucune distance minimale à respecter, et l'accord du voisin n'est pas nécessaire pour y procéder. Veillez toutefois à ce que les plantes n'endommagent pas le mur



De part et d'autre d'un mur mitoyen, les plantations ne sont pas censées en dépasser la crête... sauf accord du voisin.

Notre conseil

QC Pensez à tailler régulièrement vos plantations appuyées contre le mur mitoyen, afin qu'elles n'en dépassent jamais la crête.

À noter La cession forcée de mitoyenneté doit toujours porter sur l'intégralité de l'épaisseur du mur de séparation.

DEVENIR COPROPRIÉTAIRE

Prix du mur et cession forcée

La loi n'impose aucune démarche spécifique pour acquérir la mitoyenneté d'un mur. Mais commencez par en parler de vive voix à votre voisin. Puis confirmez votre demande et le prix proposé par lettre recommandée avec accusé de réception. Le coût d'acquisition est égal à la moitié du coût du mur ou de la portion du mur qui devient mitoyenne (prix estimé à la date d'achat de la mitoyenneté, compte tenu de l'état du mur) et à la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. S'y ajoutent, pour l'acquéreur, les frais liés à l'opération.

Si le voisin accepte votre offre, vous pouvez signer un acte authentique chez un notaire. Dans le cas où il refuse, commencez par solliciter un commissaire de justice (anciennement huissier). S'il persiste dans son refus, assignez-le devant le tribunal judiciaire – le recours à un avocat étant, dans ce cas, obligatoire. Le juge pourra alors imposer à votre voisin la cession de la mitoyenneté aux conditions proposées ou, si le prix envisagé justifiait le refus, nommer un expert afin qu'il détermine la valeur de la mitoyenneté.

Vous devenez propriétaire de la mitoyenneté à la date du jugement, qui tient lieu de titre de propriété mitoyenne. La cession de mitoyenneté donne obligatoirement lieu au paiement d'un prix (art. 661 du Code civil) : en cas de cession forcée, le juge constitutionnel fait de ce paiement une condition du transfert de la propriété.

Attention ! La cession forcée de mitoyenneté ne s'applique qu'à des murs de séparation. >>

mitoyen, sinon votre responsabilité pourra être mise en cause et il vous faudra alors supporter seul les frais de remise en état.

À noter Si le mur séparatif est privatif, seul son propriétaire a le droit d'y appuyer des plantations en espalier (art. 671, al. 3 du Code civil).

ACQUÉRIR LA MITOYENNETÉ

Dans quel but ?

Chacun peut avoir un intérêt à acheter sa mitoyenneté après la construction du mur, par exemple pour y appuyer une future construction. Ainsi, lorsqu'un mur de séparation n'appartient qu'à un seul des voisins, l'autre a la possibilité, à tout moment, d'en acquérir la mitoyenneté. Et ce, même si la situation remonte à plus de 30 ans. Le propriétaire du mur ne peut s'opposer à cette acquisition (art. 661 du Code civil). Cette règle, dite de « cession forcée de mitoyenneté », a été déclarée conforme par le Conseil constitutionnel (décision n° 2010-60, question prioritaire de constitutionnalité publiée au JO du 13 novembre 2010, p. 20237, texte n° 92). L'acquisition peut se limiter dans un premier temps à une seule partie du mur, dans le sens de la longueur ou de la hauteur. Ce qui n'empêchera pas de demander plus tard une cession forcée sur la partie du mur restant.



Bon à savoir

Le voisin qui n'a pas contribué

financièrement à l'exhaussement du mur mitoyen peut néanmoins en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense (art. 660 du Code civil). Cette acquisition de la mitoyenneté est opposable sans formalité, une publicité foncière n'est donc pas requise. L'acquisition de l'exhaussement du mur mitoyen s'opère par l'effet de la demande et à sa date, à la seule condition de s'acquitter du prix (Cass., 3^e ch. civ., 30 septembre 2021, pourvoi n° 20-18778).



DROIT DE MITOYENNETÉ

Pourquoi l'abandonner ?

Un propriétaire peut renoncer à tout moment à la mitoyenneté sur un mur – cela lui permet de ne plus avoir à participer aux frais d'entretien, de réparation et de reconstruction. Toutefois, l'abandon est impossible si cet édifice supporte un bâtiment qui appartient au «renonçant» (art. 656 du Code civil), ou si ce dernier en tire un avantage particulier, comme le soutien de ses terres, par exemple (Cass., 3^e ch. civ., 25 septembre 2002, pourvoi n° 00-22.701).

En cas de renoncement à la mitoyenneté, l'un des voisins devient automatiquement le seul et unique propriétaire du mur et du sol sur lequel il repose. Pour que cette décision soit opposable aux tiers, formulez l'abandon de mitoyenneté dans un acte notarié porté à la publicité foncière. ■

>>



L'EMPIÈTEMENT

Il exclut toute acquisition

Acquérir la mitoyenneté d'un mur n'est permis que si celui-ci a été édifié en limite de propriété. Concrètement, s'il a été construit à cheval entre les deux terrains alors qu'il n'était pas mitoyen dès le départ, il y a empiètement. Dès lors, il est impossible de le rendre mitoyen après coup en l'achetant. Selon la Cour de cassation, l'empiètement fait en effet obstacle à la mitoyenneté. Les juges ont apporté une précision à cette règle: en pareille situation, la mitoyenneté ne peut être acquise, que la personne qui la demande soit l'auteur de l'empiètement ou qu'elle le subisse (Cass., 3^e ch. civ., 19 février 2014, pourvoi n° 13-12.107).



DE MUR PRIVÉ À MUR MITOYEN

L'article 661 du Code civil, qui date de 1804, permet de changer la nature juridique d'un mur. Grâce à la cession forcée que ce texte autorise, un édifice à l'origine privé peut devenir commun moyennant le paiement d'une indemnité. Si vous prévoyez d'acquérir cette mitoyenneté, vous

arriverez facilement à vos fins dans le cadre d'une opération amiable. À défaut, vous n'aurez pas beaucoup plus de mal à l'obtenir: c'est votre droit le plus strict, et ce, même si votre voisin est contre. Au besoin, vous devrez passer par un expert judiciaire pour déterminer le montant de l'indemnité à payer.

En revanche, si vous souhaitez prendre appui sur ce mur devenu mitoyen, l'accord du voisin sera indispensable. S'il s'y oppose, ce qui est son droit en vertu de l'article 662, vous devrez solliciter l'autorisation du juge. Vous pourrez donc encore arriver à vos fins, mais le chemin sera plus tortueux.

Arbres et plantations

SOMMAIRE

- 30** Distances et hauteurs à respecter
- 36** L'obligation d'entretien d'une propriété
- 40** Qui doit se soumettre au débroussaillage ?

On pourrait les appeler les végétaux de la discorde... Chacun prend plaisir à disposer arbres, buissons ou haies dans son jardin sans avoir à obtenir l'accord de son voisin. C'est bien normal, chacun étant libre chez soi. Enfin, pas tout à fait... Dans la mesure où une plantation peut nuire aux propriétés contiguës, à cause des branchages et des racines notamment, le Code civil impose des distances à respecter par rapport au terrain d'à côté. Or, le constat est sans appel : bien que très anciennes (1804, tout de même !), ces règles restent méconnues. À moins qu'elles ne soient sciemment ignorées, ce qui met à rude épreuve la patience du voisinage.

LENNIE WADDE-STOCK

DISTANCES ET HAUTEURS À RESPECTER

Avant de planter un arbre, un arbuste, un arbrisseau ou une haie sur son terrain, il faut se renseigner sur d'éventuels règlements et usages locaux. En leur absence, les dispositions du Code civil s'appliquent.

Au moment d'aménager votre terrain, adressez-vous au service d'urbanisme de la mairie afin de connaître les règles en vigueur dans votre commune. Elles sont définies par des arrêtés municipaux ou préfectoraux, voire par des usages rassemblés et codifiés par les chambres d'agriculture. Dans ce cas, un exemplaire est obligatoirement déposé en mairie afin d'être communiqué aux personnes qui le demandent (art. D. 511-1 al. 3 du Code rural et de la pêche maritime). Ce document peut imposer des distances et des hauteurs à ne pas dépasser.

Sur tout le territoire, il existe des contraintes en fonction des endroits et des types de végétaux. En Île-de-France, par exemple, en raison de la forte densité des habitations et de l'exiguïté des terrains, il est d'usage de n'imposer aucune distance minimale de retrait: arbres et haies peuvent être plantés le long de la limite séparative de deux terrains, sous

réserve de ne pas empiéter sur la propriété voisine et de ne pas causer de gêne excessive. Ce fonctionnement concerne Paris et les zones pavillonnaires des départements de petite et grande couronnes (92, 93, 94 et 77, 78, 91, 95). Par contre, les communes rurales de la région ne sont pas concernées (arrêt de la Cour de cassation, 3^e chambre civile, 12 mai 1998, pourvoi n° 95-17.282).

S'en remettre au Code civil

Ailleurs, ce sont certaines espèces qui sont interdites, pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Enfin, dans les lotissements, le cahier des charges et le règlement de copropriété établissent la marche à suivre. S'il n'existe aucun règlement local ou usage reconnu, les distances fixées par le Code civil s'imposent. Ainsi, tous les arbres, arbrisseaux (plantes ligneuses se ramifiant à leur base, telles que les lilas ou les genêts) ou arbustes dépassant 2 m de hauteur doivent être installés à 2 m au moins de la ligne séparative de deux propriétés. S'ils font moins de 2 m, ils peuvent être disposés à 0,50 m au moins de cette même limite (art. 671 du Code civil).

Calculer la distance entre l'arbre et la limite de terrain

Pour s'assurer que l'on est bien dans les clous, il faut mesurer la distance établie entre les plantations et la séparation avec le terrain voisin. Pour cela, on part du centre du tronc ou de la tige, et >>

Notre conseil

QC Votre premier réflexe doit être de vous rendre en mairie

pour prendre connaissance

des arrêtés en vigueur ou de l'exemplaire des usages codifié par la chambre d'agriculture.

Si vous habitez dans un lotissement, relisez le cahier des charges et le règlement de copropriété. Ils peuvent stipuler des hauteurs et des distances de plantation inférieures à celles prévues par les dispositions du Code civil, et interdire certains types de plantations.



Les contraintes de plantation varient selon les régions, renseignez-vous.

UNE HAUTEUR DE DEUX MÈTRES QUELLE QUE SOIT LA SAISON



Une fois plantés dans les règles, les arbres et autres arbustes doivent être entretenus régulièrement afin que la hauteur maximale de 2 m soit respectée en toute saison. À défaut, le voisin peut exiger que la ou les plantations soient mises en conformité avec les textes du Code civil, et peu importe si la période

n'est pas propice à la taille des végétaux... Il en a été décidé ainsi dans une affaire où des thuyas dépassaient de 10 à 15 cm la limite réglementaire. Les propriétaires n'avaient pas immédiatement réduit leur hauteur, arguant du fait que le dépassement ne correspondait qu'à la croissance naturelle des végétaux et qu'ils

attendaient le moment préconisé pour les tailler, à l'automne (Cass., 3^e ch. civ., 19 mai 2004, pourvoi n° 03-10.077). Dès lors, mieux vaut anticiper la pousse annuelle des plantations en effectuant une taille appropriée, ou les étêter à chaque fois qu'elles dépassent 2 m afin de respecter la législation tout au long de l'année.

>> non de l'écorce (Cass., 3^e ch. civ., 1^{er} avril 2009, pourvoi n° 08-11.876), et l'on remonte jusqu'à la limite. S'il y a un mur mitoyen (c'est-à-dire commun avec le voisin), l'espace se mesure jusqu'au milieu de l'épaisseur de l'ouvrage.

> Si on est l'unique propriétaire du mur de clôture, toute son épaisseur est intégrée au calcul. S'il n'appartient qu'au voisin, on prend ses cotes jusqu'à la façade du mur visible depuis chez soi.

> Si la ligne séparative est matérialisée par un fossé, une haie ou une rivière, la distance se mesure jusqu'au milieu du fossé, de la haie ou du lit de la rivière.

Du côté de l'arbre, on part toujours du niveau de son implantation au sol, même s'il penche d'un côté (Cass., 2^e ch. civ., 10 décembre 1998, pourvoi n° 95-19.075). Sa hauteur, quant à elle, se mesure du sol où il est planté jusqu'à la pointe. Et ce, même s'il existe un dénivelé entre son terrain et celui du voisin (Cass., 3^e ch. civ., 1^{er} octobre 2013, pourvoi n° 12-19.889).

Le cas des plantations en espalier

Lorsque le mur qui sépare les jardins est mitoyen, il est possible de disposer arbres, arbustes et autres végétaux contre celui-ci sans avoir à respecter de distances réglementaires. A contrario, s'il est privatif, seul le propriétaire pourra y appuyer ses plantations, qui ne devront jamais dépasser la crête. Pensez donc à les étêter régulièrement.

Attention ! Ce que vous plantez ne doit pas endommager un mur mitoyen, sans quoi vous aurez à supporter seul les frais de remise en état. Lorsque les plantes ne respectent pas les distances

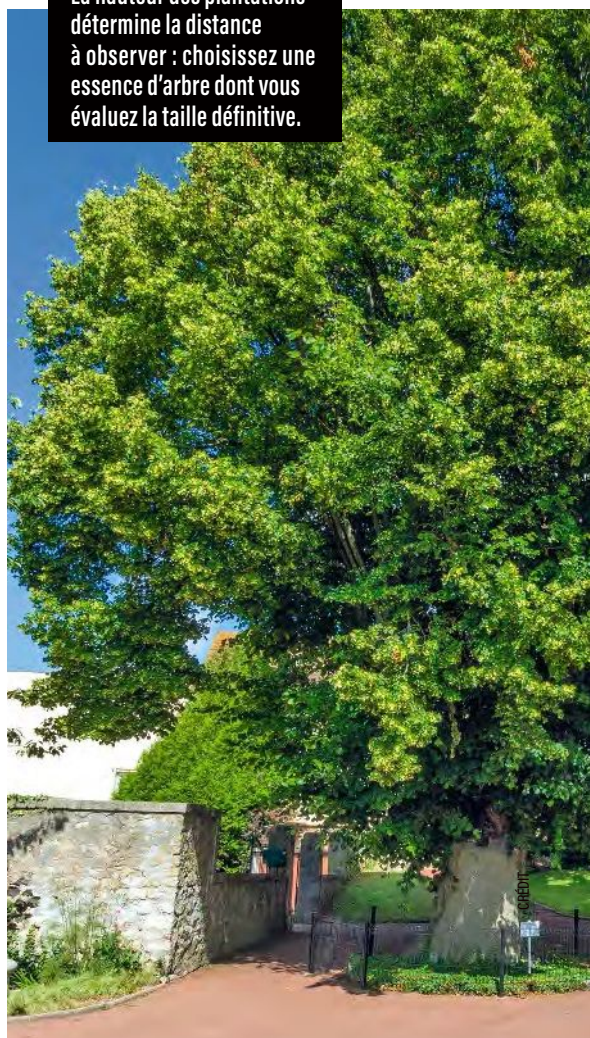
réglementaires, il est possible d'exiger leur élagage pour les réduire à la hauteur légale, voire de réclamer leur arrachage (art. 672 du Code civil).

Saisi, le Conseil constitutionnel a jugé que l'arrachage était conforme à la Constitution (décision n° 2014-394, question prioritaire de constitutionnalité – QPC – du 7 mai 2014). Le choix entre élagage ou arrachage appartient au propriétaire des plantations, sauf si elles ont été installées à moins de 50 cm de la limite entre deux terrains. Dans ce cas, l'arrachage s'impose.

Prescription pour l'arbre trentenaire

Un propriétaire peut s'opposer à l'élagage ou à l'arrachage de ses arbres s'il y a « prescription trentenaire » (art. 672 du Code civil). En d'autres termes, s'ils ont plus de 30 ans d'existence, ils

La hauteur des plantations détermine la distance à observer : choisissez une essence d'arbre dont vous évaluez la taille définitive.



Bon à savoir

Deux voisins peuvent s'entendre pour autoriser des plantations sans prise en compte des distances minimales, en créant une « servitude de plantation ». Elle est transmise aux propriétaires successifs via un acte établi et enregistré au Service de la publicité foncière. Ce dispositif naît aussi quand une propriété est divisée en plusieurs lots : les acquéreurs doivent alors accepter la présence des arbres sur les lots voisins, même si elles ne respectent pas les distances réglementaires (servitude par « destination du père de famille »).



Bon à savoir

Les règles de base édictées par le Code civil n'ont qu'un caractère supplétif, ce qui signifie qu'elles ne s'appliquent qu'en l'absence de règlements ou d'usages locaux.

sont protégés, même s'ils ont été plantés en violation des règles de distances minimales. Cette situation peut avoir de lourdes conséquences.

Dans une affaire, une cour d'appel avait condamné un propriétaire à procéder à l'arrachage de la totalité de sa haie de tamaris, car ils étaient plantés à moins de 50 cm de la « ligne divisoire ». Cela évitait à son voisin de prévoir, pour sa construction, un décrochement de 20 m sur une ligne de séparation longue de 142 m. La Cour de cassation est revenue sur cette décision en

retenant que la dizaine d'arbustes concernés, d'une hauteur supérieure à 2 m et disposés à 30 cm de la limite séparative sur une largeur de 20 m, avaient plus de 30 ans (Cass., 3^e ch. civ., 4 mai 2010, pourvoi n° 09-68.030).

C'est au propriétaire de prouver l'âge de son arbre. Il peut tenter de rechercher l'information auprès des riverains (photos, témoignages...), afin de déterminer la date à laquelle la plante a atteint 2 m. D'autres éléments se révèlent utiles, comme une vue aérienne obtenue via l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN) ou de vieilles >>

Avis d'expert

THIERRY DU BOUËTIEZ,

70 ans, conciliateur de justice à Melun (77)



« NOUS DEVONS ACCEPTER UN MINIMUM DE DÉSAGRÈMENT »

Des relations de voisinage un peu tendues peuvent se crispier et conduire les gens à devenir intransigeants. Aussi, j'essaie de faire preuve de pédagogie quand je constate que certains se braquent pour pas grand-chose. Nous devons souvent accepter un minimum de désagrément pour vivre ensemble. J'ai, par exemple, de nombreux dossiers de haies pas ou mal taillées. Parfois, quand je me rends sur place ou que je vois les photos, je comprends qu'il est question de végétaux qui dépassent assez peu la limite de 2 m, et que le trouble est limité. De même, certaines personnes exigent de leur voisin la taille de la haie qui déborde chez eux mais n'acceptent pas que celui-ci pénètre dans leur jardin pour le faire ! Ce n'est pas sérieux. Dans la même veine, les voisins d'une famille ayant de jeunes enfants se plaignent du bruit : je peux comprendre, et les parents eux-mêmes conviennent de la gêne occasionnée pour les personnes vivant à l'étage au-dessous, mais il n'y a pas tellement de solutions... J'invite à la tolérance.

OLIVIER GUERIN PHOTO/ADOBE STOCK



Bon à savoir

Si un voisin ne respecte pas les distances, vous pouvez agir devant le tribunal judiciaire. L'idéal est d'en établir la preuve par constat d'huissier. L'action est possible même en l'absence de préjudice.

>> cartes d'état-major. Méthode plus invasive pour l'arbre, mais également plus efficace: procéder à la datation au moyen d'un carottage. On la sollicite auprès d'un expert arboricole de l'Office national des forêts (lire également L'avis de l'expert, ci-dessous).

Si vous êtes incommodé par une plantation dont l'âge reste incertain, mettez tout en œuvre pour résoudre le problème à l'amiable avec votre voisin. Expliquez-lui la gêne subie et essayez de trouver ensemble des solutions alternatives à l'arrachage. Vous pourriez faire un pas chacun vers l'autre... en choisissant, par exemple, d'étêter l'arbre à une certaine hauteur.

Dans un lotissement, la prescription de 30 ans court à compter du moment où la plantation a atteint la hauteur maximale fixée dans le

cahier des charges, et non lorsqu'elle a dépassé 2 m, tel qu'édicte dans le Code civil (Cass., 3^e ch. civ., 27 mars 2013, pourvoi n° 11-21.221). Ce délai débute dès la date de dépassement de la hauteur permise (Cass., 3^e ch. civ., 6 mai 2014, pourvoi n° 13-12.183), sauf si la haie ou l'arbre ont été installés dans la zone des 50 cm avant la limite séparative. Dans ce dernier cas, la date de plantation est retenue pour le décompte des 30 ans. En effet, peu importe la date à laquelle l'arbre a franchi les 2 m de hauteur puisqu'il est interdit de planter dans cette bande de terrain !

A noter Si vous pensez qu'un arbre trentenaire dont vous ne pouvez exiger ni l'élagage ni l'arrachage est dangereux, vous avez toujours la possibilité de faire valoir un risque de chute sur votre maison auprès du tribunal. Selon les juges, dès qu'il y a un danger pour la sécurité des biens – et a fortiori des personnes – du fait d'arbres, il y a trouble anormal de voisinage: ils confirment que leur abattage constitue la mesure propre à y mettre un terme, sans qu'il



Avis d'expert

DAVID CHEVET Expert arboricole,
chef du réseau Arbre Conseil chez ONF Vegetis*



« SEUL LE CAROTTAGE APPORTE LA PRÉCISION EXIGÉE »

Régulièrement, les 50 experts du réseau Arbre Conseil de l'Office national des forêts sont amenés à se prononcer, à la demande d'un particulier, d'un conciliateur de justice ou d'un juge, sur l'âge d'un arbre planté à moins de 2 m d'une limite séparative. Nous devons alors déterminer si la plantation a dépassé la hauteur de 2 m depuis plus ou moins de 30 ans. Sur le terrain, l'opération consiste à recueillir

un échantillon du végétal. L'arbre est carotté jusqu'au cœur à 2 m de hauteur. Ce prélèvement s'effectue à l'aide d'une tarière de Pressler, une mèche de 5 à 12 mm de diamètre qui pénètre dans le tronc et découpe un fin cylindre de bois. Assez invasive, même si nous désinfectons et rebouchons le trou de façon que la plaie se referme rapidement, cette technique est la seule

à apporter le niveau de précision exigé. L'analyse s'effectue ensuite au bureau. Nous comptons – à l'aide d'une loupe binoculaire, au besoin – les cernes révélés, c'est-à-dire les anneaux de croissance, et déterminons ainsi l'âge de l'arbre. Il faut compter environ 1000 € TTC le forfait pour un à cinq arbres, accompagné d'un rapport d'expertise.

**ONF Vegetis est une filiale de l'Office national des forêts.*



BALCONS ET TERRASSES : ENCORE DES RÈGLES

Vous n'avez pas la chance d'avoir un grand domaine... mais peut-être profitez-vous d'un balcon ou d'une terrasse, dont vous pourrez faire un véritable jardin d'agrément. D'abord, consultez le règlement de copropriété. En principe, il vous sera imposé d'installer vos jardinières et autres pots à l'intérieur du garde-corps pour des raisons de sécurité et d'aspect extérieur de l'immeuble. Vous êtes d'ailleurs responsable des dommages causés par la chute d'objets pouvant blesser des passants ou endommager la façade, par exemple. Vérifiez donc que vos

pots et jardinières sont bien accrochés, et ne surchargez pas le balcon. Préférez des contenants de grandeur moyenne plutôt que de lourdes jarres ; taillez régulièrement vos plantations avant qu'elles n'envahissent le balcon des voisins ou n'atteignent la façade de l'immeuble ; placez des soucoupes sous les pots et évitez les arrosages intempestifs. Si vous êtes responsable d'infiltrations, votre assureur multirisque habitation peut refuser de prendre en charge la réparation des dégâts occasionnés, et vous en serez alors de votre poche.

L'installation de pots sur un balcon se fait en principe à l'intérieur du garde-corps.

soit nécessaire de procéder à des recherches sur leur antériorité ni sur le caractère proportionné de la mesure ordonnée. C'est ce qui a été décidé dans une affaire concernant six cèdres bleus ayant atteint plus de 20 m de hauteur, qui risquaient d'endommager gravement la maison des voisins en cas de tempête. Cela était d'ailleurs arrivé en 2020 lors de violentes perturbations : la toiture et la gouttière avaient été abîmées par des chutes de branches (Cass., 3^e ch. civ., 1^{er} mars 2023, pourvoi n° 21-19.716). Ils ont donc été abattus.

Deux autres exceptions

Outre la prescription trentenaire, l'article 672 du Code civil prévoit deux autres exceptions permettant aux propriétaires de plantations non respectueuses des distances minimales



Bon à savoir

Le tronçonnage au niveau du sol, suivi d'une dévitalisation des souches, a parfois été accepté par les juges en remplacement de l'arrachage : une solution moins coûteuse à proposer.

d'échapper à l'élagage ou à l'arrachage. Voici les cas de figure concernés :

- > **Si les arbres ont été plantés avant la division du terrain** en deux parcelles appartenant à des personnes différentes. Le propriétaire des arbres a ainsi acquis le droit de les conserver par « destination du père de famille ».
- > **Si le propriétaire détient un document**, c'est-à-dire un titre, un contrat, signé entre deux voisins, qui l'autorise à planter à une distance non conforme à la réglementation.

Attention ! Si l'arbre meurt, son propriétaire ne peut plus se prévaloir de ces exceptions. Il doit dorénavant respecter les distances réglementaires. ■

L'OBLIGATION D'ENTRETIEN D'UNE PROPRIÉTÉ

En échange du plaisir qu'il procure, un jardin exige d'être régulièrement entretenu, notamment pour ne pas gêner les voisins. En cas de litige, ces derniers peuvent assigner un propriétaire récalcitrant en justice.

Dans la mesure où vos arbres ont des branches qui surplombent le terrain du voisin, ce dernier a le droit d'exiger que vous coupez ce qui dépasse, et inversement (art. 673 al. 1^{er} du Code civil). Il ne peut toutefois pas le faire lui-même, sauf si vous l'y autorisez expressément, par écrit. Ce droit à l'égavage est imprescriptible (art. 673 al. 3 du code précité). Cela signifie que cette prérogative perdure, même si lui (ou le précédent occupant) n'a pas réagi pendant de nombreuses années. Ainsi, des juges ont reconnu qu'un propriétaire était dans son bon droit de demander l'égavage de platanes à l'origine d'une ombre importante sur son terrain, bien qu'il ne se soit pas manifesté en ce sens pendant six ans (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 12 novembre 2008, pourvoi n° 07-19.238).

De même, l'ancienneté des plantations n'est pas un argument recevable pour échapper à l'égavage. Ainsi, un voisin peut demander que des arbres plantés à une distance inférieure à la distance légale soient arrachés, ou qu'ils soient réduits en

hauteur, sauf s'il y a prescription trentenaire (lire p. 32). Cette disposition ne s'applique pas, toutefois, aux branches situées en surplomb de la propriété (réponse ministérielle n° 89474, JO/Assemblée nationale du 14 décembre 2010).

Enfin, il est possible d'exiger l'égavage quand bien même l'opération risquerait de provoquer la mort de l'arbre (Cass., 3^e ch. civ., 31 mai 2012, pourvoi n° 11-17.313, à propos d'un chêne bicentenaire). Si votre voisin refuse d'obtempérer, adressez-lui une lettre recommandée avec accusé de réception pour lui rappeler les règles du Code civil qui s'appliquent. S'il ne réagit pas, saisissez le tribunal judiciaire du lieu où sont plantés les arbres afin de l'y obliger, si besoin sous « astreinte » (c'est-à-dire moyennant le paiement d'une somme d'argent par jour de retard d'égavage).

Attention ! Le règlement d'un lotissement peut limiter l'obligation d'égavage instaurée par l'article 673 du Code civil (Cass., 3^e ch. civ., 13 juin 2012, pourvoi n° 11-18.791).

Les arbres dits « remarquables »

Ce droit imprescriptible souffre parfois certaines limites posées par les documents d'urbanisme ; il peut en effet arriver que le droit du propriétaire se heurte à l'intérêt environnemental. Ainsi, dans une affaire, la Cour de cassation a reproché aux juges d'appel de ne pas avoir vérifié si le marronnier âgé de 150 ans dont il était demandé l'égavage était identifié comme arbre isolé remarquable dans le règlement du plan local d'urbanisme (Cass., 3^e ch. civ., 30 novembre 2022, pourvoi n° 21-17.974).



Bon à savoir

Si vous subissez un dommage causé par les racines d'un arbre de votre voisin

(le soulèvement du mur séparatif, l'humidité dans le mur de votre garage...), vous pouvez engager en justice sa responsabilité sur la base de l'article 1242 du Code civil.



Ni l'ancienneté du végétal ni le respect de la distance de plantation n'empêchent l'élagage d'un arbre voisin qui envahit votre jardin.



LOCATAIRE OU PROPRIÉTAIRE, QUI DOIT ÉLAGUER ?

C'est au locataire de s'occuper de la taille, de l'élagage et même de l'échenillage des plantations, et de régler les frais qui en découlent. Ces travaux figurent sur la liste des réparations à caractère locatif (décret n° 87-712 du 26 août 1987). Toutefois, si les arbres et arbustes ne sont pas élagués, c'est le propriétaire, et non le locataire, qu'il convient d'assigner en justice (Cass., 3^e ch. civ., 5 février 2014, pourvoi n° 12-28.701). À charge pour le premier, ensuite, d'exiger du second qu'il respecte ses obligations.

A noter Un usage local peut déroger à l'obligation forcée d'élagage. Renseignez-vous en mairie.

Si des racines pénètrent chez vous

En tant que propriétaire victime des racines des arbres de vos voisins, vous ne pouvez pas les contraindre à couper celles qui pénètrent sur votre terrain (contrairement aux branches). Mais vous avez le droit de les sectionner vous-même à la limite séparative, et sans qu'il soit besoin de les en avertir (art. 673 du Code civil). Il vous est néanmoins interdit d'utiliser des traitements chimiques sur les racines, cela risquerait de tuer l'arbre. >>

>> Lorsque la coupe des racines se révèle impossible, le juge peut ordonner un arrachage des arbres. C'est ce qui a été décidé à propos d'une haie de peupliers dont les racines avançaient sur le terrain voisin. Selon le rapport de l'expert, on ne pouvait connaître leur quantité, et leur coupe aurait impliqué un travail colossal endommageant totalement le jardin des victimes et fragilisant les peupliers, qui seraient devenus dangereux. En conclusion, il était plus simple d'ordonner leur abattage (Cass., 3^e ch. civ., 7 juillet 2016, pourvoi n° 14-28.843).

Fruits à cueillir et feuilles mortes

Même si certains vous font de l'œil, sachez que les fruits de l'arbre du voisin appartiennent toujours à son propriétaire, y compris ceux accrochés aux branches qui surplombent votre terrain. En revanche, vous êtes autorisé à ramasser les fruits qui atterrieraient chez vous (art. 673 du Code civil)... à condition qu'ils soient tombés naturellement. Des feuilles mortes d'arbres voisins (mais aussi les aiguilles de conifères) peuvent porter préjudice même lorsque la réglementation sur les distances de plantations est respectée. Dans ce cas, vous êtes en droit de saisir la justice. Il vous revient toutefois de prouver (par des photos, un constat d'huissier, des factures acquittées pour le nettoyage des gouttières...) que la chute des feuilles vous cause une



gêne excessive, c'est-à-dire un trouble anormal de voisinage. En la matière, les juges se prononcent au cas par cas. Dans une affaire où les gouttières d'une maison étaient régulièrement bouchées par les feuilles mortes d'un arbre voisin, ils ont considéré que la gêne provoquée était tolérable à la campagne (cour d'appel de Nancy, 2^e ch. civ., 15 novembre 2012, n° 12-00.570). À l'inverse, dans un cas où la distance légale de plantation n'était

DÉCHETS VERTS : INTERDICTION DE LES BRÛLER !

Le brûlage des déchets verts (feuilles mortes, déchets de taille, d'élagage, de débroussaillage) dans votre jardin est interdit, à tout moment de la journée ou de l'année. Vous encourez jusqu'à 450 € d'amende. S'y ajoutent le risque de trouble de voisinage (dû aux odeurs ou aux fumées) et d'incendie, et le problème de la pollution de l'air (émission de monoxyde de carbone,

de composés organiques volatils, de dioxines...). Vous devez donc les déposer en déchetterie. Certaines communes organisent une collecte à domicile. Autre solution : faire de vos déchets verts du compost pour vos plantes, ou vous équiper d'un broyeur de végétaux afin de réduire efficacement leur volume. À noter que le préfet peut prévoir des dérogations

si vous vous trouvez dans une zone rurale ou périurbaine où il n'existe pas de déchetterie ni de système de collecte dédiée. Dans ce cas, il peut être permis de les faire brûler dans son jardin. Rendez-vous en mairie pour prendre connaissance de l'arrêté préfectoral et des conditions précises de brûlage des végétaux (périodes, horaires, distance minimale par rapport aux habitations...).



Le voisin qui subit le désagrément doit prouver la gêne occasionnée par les feuilles mortes.



pas en cause, ils ont condamné un propriétaire à l'abattage de ses peupliers, seul moyen de faire cesser les boursoufflures du revêtement de sol des voisins du fait des racines, et d'empêcher les feuilles mortes envahissant leur terrasse d'agrément de nuire au bon écoulement des eaux (Cass., 3^e ch. civ., 4 janvier 1990, pourvoi n° 87-18.724). Le trouble anormal de voisinage avait été retenu.

En bordure de voie publique

Les distances édictées par le Code civil ne concernent que les propriétés privées. D'autres règles s'appliquent pour les terrains qui bordent la voie publique (rue, avenue...). Riverain de ce type de voie, vous êtes tenu de faire en sorte que vos plantations n'empiètent pas dessus. Vous ne devez donc pas laisser pousser de végétaux à moins de 2 m de la limite du domaine public routier (art. R. 116-2-5° du Code de la voirie routière). À défaut, vous encourrez jusqu'à 1 500 € d'amende. Il appartient au maire de dresser le procès-verbal de la contravention ainsi constatée et de le transmettre à la juridiction compétente. Le maire ou le préfet peuvent aussi vous mettre en demeure de procéder à des travaux d'élagage et d'abattage (art. L. 2212-2-2 du Code général

RIVERAINS DE VOIES FERRÉES

Les habitants en bordure de voie ferrée ont l'interdiction de planter des arbres à moins de 6 m de celle-ci, et des haies vives à moins de 2 m. La distance est mesurée soit de l'arête supérieure du déblai, soit de l'arête inférieure du talus de remblai, soit du bord extérieur des fossés du chemin. Et, à défaut, d'une ligne tracée à 1,5 m de distance des rails extérieurs de la voie (réponse ministérielle n° 2823, JO Assemblée nationale du 7 novembre 1988, p. 3174).

des collectivités territoriales, ou CGCT). Sans réponse de votre part, l'Administration pourra y procéder à vos frais. En cas de voie publique dégradée par des racines d'arbres anciens plantés sur une propriété privée riveraine, le maire peut effectuer d'office les travaux d'élagage après avoir procédé à une mise en demeure du propriétaire restée sans résultat. Les frais étant, bien sûr, à la charge du propriétaire concerné. En cas de danger grave et imminent, l'abattage des arbres en cause peut également être prescrit d'urgence (art. L. 2212-4 du CGCT). S'agissant du dommage éventuellement causé à la voie communale, la municipalité est fondée à en demander réparation au propriétaire de l'arbre qui en est à l'origine (réponse ministérielle n° 02421, JO/Sénat, juin 2018, p. 2995). Si votre propriété se situe à proximité d'un croisement, d'un virage, d'un point dangereux ou incommode pour la circulation, il est probable que vous soyez soumis à un plan de dégagement, approuvé après enquête publique (art. L. 114-1 et suiv. du Code de la voirie routière). Il peut prévoir des servitudes de visibilité vous empêchant, entre autres, de bâtir des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan. Le cas échéant, vous serez indemnisé du préjudice résultant de la création de cette servitude. ■

QUI DOIT SE SOUMETTRE AU DÉBROUSSAILLAGE ?

Afin de lutter contre les incendies et de limiter leur propagation, la loi oblige certains propriétaires, selon leur zone d'habitation, à débroussailler leurs terrains.

Le débroussaillage (appelé «débroussaillage», dans le vocabulaire juridique) consiste à détruire broussailles, herbes sèches et autres bois morts, à espacer la végétation et à élaguer les arbres et les arbustes. L'obligation de débroussailler concerne les bois et les forêts réputés particulièrement exposés au risque d'incendie et situés dans les départements suivants: Alpes-de-Haute-Provence, Hautes-Alpes, Alpes-Maritimes, Ardèche, Ariège, Aude, Aveyron, Bouches-du-Rhône, Corse-du-Sud, Haute-Corse, Dordogne, Drôme, Gard, Gironde, Hérault, Landes, Lot, Lot-et-Garonne, Lozère, Pyrénées-Atlantiques, Hautes-Pyrénées, Pyrénées-Orientales, Tarn, Var et Vaucluse (art. L. 133-1 du Code forestier et arrêté du 6 février 2024). En dehors de ces zones, certains bois et forêts peuvent également être classés à risque par les directions en charge de la forêt, de l'environnement et de la sécurité civile, après avis des personnes morales concernées par la défense des forêts contre les incendies (art. L. 132-1 du code précité). Votre mairie peut vous renseigner.

À noter Débroussailler autour des bâtiments limite la propagation du feu, réduit son intensité et facilite l'intervention des pompiers en créant une zone moins conductrice près des forêts.

Bon à savoir

En zone classée « urbaine » par le plan local d'urbanisme (PLU), il faudra débroussailler intégralement votre terrain, qu'il soit construit ou non. En zone rurale, si votre parcelle de terrain n'est pas construite, vous n'avez pas cette obligation.

Nouveau Si vous êtes soumis à cette obligation, vous ne pourrez vendre votre propriété qu'après avoir débroussaillé (art. L. 134-16 du Code forestier, issu de la loi du 10 juillet 2023). Acquéreurs et locataires devront, eux, être informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de cette contrainte dans le document d'état des risques (disposition applicable à compter du 1^{er} janvier 2025).

Respecter la distance

L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique des façons suivantes pour les terrains situés à moins de 200 m des bois et des forêts:

➤ **En zone urbaine** (telle que définie par le plan local d'urbanisme), elle concerne l'intégralité de votre terrain, construit ou non.

➤ **Hors zone urbaine**, elle s'étend sur un rayon de 50 m autour des constructions de votre terrain (maison, dépendance, piscine, bâtiment industriel ou agricole...).

Le maire peut, par arrêté, porter cette obligation à 100 m. Une bande d'au moins 10 m de large de part et d'autre des voies privées (route, sentier, chemin) donnant accès à votre propriété doit également être nettoyée.

À noter Pour les terrains situés pour partie en zone urbaine et pour partie en zone non urbaine, les deux réglementations s'appliquent respectivement aux espaces concernés.

Le débroussaillage doit être réalisé de façon continue, sans tenir compte des limites de votre propriété. Si, par exemple, le rayon de 50 ou 100 m autour de votre construction dépasse les limites de votre parcelle, vous devez débroussailler sur



le terrain voisin. Au préalable, il vous faut demander l'autorisation du propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception. Ce dernier ne peut pas s'y opposer, mais il a la possibilité d'effectuer les travaux par lui-même. S'il ne vous a pas répondu dans un délai d'un mois, vous êtes tenu d'en informer le maire de la commune.

Nouveau L'autorisation d'accès est valable trois ans sauf révocation (art. R. 131-14 du Code forestier, issu du décret n° 2023-706 du 1^{er} août 2023).

Après une mise en demeure de débroussaillage restée infructueuse, le maire a la possibilité de l'ordonner d'office, aux frais du propriétaire récalcitrant (art. L. 134-5 du Code forestier). Par ailleurs, la commune peut lui appliquer une amende administrative allant jusqu'à 50 €/m² (contre 30 € auparavant) depuis la loi du 10 juillet 2023 qui a alourdi les sanctions (art. L. 135-2 du code précité). Des poursuites pénales peuvent également être engagées, et l'amende, atteindre 1 500 €.

Attention ! En cas de sinistre, les assurances multirisques habitation appliqueront une franchise supplémentaire de 5 000 € s'il est établi que l'assuré ne s'est pas conformé aux obligations de débroussaillage (art. L. 122-8 du Code des assurances).

Réduire le montant de la facture

Si vous faites appel à une entreprise ou à une association agréée « Services à la personne », vous bénéficierez d'un crédit d'impôt de 50% sur votre facture

Notre conseil

Q C Où que vous habitez, le préfet ou le maire de la commune a pu prendre des dispositions spécifiques en matière de débroussaillage. Renseignez-vous à votre mairie pour connaître précisément les règles qui s'appliquent avant d'engager ce type de travaux.

de débroussaillage, au titre des travaux de jardinage, retenue dans la limite de 5 000 € par an. Vous pouvez aussi vous regrouper en association syndicale avec d'autres voisins pour être en position de négocier les prix à la baisse. Dans ce cas, une réduction d'impôt de 50% est accordée sur les cotisations versées à l'association autorisée (retenues dans la limite de 1 000 € par foyer fiscal), qui a pour objet la réalisation de travaux de prévention en vue de défendre les forêts contre le risque d'incendie (art. 200 decies A du Code général des impôts). ■



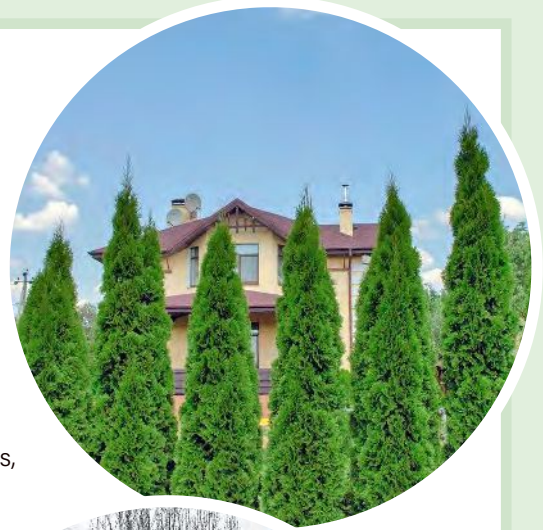
ARBRES QUI S'INCLINENT

Pour la Cour de cassation, la présence d'arbres penchant sur la propriété voisine et mettant en danger la sécurité des biens et des personnes constitue un trouble anormal de voisinage, même s'ils ont été plantés dans le respect des distances légales. Dans un cas récent, les juges ont considéré qu'une tempête à l'origine de la chute d'arbres n'exonérerait pas la responsabilité de leur propriétaire. En l'occurrence, un PV dressé par un huissier établissait que des pins maritimes penchaient vers la propriété d'une SCI voisine. Celle-ci avait sollicité la coupe des plus proches, mais le voisin n'avait pas donné suite. Trois ans plus tard, une tempête les a jetés à terre. Pour les juges, elle ne présentait pas les caractéristiques de la force majeure, car la victime avait fait constater le danger préalablement : celui-ci n'était donc plus « imprévisible » (Cass., 3^e ch. civ., 10 décembre 2014, pourvoi n° 12-26.361).



QUAND LA HAIE DE CYPRÈS MASQUE LE SOLEIL

Parce qu'une haie de cyprès empêchait d'avoir accès à la lumière directe du soleil, les juges ont estimé, dans cette affaire, que le trouble dépassait les inconvénients normaux de voisinage. La réduction en hauteur des arbres a ainsi été actée en justice, même si leur propriétaire n'avait pas méconnu la réglementation. La voisine faisait valoir un préjudice lié au caractère anormalement envahissant de ces végétaux à croissance rapide dont les branches, par leur amplitude, plongeaient dans l'obscurité les pièces, la terrasse et le jardin de sa résidence, le phénomène d'assombrissement se poursuivant au fil des années (Cass., 3^e ch. civ., 20 décembre 2018, n° 17-15231).



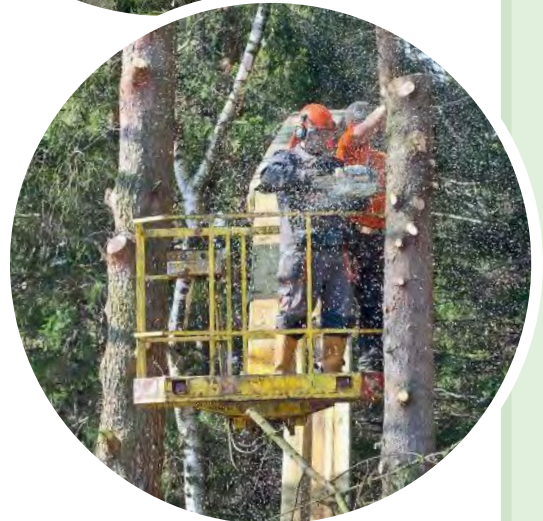
ARRACHAGE POUR CAUSE D'EMPIÈTEMENT

Un particulier réclamait en justice l'enlèvement d'une clôture et l'arrachage d'une haie de thuyas appartenant au voisin. La cour d'appel a rejeté sa demande, au motif qu'il échouait à démontrer qu'elles avaient été implantées par ce voisin. Saisie, la Cour de cassation a cassé l'arrêt, estimant qu'en constatant sans réagir que la haie et la clôture formaient un empiètement de 16,82 m² sur la propriété du demandeur, les juges d'appel avaient ignoré l'article 545 du Code civil : « *Nul ne peut être contraint de céder sa propriété [...]* ». L'ensemble a donc dû être arraché (Cass., 3^e ch. civ., 6 septembre 2018, n° 17-18145).



ÉLAGAGE, MÊME DANS UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ

Des particuliers ont obtenu l'élagage d'arbres avoisinants bien que ces derniers soient situés dans une zone « espace boisé classé », soumise à une déclaration préalable pour les coupes et abattages. Les juges ont retenu que la demande n'impliquait pas l'obligation de détruire les plantations objets du litige, et qu'il n'était pas établi que cette opération soit nuisible à leur conservation. Ils l'ont donc accueillie favorablement (Cass., 3^e ch. civ., 27 avril 2017, n° 16-13953).



Non aux vues plongeantes

SOMMAIRE

- 44** Gardez vos distances
- 48** Les jours, une solution lumineuse
- 50** Vue gâchée, gare à la démolition !
- 52** Enseignes et publicités dérangeantes
- 54** Isolation, la loi s'adapte

Des aménagements pratiqués dans le jardin ou la maison peuvent conduire à ce que l'on appelle juridiquement une « vue ». Afin d'éviter que les regards ne plongent alors sur la propriété voisine, la loi fixe des distances minimales pour créer une fenêtre, un balcon, un escalier extérieur, une terrasse... Le percement d'un « jour », qui ne laisse passer que la lumière et à travers lequel il ne doit pas être possible de voir, constitue une solution d'apport de luminosité tout en restant dans la légalité.

GARDEZ VOS DISTANCES

Le Code civil impose des distances minimales par rapport à la propriété contiguë lorsqu'on crée des fenêtres, un balcon ou une terrasse. Elles varient selon que l'ouverture pratiquée offre une vue droite ou oblique chez le voisin.

Les vues sont des ouvertures qui laissent passer la lumière, mais permettent également de regarder la propriété voisine.

Entrent dans cette catégorie une fenêtre, une porte-fenêtre, une véranda, un vasistas, un balcon, un escalier d'accès et une terrasse, à condition que celle-ci soit attenante au bâtiment et accessible depuis celui-ci. Il peut même s'agir d'un remblai de terre placé en limite de propriété (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 30 octobre 2012, pourvoi n° 10-28.287). Et la loi estime qu'il y a une vue chez le voisin même si, pour regarder par un velux en toiture, il est nécessaire de grimper sur une échelle ou un escabeau (Cass., 3^e ch. civ., 19 janvier 2005, pourvoi n° 03-19.179).

Une vue peut être droite ou oblique. Celle dite droite (ou directe) est l'espace balayé par le regard d'un individu positionné dans l'axe de l'ouverture sans qu'il ne se penche ni ne tourne la tête. Une vue est dite oblique (l'accès visuel est cette

fois indirect) lorsque l'observateur placé face au centre de l'ouverture doit s'incliner ou tourner la tête pour regarder chez son voisin.

Ne pas prendre les mesures à la légère

Concernant une vue droite, une distance d'au moins 1,90 m doit exister entre l'ouverture et la limite séparant les deux terrains (art. 678 du Code civil). Et dans le cas d'une ouverture avec une vue oblique, la distance exigée entre la fenêtre et la ligne séparative est d'au moins 60 cm (art. 679 du code précité).

Les distances se calculent à partir du parement extérieur du mur dans lequel est réalisée l'ouverture (art. 680 du Code civil), c'est-à-dire du bord côté façade de la fenêtre, ou du rebord extérieur du balcon ou de la terrasse, jusqu'à la séparation entre les deux parcelles. Lorsqu'il s'agit d'une vue oblique, la mesure doit être prise depuis l'angle de la fenêtre le plus proche de la limite séparative. Dès lors que cette dernière est constituée d'un mur, des dispositions existent :

> **Vous devez effectuer la mesure** sans prendre en compte l'épaisseur du mur s'il ne vous appartient pas, autrement dit en vous arrêtant à la façade orientée de votre côté;

> **Si, à l'inverse, le mur est votre propriété** dans son intégralité, vous devez calculer la distance en comptant toute son épaisseur;

> **Au cas où le mur est mitoyen** (lire p. 18 et suivantes), vous êtes tenu de démarrer la mesure à la moitié de son épaisseur.

Quand les deux propriétés ne sont pas séparées par un mur mais par un espace privé commun, tel un passage, le calcul de la distance pour des vues droites doit s'apprécier non pas au milieu

Notre conseil



Avant de démarrer

vos travaux, consultez le plan local d'urbanisme (PLU) auprès

de votre mairie. Celui-ci peut prévoir des règles spécifiques (taille des fenêtres, matériaux autorisés...) que vous devrez respecter. Comptez si possible de 10 à 15 cm en plus des distances minimales légales, que la vue soit droite ou oblique.

Vous aurez ainsi toute latitude pour prévoir, si besoin, l'isolation thermique de votre logement par l'extérieur (lire sur le nouveau droit de surplomb, p. 54).



Les règles de distance ne valent que si l'ouverture donne chez le voisin, et pas sur un mur aveugle, par exemple.

de la voie concernée, mais de l'autre côté de celle-ci (Cass., 3^e ch. civ., 14 janvier 2004, pourvoi n° 02-18.564). Par conséquent, si la largeur de cet espace privé est de plus de 1,90 m, alors chacun des propriétaires est autorisé à réaliser une ouverture en bordure.

Les propriétés contiguës, seules concernées

Seules les propriétés contiguës, c'est-à-dire accolées l'une contre l'autre, sont concernées par la réglementation en matière de vues. Peu importe que ces biens se situent en ville ou à la campagne, ou que l'un des terrains soit bâti et l'autre pas. De même, les règles liées à la distance minimale sont applicables quel que soit l'usage qui est fait des lieux: maison d'habitation, local professionnel, local commercial...



Bon à savoir

Même non publiée, la convention par laquelle deux propriétaires se sont entendus sur une ouverture dérogeant aux distances légales est opposable au nouvel acquéreur si la servitude a été mentionnée dans l'acte de vente (arrêt de la Cour de cassation, 3^e chambre civile, 16 mars 2011, pourvoi n° 10-13.771).

Il existe des situations où un voisin n'a aucune distance minimale à respecter. C'est notamment le cas dans les circonstances suivantes:

> **La fenêtre, la terrasse ou le balcon** donne sur un mur ou sur un toit aveugle, c'est-à-dire sans aucune ouverture (Cass., 3^e ch. civ., 3 juillet 1969, pourvoi n° 67-13.300; et 28 avril 1971, pourvoi n° 69-13.400);

>>

Bon à savoir

Le maintien d'une ouverture irrégulière peut conduire à l'obtention, par le voisin en tort, d'une servitude de vue par prescription trentenaire.

>> **> L'ouverture** permet seulement de voir le ciel;

> La question concerne les copropriétaires d'une même copropriété horizontale. Dans ce cas, il faut se référer au règlement de copropriété;

> La fenêtre pratiquée ne donne que sur la voie publique (Cass., 3^e ch. civ., 28 septembre 2005, pourvoi n° 04-14.13942; et 4 novembre 1998, pourvoi n° 96-14.267);

> Les deux propriétés en cause sont séparées par un chemin rural ou privé, voire par un espace en indivision entre les deux propriétaires (une cour commune, par exemple);

> Le terrain du voisin (ou une partie seulement de celui-ci) sur lequel s'exerce la vue est grevé d'une servitude de passage (lire également p. 57) qui empêche l'édification de nouvelles constructions (art. 678 du Code civil).

À noter Si les deux propriétés sont séparées par une bande de terrain, les distances légales minimales ne s'appliquent pas. En effet, dans ce cas, les terrains ne sont pas contigus, donc peu

importe que cette bande ait un usage commun (Cass., 3^e ch. civile, 23 novembre 2017, pourvois n° 15-26.240 et n° 15-26.761).

La servitude de vue, c'est la liberté !

Les personnes bénéficiant d'une servitude de vue n'ont pas de distance minimale à respecter vis-à-vis de la propriété contiguë pour créer une ouverture. Il est possible d'obtenir cette servitude dans plusieurs situations:

> Un accord a été conclu avec le voisin. Il a accepté que vous réalisiez une ouverture à une distance inférieure à celle que fixe le Code civil. Dans ce cas, consignez impérativement cet arrangement amiable par écrit. Puis faites-le constater par un acte notarié et publier au Service de la publicité foncière, afin qu'il soit opposable aux tiers. De cette façon, les prochains acquéreurs n'auront pas la possibilité de revenir sur l'accord conclu. À défaut, ils pourraient exiger que vous démolissiez votre balcon, par exemple.

> Pendant 30 ans, rien n'a été entrepris contre vous ou votre prédécesseur après que lui ou vous avez réalisé une ouverture (fenêtre, terrasse, porte-fenêtre...) au mépris des distances légales et même des règles d'urbanisme. La loi considère en effet que vous bénéficiez d'une servitude de vue sur la propriété voisine par prescription (lire également l'encadré p. 47). Votre voisin et les éventuels futurs propriétaires devront la supporter sans limite dans le temps. La fenêtre litigieuse ne pourra cependant faire l'objet d'aucun agrandissement.

> Votre propriété a été divisée en deux parcelles, qui situent la limite séparative entre les deux à moins de 1,90 m d'une ouverture. Cette servitude de vue dite «*par destination du père de famille*» a été créée par l'opération de division, elle devra donc être supportée par tous les propriétaires successifs.

À noter Un juge ne peut pas ordonner d'office la démolition d'un mur occultant le paysage sans avoir constaté que l'ouverture pratiquée trop près de la ligne séparative était couverte par une servitude de vue. Dans une affaire, les juges d'appel avaient d'abord ordonné la destruction d'un mur de soutènement édifié en limite de propriété, car le parement extérieur de l'édifice rendait

Notre conseil



Sollicitez l'accord de votre voisin si vous souhaitez ouvrir une fenêtre donnant

sur son toit aveugle, bien que vous n'ayez aucune distance à respecter. Demandez-lui d'abord son accord écrit et invitez-le à préciser qu'il renonce pour l'avenir à pratiquer des ouvertures dans son toit. À défaut, si un jour il veut en réaliser une, il pourra vous imposer d'obturer les vôtres. Vous n'aurez alors d'autre choix que d'obtempérer. Et ce, même si vos fenêtres remontent à plus de 30 ans... En effet, les juges ont estimé que la prescription trentenaire ne jouait pas pour une vue donnant sur un toit aveugle (Cass., 3^e ch. civ., 9 mai 2001, pourvoi n° 99-12.050).



Si un espace est commun entre deux propriétés, il n'y a pas de distance minimale à respecter pour créer une ouverture donnant dessus.

quasiment aveugle une fenêtre. Mais la Cour de cassation était ensuite intervenue contre cette décision (Cass., 3^e ch. civ., 21 février 2019, pourvoi n° 17-25.677).

La justice tranche

Si les distances imposées par la loi n'ont pas été respectées, une action peut être menée devant le tribunal judiciaire. L'assistance d'un avocat est obligatoire. Le juge ordonnera en principe la suppression ou l'obturation de l'ouverture irrégulière. Il peut aussi décider la construction ou l'aménagement d'un ouvrage cachant la vue (rehaussement du mur séparatif, par exemple), l'installation d'une cloison opaque sur le balcon ou encore l'octroi de dommages et intérêts. ■

UNE TERRASSE N'EST PAS TOUJOURS UNE VUE...

Selon le Code civil, un balcon ou une terrasse est une vue. Mais, d'après la jurisprudence, il n'y a pas création de vue si cette ouverture sert uniquement de toiture et est dépourvue d'accès (Cass., 3^e ch. civ., 3 juillet 1969, pourvoi n° 67-13.300). Aucune distance minimale par rapport à la propriété voisine n'a alors besoin d'être respectée. En revanche, lorsque la terrasse ou le balcon est accessible depuis le bâtiment par une porte-fenêtre, que ce soit au rez-de-chaussée ou en étage, la distance minimale de 1,90 m (ou de 60 cm, selon la configuration des lieux) s'applique. Elle se mesure de l'extrémité extérieure de la balustrade (ou du parapet) à la limite séparative du terrain voisin.

SERVITUDE PAR PRESCRIPTION

Acquérir une servitude de vue par prescription trentenaire est possible même si les travaux à l'origine de l'ouverture irrégulière ont été exécutés sans autorisation de l'assemblée générale de copropriété, et sans déclaration préalable d'urbanisme. Dans une affaire, un copropriétaire d'un lot à usage professionnel avait percé des ouvertures irrégulières dans un mur extérieur de la copropriété (partie commune), donnant sur une autre copropriété et ménageant une vue sur le fonds voisin, au mépris des règles en la matière, du droit de la copropriété et du droit de l'urbanisme. Mais la prescription acquisitive a été admise, et il a pu échapper à l'obligation de fermer les ouvertures (Cass., 2^e ch. civ., 21 avril 2022, pourvois n° 21-12.240 et 21-12.703).

ANDREY GONCHAR/ISTOCK ; HERMANN/ADOBE STOCK

LES JOURS, UNE IDÉE LUMINEUSE

Même avec la meilleure volonté du monde, il est parfois impossible de percer une ouverture tout en respectant les distances minimales légales. Le Code civil a prévu une alternative : le percement de « jours ».

Les jours sont des aménagements qui laissent passer la lumière mais pas le regard ni l'air. Leur taille n'est pas limitée. Ils doivent être à « *verre dormant* » (art. 676 du Code civil), autrement dit ne pas pouvoir s'ouvrir, et se composer d'un matériau translucide (transmettant la lumière mais empêchant de voir nettement à travers), et non transparent. En rez-de-chaussée, le jour sera placé à 2,60 m au moins du plancher et, en étage, à 1,90 m (art. 677 du code précité). S'il se trouve dans un escalier, la hauteur se calcule à partir du niveau de la marche située à l'aplomb du jour. Ce dernier est, en principe, garni d'un treillis de fer avec des mailles de 10 cm au plus d'ouverture (art. 676 al. 2 du code précité).

L'assentiment du voisin s'avère toujours nécessaire pour ouvrir un jour dans un mur mitoyen (art. 675 du Code civil). En revanche, le propriétaire d'un mur privatif demeure parfaitement libre d'en aménager un sans demander d'autorisation à quiconque. Peu importe qu'il s'agisse d'un mur de clôture ou de la façade d'un bâtiment situé en limite séparative. C'est toutefois une simple tolérance : le voisin a, de son côté, le droit de cacher le jour et, par conséquent, de priver d'éclairement l'autre propriétaire en édifiant une construction devant ledit jour, même si celui-ci a été réalisé il y a plus de 30 ans (il ne pourrait pas agir de même avec une vue). Néanmoins, le particulier qui neutraliserait le jour de son voisin dans la seule

OBSTRUER LA FENÊTRE D'UN PARTICULIER, C'EST INTERDIT

Une société possédant un immeuble souhaitait le surélever. Le propriétaire d'un appartement dans l'immeuble voisin s'y opposait, en faisant valoir que cette construction allait obstruer l'une de ses fenêtres et donc causer un trouble anormal de voisinage. Pour sa part, la société qualifiait l'ouverture litigieuse de « jour de souffrance » et non de fenêtre, ce qui ne conférait

aucun droit à son propriétaire. Voici ses arguments : elle n'offrait pas de vue sur les fonds riverains du fait de sa hauteur par rapport au sol, qui nécessitait de monter sur un escabeau ou tout autre support pour voir au-dehors ; elle était, en outre, dotée de barreaux verticaux espacés de 14,5 cm et n'était que partiellement ouvrante. Ce raisonnement n'a été suivi ni par la cour

d'appel de Paris ni par la Cour de cassation. En effet, par ses dimensions, son châssis ouvrant et son vitrage clair, cette ouverture participait de façon importante à la luminosité générale du logement. Pour les juges, elle constituait donc bien une fenêtre qu'il n'était pas question d'obstruer, et non un simple jour de souffrance (Cass., 3^e ch. civ., 12 juillet 2018, pourvoi n° 17-11.288).



intention de lui nuire, par exemple en élevant un pan de mur uniquement au niveau dudit jour sans que cela ne lui soit d'aucune utilité, risquerait de se voir condamner par la justice à démolir son mur.

Attention ! La prescription trentenaire ne joue jamais en matière de jour. Il est donc toujours possible de demander en justice la suppression d'un jour construit irrégulièrement, même au-delà des 30 ans passés.

Les juges éclairent le débat

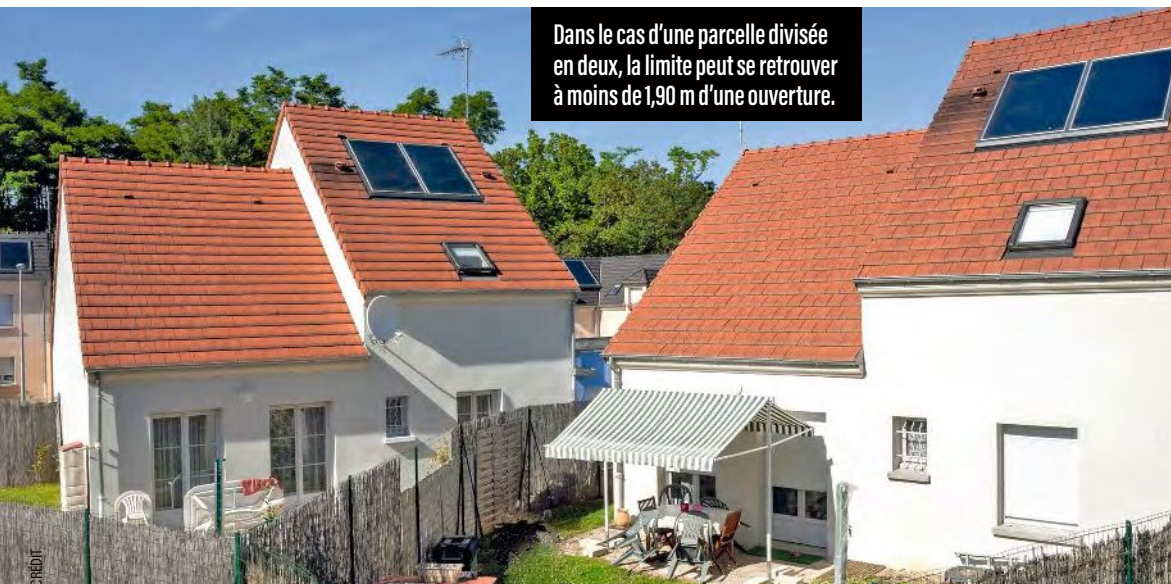
En cas de litige, les juges apprécient au cas par cas si l'ouverture constitue un simple jour ou un aménagement risquant de devenir, par l'effet de la prescription trentenaire, une servitude de vue. Concrètement, ils cherchent à évaluer l'inconvénient causé. Ainsi, des magistrats ont reconnu que des petites fenêtres ayant remplacé des châssis fixes dans des toilettes et salles de bains ne posaient nullement problème, car elles étaient situées trop en hauteur pour permettre une vue directe chez le voisin (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 10 décembre 2013, pourvoi n° 12-29.839).

De même, les juges n'ont pas qualifié de vue une ouverture au regard notamment de ses faibles dimensions (0,55 m de large sur 0,42 m de haut),

QUAND DEUX PROPRIÉTÉS NE SONT PLUS CONTIGUËS

Un couple de propriétaires soutenait que ses voisins avaient construit un balcon et ouvert des vues sur sa parcelle sans se conformer aux distances légales. Il les assignait donc en démolition et remise en état. Or, une bande de terrain séparait les deux propriétés et si, à l'origine, elle était rattachée à la parcelle du couple, au moment des faits elle constituait un chemin communal. En conséquence, la Cour de cassation a jugé que les terrains n'étaient plus contigus et que les distances prescrites par le Code civil ne pouvaient alors pas s'appliquer (Cass., 3^e ch. civ., 23 novembre 2017, pourvois n° 15-26.240 et n° 15-26.761).

le haut de cette dernière se trouvant en limite de plafond. D'autant que les voisins à l'origine de l'action en suppression de la vue directe (et paiement d'une indemnité pour trouble de jouissance) étaient bien obligés d'admettre que l'ouverture litigieuse n'offrait pas la possibilité de jeter un œil indiscret sur leur propriété (Cass., 3^e ch. civ., 8 septembre 2016, pourvoi n° 15-19.055). ■



Dans le cas d'une parcelle divisée en deux, la limite peut se retrouver à moins de 1,90 m d'une ouverture.

TOUTENPHOTO/ADOBE STOCK

VUE GÂCHÉE, GARE À LA DÉMOLITION !

Même édifiée dans le respect des règles (distances minimales, démarches administratives...), une construction peut gêner les voisins immédiats et être remise en question.

La surélévation du mur du propriétaire d'à côté vous prive d'une jolie vue, l'édification d'un pavillon vous cache le soleil une grande partie de l'année... La loi ne dit rien sur les troubles liés à la privation de vue ou d'ensoleillement. Pour autant, dès que la gêne excède les inconvénients normaux de voisinage, vous êtes en droit d'agir pour vous défendre. Nul besoin de démontrer une faute du voisin, il suffit de prouver votre préjudice.

Un préjudice soumis à l'appréciation des juges

Les tribunaux se prononcent au cas par cas pour estimer s'il y a trouble anormal de voisinage. En général, les juges reconnaissent assez difficilement l'anormalité du trouble... et donc le caractère excessif du préjudice. Ils prennent avant tout en compte l'environnement dans lequel le problème intervient. En ville, il est difficile de convaincre les magistrats. Ils auront plutôt tendance à considérer que la vue d'un immeuble ou son ensoleillement ne constituent pas un droit acquis pour les propriétaires. Dans une affaire, la Cour de cassation a, par exemple, estimé

que la construction litigieuse ne diminuait que très partiellement, en hiver, au soleil couchant, l'ensoleillement du fonds voisin, qui se trouvait dans une zone urbanisée. Aussi, selon elle, la preuve d'un trouble anormal n'était pas rapportée (arrêt de la Cour de cassation, 3^e chambre civile, 15 décembre 2016, pourvoi n° 15-25.492).

Le préjudice de vue est davantage admis pour des panoramas exceptionnels, encore que cela n'est pas toujours évident. Ainsi, les propriétaires d'une villa à Belle-Île-en-Mer (56) n'ont pas obtenu gain de cause, la perte de leur vue sur l'océan n'étant pas établie. De fait, ils bénéficiaient toujours d'une « *perspective marine en position debout sur leur terrasse* » (Cass., 3^e ch. civ., 10 octobre 2012, pourvoi n° 11-23.090).

À la campagne, les juges se montrent souvent plus sévères et davantage enclins à reconnaître un trouble anormal de voisinage. Cela n'a toutefois rien d'automatique. Dans tous les cas, ils disposent d'un pouvoir souverain pour apprécier le caractère anormal du trouble et son lien direct avec le préjudice. Celui-ci peut être moral (en cas d'attachement fort à une maison de famille, par exemple) ou esthétique (construction d'un mur disgracieux notamment). Cependant, la plupart du temps, il s'agira surtout d'une dépréciation de la valeur du bien.

Respecter les règles n'exonère pas

Il n'est nul besoin de démontrer que les règles d'urbanisme n'ont pas été respectées. Le trouble anormal de voisinage peut être reconnu de façon

Bon à savoir

Si vous craignez des nuisances,

vous pouvez tenter d'agir en amont en attaquant le permis de construire de votre voisin. Vous avez deux mois à compter de son affichage. Faites-vous aider d'un avocat pour identifier un vice de forme ou de fond permettant l'action.



Le trouble anormal de voisinage peut être lié à un préjudice esthétique (cas d'une construction disgracieuse, comme ici).

indépendante de leur appréciation et entraîner la démolition d'une construction. Ainsi, des particuliers se plaignaient d'une perte d'ensoleillement et d'un panorama gâché sur les collines, alors qu'ils jouissaient auparavant d'une vue dégagée, en raison de l'édification par leur voisin d'une imposante extension de sa maison (17 m de long, 4 m de haut, 70 m² d'emprise au sol). Leur propriété étant située dans une zone peu urbanisée, la démolition du bâtiment litigieux a été ordonnée. Pour les juges, il était inutile de rechercher une faute (Cass., 3^e ch. civ., 20 octobre 2021, pourvoi n° 19-23.233).

Réunir un maximum de preuves

De même, dans une autre affaire, les hauts magistrats ont confirmé la destruction d'un nouveau pavillon sur le fondement du trouble anormal de voisinage, alors qu'il se conformait aux règles d'urbanisme. Depuis son édification, la propriétaire voisine déplorait une perte importante de soleil et de luminosité ainsi que d'une forte dépréciation de la valeur de son bien (Cass., 3^e ch. civ., 7 décembre 2017, pourvoi n° 16-13.309).

S'ils reconnaissent le trouble, les juges peuvent octroyer des dommages et intérêts, souvent à hauteur de quelques milliers d'euros. Mais les circonstances où ils sont en mesure d'ordonner la destruction de la construction gênante sont beaucoup plus rares (sauf abus de droit prouvé). Dans tous les cas, si vous envisagez une action en justice pour trouble anormal de voisinage ou si le projet de votre voisin vous inquiète, commencez par rassembler un maximum de preuves : photos (montrant en particulier la vue avant et après les travaux), constat d'huissier, témoignages écrits, pétitions, évaluation immobilière...

À noter Deux voisins ont la possibilité de conclure une «servitude de prospect». Il s'agit d'une convention visant à interdire à l'un d'eux de construire un ouvrage ou de faire une plantation gênant la vue de l'autre. Assez méconnue, elle a parfois des conséquences sévères. Dans une affaire, une convention entre les précédents propriétaires, indiquée dans les titres de propriété, avait été conclue. Le nouveau propriétaire avait édifié une piscine sans la respecter. Son voisin, possédant une maison avec vue sur le bassin d'Arcachon, a obtenu sa démolition et la remise en état des lieux. Pour les juges, peu importait que le plaignant bénéficiât toujours de la vue mer, seule comptait la violation de la servitude de prospect (Cass., 3^e ch. civ., 26 octobre 2023, pourvoi n° 22-14.233). ■

Notre conseil

QC Privilégiez le constat du commissaire de justice (ex-huissier), car c'est une preuve

inattaquable. Ce document constitue une «photographie» juridique d'une situation précise, figeant la scène litigieuse. La description faite sera très précise et permettra de prendre la mesure de la gêne : horaire de la photo, période à laquelle elle a été prise (été, hiver)... L'idéal est de détenir un constat avant et après l'édification de la construction litigieuse.

ENSEIGNES ET PUBLICITÉS DÉRANGEANTES

Il n'y a pas que les constructions qui peuvent troubler la vue et l'intimité de chacun... De nombreuses décisions de justice nous le rappellent.

Quelle que soit la taille de l'agglomération où elles se trouvent, les enseignes lumineuses ont l'obligation d'être à l'arrêt entre 1 h et 6 h du matin lorsque l'activité signalée est fermée. En revanche, quand un commerce cesse ou commence son activité entre minuit et 7 h, son enseigne peut être allumée une heure avant l'ouverture et éteinte au plus tard une heure après la fermeture (art. R. 581-59 du Code de l'environnement).

Toutefois, et même si elle est bien conforme à la réglementation, une enseigne lumineuse peut déranger les habitants vivant à proximité, jusqu'à constituer, dans certains cas, un trouble anormal de voisinage. Des magistrats l'ont, par exemple, reconnu pour la croix verte clignotante d'une pharmacie allumée en dehors des heures d'ouverture et des nuits de garde (arrêt de la cour d'appel de Douai, 12 septembre 2002, n° 01/00322). Au contraire, ils ne l'ont pas admis pour une autre enseigne de pharmacie, fonctionnant de 9 h à

19 h, car cette fois elle ne gênait pas le sommeil des riverains (cour d'appel de Limoges, 18 juin 2003, n° 00/01272).

Extinction nocturne des publicités lumineuses

Depuis le 7 octobre 2022, les publicités lumineuses sont interdites entre 1 h et 6 h partout en France. Cela a été validé par le Conseil d'État, qui a qualifié la lutte contre le gaspillage énergétique d'intérêt général (avis n° 468221, 24 février 2023). Toutefois, les publicités installées dans les aéroports, gares, stations de métro et bus bénéficient d'un régime particulier durant les heures de fonctionnement. Par ailleurs, afin de protéger l'environnement et de préserver le cadre de vie de chacun, les panneaux publicitaires placés à l'extérieur doivent être conformes à des conditions de densité et de format, et faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable (art. L. 581-1 et suiv. du Code de l'environnement).



LE VOISIN N'A PAS LE DROIT DE VOUS SURVEILLER



La vidéosurveillance risquant d'attenter au droit à l'image, son usage est strictement encadré. S'il est autorisé à installer des caméras chez lui, votre voisin est néanmoins tenu de respecter la vie privée d'autrui et de ne pas filmer la voie

publique. Concrètement, il doit orienter sa caméra de manière à ne voir que sa propriété. Si l'objectif est tourné vers votre maison ou votre jardin, portez plainte, car il y a alors atteinte à votre vie privée, une infraction pouvant mener à un an d'emprisonnement

et 45 000 € d'amende (art. L. 226-1 du Code pénal). À savoir encore : les utilisateurs de drones à usage de loisir ont interdiction de filmer ou de photographier des personnes sans leur autorisation, au risque de porter atteinte à l'intimité de leur vie privée.



La nuit, les enseignes lumineuses sont soumises à des heures de fonctionnement.

Les dimensions excessives ou l'emplacement d'un panneau publicitaire peuvent constituer un trouble anormal de voisinage; les juges se prononcent ici au cas par cas. Ainsi, ils ont condamné sous astreinte la SNCF à retirer un panneau le long de la voie ferrée, qui bouchait la vue sur la baie de Cannes aux habitants d'une résidence (cour d'appel de Paris, 8 décembre 1988, arrêt n° 87/4650). En revanche, un autre panneau faisant de l'ombre dans un cadre déjà très urbanisé ne constituait pas, selon eux, de trouble anormal de voisinage (CA de Douai, 30 mars 2006, arrêt n° 04/04137).

Ne tombez pas dans le panneau

Afin de connaître les règles qui s'appliquent dans votre commune, rendez-vous à la mairie pour savoir si elle dispose d'un règlement local de publicité. À défaut, ce sont les articles du Code de l'environnement qui s'imposent. L'un et l'autre précisent les endroits où les panneaux publicitaires sont autorisés, ainsi que les dimensions tolérées. Ainsi, dans une agglomération de plus de 10 000 habitants, une publicité non lumineuse apposée sur un mur ou une clôture ne pourra pas excéder 12 m² ni s'élever à plus de 7,5 m au-dessus du niveau du sol. Dans une ville plus petite, les limites sont respectivement de 4 m² et de 6 m (art. R. 581-26 du Code de l'environnement). Par ailleurs, au sein d'une

Avis d'expert

MICKAËL ARJONA

Architecte conseiller du Caue 34, dans l'Hérault



« NOS AVIS SONT NEUTRES, GRATUITS ET INDÉPENDANTS »

Les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (Caue) existent depuis la loi du 3 janvier 1977. Ces associations sont présentes dans presque tous les départements. Parmi nos missions, il y a celle d'offrir à tout habitant porteur d'un projet de rénovation, de construction ou d'aménagement un entretien avec un architecte ou un paysagiste qui l'orientera. Nos avis sont neutres, gratuits et indépendants, en vertu de notre mission d'intérêt général. Toujours soucieux de la qualité du cadre de vie, nous faisons des recommandations en lien avec les caractéristiques et spécificités de chaque département. Attention, nous n'assurons pas de maîtrise d'œuvre, c'est pourquoi nous intervenons en amont, dès les premières réflexions, puis nous dirigeons, lorsque cela est opportun, vers des professionnels qualifiés pour un suivi complet du projet. Trouvez le Caue le plus proche de chez vous en consultant l'annuaire sur Fncaue.com.

copropriété, le règlement peut prévoir une clause relative aux enseignes commerciales. Dans ce cas, elle doit être respectée.

À noter Les dispositifs n'entrant dans aucune des deux catégories (enseignes lumineuses ou panneaux publicitaires) demeurent des publicités au sens du Code de l'environnement. Il a ainsi été jugé que la projection par intermittence d'un message lumineux sur la façade d'un immeuble constituait une publicité (tribunal administratif de Strasbourg, 25 juin 2003, requête n° 02 02021). ■

ISOLATION, LA LOI S'ADAPTE

Afin de faciliter les travaux d'isolation thermique par l'extérieur, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a instauré un droit de surplomb du fonds voisin.

Quand on pratique une isolation thermique par l'extérieur (ITE), on augmente l'épaisseur des murs d'environ 15 cm. Si l'un d'eux se situe en limite de parcelle, cela entraîne un empiètement en surplomb de la propriété voisine. Désormais, ce dernier est autorisé, tout comme le droit d'accéder temporairement au terrain voisin, le temps des travaux, pour y placer les installations provisoires nécessaires à leur réalisation, tel un échafaudage. Trois conditions sont requises :

- > **L'ITE ne doit pas excéder 35 cm** d'épaisseur;
- > **Aucune autre solution** n'est envisageable pour atteindre techniquement ou économiquement un niveau d'efficacité énergétique équivalent;
- > **L'opération d'ITE** ne peut être réalisée qu'à 2 m au moins au-dessus du pied du mur, du sol ou du pied de l'héberge, sauf accord sur une hauteur inférieure entre les deux voisins.

Indemnités à verser

La loi prévoit le versement de deux indemnités pour compenser l'atteinte au droit de propriété : l'une pour la servitude de surplomb, l'autre pour la servitude de tour d'échelle. Il convient de s'entendre avec son voisin pour la déterminer.

Étapes à respecter

Avant les travaux, il faut notifier à son voisin son intention par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par l'intermédiaire d'un commissaire de justice (ex-huissier). Elle doit comporter un descriptif détaillé de l'ouvrage



INTER/ISTOCK

L'empiètement sur la propriété voisine dû à une isolation par l'extérieur est à présent autorisé.

d'ITE, accompagné d'un plan des façades et, le cas échéant, des toitures modifiées (art. R. 113-19 du Code de la construction et de l'habitation). Il lui est possible de s'y opposer, dans un délai de six mois, pour un motif sérieux et légitime tenant à l'usage présent ou futur de sa propriété, ou si vous n'avez pas respecté les conditions prévues par la loi. Dans ce même délai, il a aussi la faculté de s'opposer au droit d'accès à sa propriété et à la mise en place d'installations provisoires si la destination, la consistance ou la jouissance de sa propriété en sont affectées de manière durable ou excessive. Enfin, toujours dans les six mois, il peut saisir le président du tribunal judiciaire, lequel statue selon la procédure accélérée au fond, afin de fixer le montant de l'indemnité si vous n'êtes pas parvenus à vous entendre.

Convention à rédiger

Vous devez recourir à un notaire pour créer la servitude, et il peut aussi se charger de rédiger la convention. Cette dernière précisera la localisation et le périmètre de l'accès à la propriété à surplomber ainsi que la durée de cet accès; la nature des installations provisoires nécessaires et les conditions de mise en place de celles-ci, notamment pour protéger la propriété voisine; l'indemnité due en contrepartie des droits d'accès et d'installation temporaire, et le cas échéant, les mesures prévisionnelles de remise en état. ■

Servitude et eaux de pluie

SOMMAIRE

- 56** L'accès à une propriété est obligatoire
- 61** Droit de passage temporaire pour travaux
- 64** Consentir à la présence des chasseurs
- 65** L'écoulement des eaux, une servitude naturelle
- 69** Loi Littoral et sentier des douaniers

S'aventurer sur la propriété d'un autre est interdit, sauf s'il vous y a autorisé. Mais la loi a créé des exceptions, qui contraignent le voisin à supporter une certaine charge. C'est le cas si votre terrain ne possède pas d'accès à la voie publique, si vous effectuez des travaux, si vous habitez sur le littoral ou êtes chasseur. De même, un propriétaire en contrebas d'un autre doit accepter le ruissellement naturel des eaux de pluie sur son terrain. Ces servitudes légales s'appliquent en limitant la gêne autant que possible.

L'ACCÈS À UNE PROPRIÉTÉ EST OBLIGATOIRE

Si votre terrain ne possède pas d'accès direct ou assez large à la voie publique, il est possible d'en réclamer un au voisin. En fixer les modalités – largeur, tracé, heures de passage, bénéficiaires, entretien... – n'est pas évident et peut impliquer une indemnité.

Le propriétaire d'une parcelle « enclavée » peut réclamer un droit de passage permanent, appelé « servitude de passage », sur le terrain voisin. La propriété sur laquelle pèse la servitude est appelée « fonds servant », et celle au profit de laquelle elle existe, « fonds dominant ». Selon le Code civil, un accès peut également être demandé si l'issue sur la voie publique est insuffisante pour l'exploitation (agricole, industrielle ou commerciale) de la parcelle, ou pour les besoins d'opérations de construction ou de lotissement (art. 682). Mais ces hypothèses ne sont pas limitatives et la jurisprudence apporte davantage de précisions au fil des ans.

Plusieurs sources d'enclavement

À la ville comme à la campagne, une enclave peut découler de trois situations :

> **la propriété est entourée par d'autres** et ne possède aucune issue sur la voie publique ;

> **le terrain longe la route, mais la configuration ou la topographie des lieux le rend inaccessible.** C'est le cas, par exemple, s'il y a une dénivellation de 4 m par rapport à la voie publique. Il faut toutefois que l'accès soit réellement impossible, et non simplement incommode (terrain légèrement accidenté, mauvaise

visibilité pour sortir en voiture...). D'ailleurs, l'état d'enclave peut résulter du fait que, même si des travaux pour créer une issue sont réalisables, leur coût se révèle disproportionné par rapport à la valeur de la propriété enclavée (arrêt de la Cour de cassation, 3^e chambre civile, 8 avril 1999, pourvoi n° 97-11.716) ;

> **il y a bien un accès à la voie publique, mais il est insuffisant** pour permettre le passage d'un tracteur (en cas d'exploitation agricole) ou même d'une voiture.

Les juges ont, à ce sujet, un pouvoir d'appréciation souverain. La Cour de cassation a, par exemple, reconnu que la desserte d'une propriété à usage d'habitation par un chemin ne permettant pas le passage à un véhicule n'était pas une issue suffisante : de fait, l'accès se faisait par un escalier de 99 marches en très mauvais état et extrêmement pentu (Cass., 3^e ch. civ., 14 janvier 2016, pourvoi n° 14-25.089). Elle a également retenu l'enclavement d'une propriété dont la voie d'accès mesurait 2,8 m de largeur, estimant que cette taille était insuffisante pour assurer la desserte complète d'un terrain à construire. En l'occurrence, le plan d'occupation des sols (POS) fixait à 3,5 m la largeur minimale requise (Cass., 3^e ch. civ., 9 juin 2015, pourvoi n° 13-28.228).

Dans une affaire plus récente, un propriétaire de locaux commerciaux soutenait que son fonds était enclavé, car les camions desservant son établissement ne pouvaient pas emprunter la voie d'accès. Il assigna en justice les riverains situés le long de l'impasse afin d'obtenir l'élargissement du passage sur leurs terrains. Alors que la cour

Bon à savoir

Peu importe qu'un terrain

enclavé soit constructible ou non, le droit de passage doit s'exercer (Cass., 3^e ch. civ., 30 mai 1996, pourvoi n° 94-16.533).



En cas de refus du voisin d'aménager un passage sur son terrain, c'est le juge qui tranche.

d'appel avait rejeté sa demande, la Cour de cassation a jugé différemment, considérant qu'une situation d'enclave pouvait être retenue compte tenu de l'état des lieux et de l'accès nécessaire à une utilisation normale au regard de la destination commerciale de la parcelle (Cass., 3^e ch. civ., 23 mars 2022, pourvoi n° 20-23.342).

Pas simple d'assurer le droit de passage

À l'inverse, les juges ont considéré qu'une parcelle située à 30 m de la voie publique et accessible par une sente piétonnière ne pouvait pas être considérée comme enclavée (Cass., 3^e ch. civ., 9 mai 2001, pourvoi n° 99-14.447), tout comme un terrain desservi par un escalier de 12 marches (Cass., 3^e ch. civ., 1^{er} octobre 1997, pourvoi n° 95-15.706). De même, ils ont estimé que l'enclavement d'une propriété appartenant à une société civile immobilière (SCI) n'était pas caractérisé, car son gérant était usufruitier d'un domaine mitoyen qui, lui, bénéficiait d'un accès à la voie publique (Cass., 3^e ch. civ., 10 septembre 2020, pourvoi n° 19-10.885).



Bon à savoir

L'état d'enclavement justifiant une servitude de passage peut résulter d'un certificat d'urbanisme qui interdit l'accès à la route. Ainsi, dans une affaire, l'accès direct à une propriété depuis la route départementale a été refusé pour des raisons de sécurité (Cass., 3^e ch. civ., 14 janvier 2016, pourvoi n° 14-26.640).

Le tracé du passage doit se situer sur le trajet le plus court entre le terrain enclavé et la voie publique et, en même temps, causer le moins de dommages possible au voisin qui l'accorde (art. 683 du Code civil). Ce qui, en pratique, est rarement simple ! En effet, un passage entraîne inévitablement un trouble de jouissance et, bien souvent, des dommages qu'il n'est pas toujours facile d'évaluer. En conséquence, même si vous bénéficiez d'une servitude légale et que votre voisin ne peut la refuser, il sera nécessaire de vous entendre avec lui sur les modalités. L'idéal est d'établir une convention écrite : largeur et tracé de la voie d'accès, heures et jours de passage permis, bénéficiaires du droit, engins autorisés à passer, >>

>> possibilité de stationner ou non, conditions d'entretien et montant de l'indemnité. Faute d'accord, vous devrez saisir le tribunal judiciaire et recourir obligatoirement à un avocat. Le juge, en raison de l'état des lieux, peut fixer un chemin qui n'est pas le plus court – sous réserve de respecter les contraintes d'urbanisme locales (Cass., 3^e ch. civ., 5 septembre 2012, pourvoi n° 11-22.276) –, et à plus forte raison si ce tracé est moins dom- mageable pour le fonds servant.

Une indemnité pour le dommage occasionné

Le propriétaire supportant la servitude d'accès recevra une indemnité proportionnelle au « *dommage occasionné* » (art. 682 du Code civil), tel que la destruction d'un mur ou d'arbres, les nuisances liées au chantier ou à la circulation d'engins commerciaux, et non en fonction de la plus-value réalisée pour le terrain désenclavé (Cass., 3^e ch. civ., 9 février 1994, pourvoi n° 92-11.500). Néanmoins, la dévalorisation subie par le « fonds servant » peut être prise en compte (Cass., 3^e ch. civ., 31 mai 2007, pourvoi n° 05-11.693). Le montant de l'indemnité est fixé d'un commun accord entre voisins; vous pouvez toutefois vous faire aider de votre notaire pour l'évaluer. À défaut, le tribunal judiciaire tranchera après expertise.

Notre conseil

QC Une fois d'accord avec votre voisin, demandez à un notaire de rédiger une convention notariée

reprenant l'ensemble des termes de votre accord. Celle-ci sera publiée au service de la publicité foncière, afin qu'elle soit opposable aux tiers et qu'elle s'impose aux éventuels futurs acquéreurs. Si vous êtes le seul utilisateur du passage, vous êtes tenu de prendre en charge l'ensemble des frais. Mais si votre voisin s'en sert également, vous pouvez exiger, du fait de cette communauté d'usage, que chacun contribue aux frais d'aménagement et d'entretien nécessaires à l'exercice de la servitude (Cass., 3^e ch. civ., 14 novembre 1990, pourvoi n° 89-10.210).

Vous êtes enclavé et aucun voisin n'accepte que vous passiez? Votre seul choix est d'aller devant le juge. Il faut assigner chacun des propriétaires riverains en référé afin qu'un géomètre-expert soit désigné. Comptez trois mois pour obtenir l'ordonnance du juge. Vous devrez consigner environ 1 500 € en guise de premier acompte pour le travail de l'expert. Ce dernier convoquera sur place toutes les parties pour vérifier l'enclavement et déterminer le passage le plus court et le moins gênant. Son rapport est rendu généralement après six mois, voire un an pour les plus longs. Avant de le finaliser, il adressera un prérapport à chacun, afin que vous puissiez (avec l'aide de votre avocat, si vous avez fait le choix d'être assisté) établir des commentaires et poser des questions.

À ce stade, si le rapport vous est favorable, il est judicieux de tenter une résolution amiable de votre différend avec le propriétaire désigné pour votre désenclavement. Quand ce dernier est raisonnable, vous en restez là et n'avez plus qu'à vous entendre sur l'indemnité à lui verser en contrepartie de la servitude, que l'expert aura évaluée.

Refus du voisin et recours au juge

À défaut, vous devez saisir le tribunal pour faire reconnaître votre enclavement et demander, sur la base du rapport, de désigner tel voisin pour supporter une voie d'accès. Selon les juridictions, la décision interviendra dans un délai compris entre 12 et 18 mois. Vous devez en principe assumer les coûts d'expertise, soit 3 000 € au moins, plus les frais d'assignation. Mais si votre voisin s'est révélé de mauvaise foi, vous pouvez demander au juge de le condamner à payer tout ou partie de ces montants, appelés « dépens ».

Attention ! Ce n'est pas au propriétaire qui s'oppose au passage de démontrer qu'il n'y a pas d'enclavement, mais bien à son voisin qui se prétend enclavé de prouver qu'il l'est bien (Cass., 3^e ch. civ., 17 décembre 2020, n° 19-11.376).

Dans une affaire, un propriétaire demandait une servitude de passage pour cause d'enclave du fait de la présence d'un panneau d'interdiction de circuler. La Cour de cassation a cassé l'arrêt de la cour d'appel en indiquant qu'il incombait à ce propriétaire de prouver l'existence d'une décision



Si vous acceptez un passage du voisin alors qu'il n'est pas enclavé, fixez vos conditions par écrit chez le notaire.

Bon à savoir

Si vous n'utilisez pas votre droit de passage pendant **30 ans**, la servitude s'éteint (même dans l'hypothèse d'une convention notariée), sauf si le terrain est toujours enclavé et qu'il s'agit d'une servitude légale (Cass., 3^e ch. civ., 5 février 2014, pourvoi n° 12-28.242, et 6 mai 2021, pourvoi n° 20-15.705).

administrative à l'origine de l'installation du panneau ; sa seule présence ne suffisait pas. Ce n'était donc pas à la SCI voisine, qui contestait la demande, de rapporter l'absence d'une telle décision. À défaut, la charge de la preuve aurait été inversée.

Le droit de passage amiable

Quand le terrain de votre voisin n'est pas enclavé mais qu'il souhaite tout de même passer chez vous, notamment pour s'éviter un grand détour jusqu'à la voie publique, vous n'êtes pas tenu d'accepter. Si vous dites oui (car vous êtes en bons

termes et que le désagrément occasionné est faible), prenez malgré tout quelques précautions. Formulez votre accord par écrit en indiquant, par exemple, que cet arrangement n'est que temporaire (fixez une date limite) et ne vaut qu'entre propriétaires actuels. Pour un droit de passage permanent, prévoyez une indemnisation. Son montant est généralement fixé en prenant en compte la superficie de l'emprise du passage ainsi que le prix au mètre carré, avec une décote de 40 ou 50%. Si la création de l'accès vous occasionne un préjudice (dégâts matériels, bruit, poussière...), >>



ÊTRE À L'ORIGINE DE SON PROPRE ENCLAVEMENT

Si vous êtes responsable de l'enclavement de votre terrain (à la suite de travaux, par exemple), votre voisin est fondé à vous refuser le passage sur sa propriété. Vous ne pourrez pas non plus demander un droit de passage si l'enclavement résulte de la division d'un terrain à la suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat. L'accès à la voie publique doit alors être réalisé sur les terrains objets de la division (art. 684 du Code civil).

>> l'indemnité devra en tenir compte. Demandez conseil à un notaire. Il rédigera une convention que vous ferez publier à la publicité foncière.

En cas d'entrave

L'accès au passage doit toujours rester libre ; vous ne pouvez donc pas y garer votre voiture ou y entreposer des matériaux. En revanche, l'existence d'une servitude n'empêche pas de clôturer son terrain (art. 647 du Code civil), à condition que cela ne rende pas l'usage du passage plus incommode (art. 701 du code précité). Il est ainsi possible de planter une haie ou d'édifier un mur protégeant des regards indiscrets si cela ne réduit pas la largeur du passage.

Mettre par écrit toute modification

Si l'habitude a fait que le tracé de la servitude de passage a évolué au fil du temps, il est important d'officialiser les changements, afin qu'elle ne soit pas remise en cause au départ de l'un des propriétaires. Une servitude, en effet, n'est pas attachée à une personne mais à un « fonds » ; elle se transmet aux propriétaires successifs. Il est donc essentiel de la mentionner et de faire état de ses modifications dans les titres de propriété de chacun des biens concernés, puis de les publier au service de publicité foncière, même si l'entente est bonne avec votre voisin.

Plus d'enclavement, plus de servitude

Lorsqu'un terrain qui était enclavé ne l'est plus, la servitude légale de passage peut s'éteindre, faute de raison d'être (art. 685-1 du Code civil). C'est le cas notamment si la propriété est désenclavée du fait de la création d'une route. Mais l'extinction de la servitude n'est pas automatique, le propriétaire qui la supporte doit en faire la demande à celui qui en bénéficie. S'il se voit opposer un refus, il devra aller en justice. ■

DROIT DE PASSAGE TEMPORAIRE POUR TRAVAUX

Si les travaux que vous voulez réaliser nécessitent un passage chez votre voisin, vous devez avoir son autorisation. C'est ce que l'on appelle la servitude de « tour d'échelle ». Nos précisions.

Aucun texte du Code civil ne le prévoit, mais la jurisprudence reconnaît le droit d'un propriétaire d'une construction édifiée en limite de propriété de pénétrer chez son voisin pour y poser échelles et autres échafaudages nécessaires aux travaux d'entretien et de réfection de son bien. Cette servitude de « tour d'échelle » permet aussi aux ouvriers du chantier de passer pour accéder à l'échafaudage. Il s'agit d'une contrainte de voisinage temporaire et exceptionnelle.

Attention ! Le « tour d'échelle » n'est concevable que pour la réparation d'immeubles déjà existants, et non en vue d'édifier de nouvelles constructions (réponse ministérielle Rolland, 9 janvier 2007, n° 75162, *JO Assemblée nationale*, p. 391).

Lorsque réaliser des travaux en passant par chez soi est trop onéreux, on peut envisager un « tour d'échelle » chez son voisin. Ce dernier peut-il s'y >>



La servitude de « tour d'échelle » facilite notamment les déplacements des ouvriers lors d'un chantier.

UN NOUVEAU DROIT DE SURPLOMB POUR L'ISOLATION

La loi Climat et résilience de 2021 a instauré un nouveau « droit de surplomb » du fonds voisin dans le but d'encourager l'isolation thermique des bâtiments par l'extérieur. À cette occasion, une servitude de tour d'échelle

au bénéfice du propriétaire qui y procède a été instaurée pour qu'il puisse implanter les installations provisoires strictement nécessaires aux travaux. Les modalités de mise en œuvre de ce droit doivent être définies par convention

entre les voisins (art. L. 113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation). Il faut s'entendre notamment sur les montants des indemnités relatives au surplomb et au tour d'échelle. En cas de désaccord, le juge peut être saisi pour les fixer.



Notre conseil

Si de gros engins sont amenés à traverser la propriété du voisin,

mieux vaut faire établir un état des lieux par un commissaire de justice (anciennement huissier) avant et après les travaux. Cela permettra d'évaluer plus facilement le montant des éventuels dommages causés. Proposez à votre voisin de lui verser une indemnité pour la gêne occasionnée si la durée du droit de passage est longue ou le désagrément, important.

>> opposer sans commettre un abus de droit ? La Cour de cassation s'est prononcée sur ce point. Pour justifier son refus, un propriétaire estimait que son voisin avait d'autres moyens que de passer par chez lui pour la réfection de sa toiture, et que son immeuble n'était pas inaccessible. Les juges lui ont donné tort, car le coût de l'autre solution (recours à un hélicoptère ou mise en place d'une grue) était disproportionné par rapport au montant des travaux envisagés. Il a donc été contraint

de laisser un passage sur son terrain et d'accepter l'installation d'un échafaudage le temps du chantier (Cass., 3^e ch. civ., 15 févr. 2012, pourvoi n° 10-22.899).

Indispensable convention écrite

Dans l'idéal, si vous avez besoin de passer par la propriété du voisin pour vos aménagements, adressez-lui votre demande par courrier. Lors d'une rencontre, signez une « convention de passage » précisant notamment la nature des travaux, les dates de démarrage et de fin de chantier, les dates et les heures de passage des ouvriers, la largeur du passage nécessaire, la partie de la propriété affectée, les types de matériaux entreposés (sable, gravier, poutrelles...), les engins autorisés à passer (camion, pelleuse...) et les précautions mises en œuvre pour ne pas endommager la propriété supportant le passage.

Saisir le juge s'il y a refus

Si votre voisin vous refuse l'accès à son terrain, cela peut être considéré comme un abus de droit de propriété par le tribunal judiciaire. Pour le

Avis d'expert

JEAN-MARC BIERRY, 65 ans, conciliateur de justice à Bourg-en-Bresse (01)



« JE VOIS SOUVENT SUR QUEL POINT JE PEUX RAPPROCHER LES VOISINS »

Je suis conciliateur de justice depuis un an et demi. Sur 100 dossiers adressés, 60 finissent par une conciliation, 40 sur un échec*. La matière n'est pas simple, mais je m'implique beaucoup. Je creuse, je questionne, j'écoute attentivement et, grâce à cette investigation poussée, je vois là où je peux rapprocher les parties. Récemment, j'ai aidé deux propriétaires à rechercher une solution. Le premier élevait depuis peu des poulets

de Bresse dans sa propriété. Il avait mis en place un grillage électrifié pour que les volailles ne s'échappent pas, mais sans respecter le droit de passage de son voisin. Le second, même s'il ne venait qu'occasionnellement sur son terrain, ne pouvait plus y accéder. Une fois le dialogue et l'apaisement trouvés, nous avons été imaginatifs pour mettre en place une solution n'empêchant ni l'élevage ni le droit de passage du voisin. Ce dernier n'exigeait pas

l'application à la lettre de la servitude initiale, mais voulait impérativement pouvoir accéder à son terrain avec son véhicule. Un nouveau tracé a été imaginé pour le grillage électrifié et la pose d'une barrière, décidée. Il faudra l'ouvrir et la fermer à chaque passage, ce que le voisin a accepté. Le tout doit être effectué dans un délai de six mois, comme consigné dans le procès-verbal de conciliation.

** Le taux de conciliation nationale est de 46 % en 2022 (ministère de la Justice).*



Refuser l'accès à un terrain lors de travaux peut être considéré comme un abus du droit de propriété.



SERVITUDE DE PASSAGE ET POSE DE CANALISATIONS

À la suite de la division d'un terrain, une société bénéficiant d'une servitude de passage conventionnelle avait lancé l'aménagement d'une ZAC de 450 logements. Elle revendiquait le droit d'effectuer des travaux d'installation de réseaux en sous-sol. Les propriétaires voisins s'y opposaient. La question était de savoir si la servitude de passage emportait l'autorisation d'y installer des réseaux. La cour d'appel de Saint-Denis (La Réunion) fait droit à cette demande, au titre que l'acte du 1^{er} février 1962 instituant la servitude prévoyait que les terrains avaient vocation à recevoir des constructions destinées au logement. Pour les juges, la servitude valait donc pour le passage des réseaux. La Cour de cassation ne suit pas ce raisonnement : « [...] Une servitude de passage ne confère le droit de faire passer des canalisations dans le sous-sol de l'assiette de la servitude que si le titre instituant cette servitude le prévoit. » Or, l'acte constitutif de 1962 ne conférait pas ce droit (Cass., 3^e ch. civ., 14 juin 2018, n° 17-20.280).

déterminer, saisissez son président « en référé » (bien que facultatif, le recours à un avocat est ici vivement recommandé). Cette procédure d'urgence permet d'obtenir une décision rapide. Pour imposer un passage, les magistrats s'appuient sur des critères stricts :

➤ **il doit servir à des travaux indispensables**

– réfection de la toiture d'une maison, par exemple – et permettre le maintien en bon état d'une construction existante ;

➤ **il ne peut être remplacé par aucune autre solution pratique** (Cass., 3^e ch. civ., 15 février 2012, pourvoi n° 10-22.899) ;

➤ **le chantier ne doit pas causer un préjudice disproportionné** au voisin – ce qui serait le cas, par exemple, si un échafaudage restait des mois sur un terrain et que des ouvriers y passaient continuellement pour réaliser le ravalement d'une façade de la maison.

À noter Quand les travaux provoquent un trouble sérieux de jouissance, il est possible que le tribunal accorde une indemnisation à celui qui subit le tour d'échelle.



Bon à savoir

L'espace aérien au-dessus du terrain contigu appartient aussi à votre voisin. Obtenir un tour d'échelle est donc indispensable si les travaux nécessitent l'usage d'une nacelle ou d'une grue.

Dans une affaire, les époux propriétaires d'une maison obtiennent de la SCI voisine le droit de passer sur sa propriété pour faire construire une piscine. Or, l'entrepreneur mandaté endommage le portail et la clôture de la SCI, qui va en justice et réclame 2700 € de dommages et intérêts au couple. La cour d'appel rejette cette demande. Pour elle, c'est l'entrepreneur qui est responsable des dégâts. Mais la Cour de cassation n'est pas de cet avis ; elle considère que les propriétaires de la maison où les travaux ont eu lieu sont responsables, en tant que maître d'ouvrage, des troubles de voisinage, et que la SCI est donc fondée à agir contre le couple. Il lui appartiendra, ensuite, de se retourner contre le pisciniste (Cass., 3^e ch. civ., 7 septembre 2017, n° 16-18.158). ■

CONSENTIR (PARFOIS) À LA PRÉSENCE DES CHASSEURS

Chasser est une chose, mais pas sur n'importe quel terrain... au risque d'être sanctionné. Le point sur les obligations et les dérogations possibles.

Sauf exception, nul ne doit chasser sur la propriété d'autrui sans son consentement ou celui de ses ayants droit (art. L. 422-1 du Code de l'environnement). Si le terrain est attenant à une maison habitée, le contrevenant encourt jusqu'à 3 750 € d'amende et trois mois de prison (art. L. 428-1 du code précité). Dans certains départements, néanmoins, une loi impose de regrouper les territoires de chasse au sein d'une association communale ou intercommunale de chasse agréée (Acca ou Aica). Créées pour cinq ans, ces zones visent à assurer la bonne organisation technique de la chasse et à favoriser le développement du gibier et de la faune sauvage. Les propriétaires de domaines qui y sont situés doivent laisser passer les chasseurs chez eux.

Des terrains interdits

Certaines parcelles sont, par principe, exclues d'une Acca ou d'une Aica. Il s'agit notamment de celles situées dans un rayon de 150 m autour d'une habitation (art. L. 422-10 du Code de l'environnement); de celles entourées d'une clôture (art. L. 424-3 du

code précité); de celles d'une superficie d'au moins 20 hectares (ha) et dont les propriétaires se sont opposés au droit de chasse (art. L. 422-13 du code précité). Cette superficie passe, pour la chasse au gibier d'eau notamment, à 3 ha pour les marais non asséchés et à 1 ha pour les étangs isolés. Mais elle est portée à 100 ha pour les terrains situés en montagne. Sont aussi exclus les terrains dont les propriétaires sont opposés à la chasse pour conviction personnelle et qui ont manifesté leur droit d'opposition conformément à la loi (lire ci-dessous).

Refuser la chasse par conviction

La loi vous autorise à refuser que votre propriété soit incluse dans une Acca ou une Aica en raison de vos convictions personnelles, à condition qu'il s'agisse de l'ensemble de vos terrains (art. L. 422-10 5° du Code de l'environnement). En toute logique, ce choix vous interdit de chasser sur vos terres et d'obtenir un permis de chasser. Concernant votre demande, nul besoin de vous justifier. Adressez-la simplement au préfet du département au moins six mois avant la fin de la période de cinq ans en cours – durée d'existence de l'Acca –, sans quoi votre propriété sera intégrée d'office dans son territoire. Pour connaître la date de renouvellement de l'agrément, contactez le service chasse de la Direction départementale des territoires (DDT) de votre lieu de résidence. ■



Bon à savoir

L'interdiction de chasser sur votre propriété doit être clairement signalée par des panneaux.





NANA/ADOBE STOCK

L'ÉCOULEMENT DES EAUX, UNE SERVITUDE « NATURELLE »

Le propriétaire d'un terrain situé en contrebas d'un autre est tenu d'y accepter le ruissellement naturel des eaux de pluie.

Quand la pluie tombe, l'eau s'écoule naturellement vers les terrains situés en contrebas, appelés «fonds inférieurs». À la ville comme à la campagne, leurs propriétaires sont obligés de le supporter, en vertu d'une servitude dite «d'écoulement des eaux» (art. 640 al. 1^{er} du Code civil). Cela joue pour toutes les eaux naturelles (de pluie, de source, de fonte des neiges), mais pas pour les eaux ménagères usées ni celles provenant du débordement d'une rivière ou d'un fleuve (arrêt de la Cour de cassation, 3^e chambre civile, 18 mars 1987, pourvoi n° 85-17.752).

À noter Cette servitude résulte de la situation des lieux. Elle existe même si les terrains sont

séparés par une voie publique ou privée, et que les propriétés soient bâties ou non.

Pour le propriétaire situé au-dessus

L'écoulement doit être «naturel», sans que «la main de l'homme y ait contribué» (art. 640 al. 1^{er} du Code civil). Et le propriétaire du dessus ne doit rien faire qui aggrave cet écoulement – à défaut, celui en contrebas serait en droit d'exiger une indemnisation en raison du préjudice subi (art. 641 al. 2 du code précité). De plus, si l'aggravation de la servitude naturelle d'écoulement des eaux est causée par le propriétaire du terrain supérieur, celui situé en contrebas peut refuser la réalisation de travaux sur sa propriété visant à supprimer >>

>> l'inondation subie. Une autre solution doit alors être trouvée (Cass., 3^e ch. civ., 29 septembre 2010, pourvoi n° 09-69.608). En définitive, un propriétaire est fondé à rejeter chez son voisin les eaux pluviales qui tombent ou ruissellent sur sa propriété, mais à la condition expresse que ces eaux proviennent naturellement de son fonds.

Dans une affaire, un propriétaire avait installé deux canalisations qui recueillaient non seulement les eaux provenant de son terrain, mais également celles de la voirie et celles d'autres maisons du lotissement. Les juges ont considéré que ces canalisations avaient aggravé la servitude

d'écoulement grevant le fonds du propriétaire situé en contrebas (Cass., 3^e ch. civ., 16 octobre 2012, pourvoi n° 11-20.592).

Pour le propriétaire en contrebas

Ce dernier ne doit rien entreprendre qui fasse obstacle à l'écoulement des eaux, comme élever une digue (art. 640 al. 1^{er} du Code civil). Il peut toutefois procéder à des aménagements afin d'être moins gêné par le ruissellement, sous réserve de ne pas causer de dommages au propriétaire du terrain supérieur. Par exemple, clôturer son terrain, à condition de laisser des ouvertures suffisantes dans son mur pour le passage de l'eau (Cass., 3^e ch. civ., 13 novembre 1970, pourvoi n° 68-14.247).

Pas d'indemnité possible

Si le ruissellement de l'eau est naturel, le propriétaire du terrain ne peut pas se plaindre de subir un trouble anormal de voisinage (Cass., 3^e ch. civ., 2 février 2000, pourvoi n° 97-14.935). Il ne peut non plus exiger ni le paiement d'une indemnité,

COLLECTE DES EAUX DE PLUIE PAR LA COMMUNE

Les communes ont-elles l'obligation de collecter les eaux de pluie ruisselant sur la voie publique afin d'éviter qu'elles ne s'écoulent sur les propriétés riveraines ? Non, et ce, même si les sols sont de plus en plus imperméables du fait de l'urbanisation. Seul l'article L. 2224-10 3° du Code général des collectivités territoriales dispose que les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique, les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ainsi, comme l'a souligné le ministère de l'Intérieur (réponse ministérielle n° 16001, JO Sénat, 2 juin 2016, p. 2394), un administré qui subirait des dégâts du fait de fortes pluies pourrait engager la responsabilité de la collectivité en invoquant ce texte de loi, à condition de démontrer *« l'existence d'un lien de causalité entre le préjudice qu'il estime avoir subi et l'absence de délimitation par la collectivité d'une zone où des mesures devraient être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement »* (cour administrative d'appel de Douai, 28 novembre 2012, requête. n°12DA00534).

Notre conseil

Tout propriétaire, qu'il soit situé sur le terrain inférieur ou supérieur,

a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur sa propriété. De les récupérer et de les stocker dans une citerne ou un réservoir, par exemple, puis de les utiliser à sa guise, pour arroser son jardin notamment.





LA COPROPRIÉTÉ DOIT FAIRE DÉNEIGER LA TOITURE

Un couple se plaint de la formation d'amas de neige obstruant les fenêtres de son studio en rez-de-chaussée et assigne en justice le syndicat des copropriétaires. Pour obtenir une indemnisation de son préjudice de jouissance, il produit un constat d'huissier établissant que, le 19 mars 2013, un monticule d'environ 3 m de neige s'était formé devant les ouvertures de l'appartement, ainsi que deux attestations de personnes ayant fréquenté

le logement, l'une depuis 1989, l'autre entre 1999 et 2011. Elles indiquent qu'à plusieurs reprises, il a été impossible d'ouvrir les volets à cause de l'amoncellement de neige.



Les juges ont retenu que si le fait dommageable n'était pas systématique pendant l'hiver, il était récurrent, et que le déneigement de la toiture participait à son entretien. La Cour de cassation estime que la neige accumulée sur la toiture a causé un préjudice au copropriétaire, ce qui engage la responsabilité du syndicat, et condamne ce dernier à indemniser le couple à hauteur de 5 000 € (Cass., 3^e ch. civ., 12 juillet 2018, n° 17-16.967).

quand bien même l'écoulement de l'eau provoquerait chez lui des dégâts importants (inondation, ensablement...), ni d'ailleurs une participation financière aux frais d'aménagement d'un caniveau destiné, par exemple, à limiter les dommages (Cass., 3^e ch. civ., 14 décembre 1983, pourvoi n° 82-14.476). Une indemnisation n'est possible que si le propriétaire du fonds supérieur aggrave la servitude (lire ci-contre). S'il y a litige, c'est le tribunal judiciaire

qui est compétent. C'est lui qui fixe le montant de l'indemnité en cas d'aggravation de la servitude, ou des dommages et intérêts si l'un des propriétaires méconnaît ses obligations en matière de servitude d'écoulement des eaux de pluie.

Au besoin, un expert peut être nommé.

L'égout de toit, quésaco ?

Tout propriétaire d'une construction doit faire en sorte que les eaux pluviales ruisselant sur son toit s'écoulent d'abord sur son propre terrain et non directement sur la propriété voisine (art. 681 du Code civil). Lorsque le bâtiment se trouve en pleine parcelle, l'eau ruisselle sur le toit puis tombe sur le sol du propriétaire, et enfin s'écoule chez les voisins. Mais s'il se situe en bordure du terrain voisin, une servitude «d'égout de toit» se crée, laquelle rend obligatoire l'utilisation d'une gouttière afin de canaliser l'eau. Cette gouttière ne doit pas dépasser la limite séparative des deux propriétés. À défaut, le voisin qui subit cette contrainte serait en droit d'exiger son déplacement, ce qui pourrait forcer l'autre voisin à modifier la pente de sa toiture. Toutefois, si un propriétaire a laissé la gouttière dépasser sans réagir durant 30 ans, il a ainsi permis à son voisin d'acquérir une servitude >>



FTEIXERA ART/ADOBEE STOCK, PETESPHOTOGRAPHY/ISTOCK



Si une source existe dans votre propriété, vous avez le droit d'en capter toute l'eau et d'en modifier l'écoulement naturel.

>> «de surplomb» par prescription trentenaire (Cass., 3^e ch. civ., 15 septembre 2010, pourvoi n° 09-16.823). Cette servitude a également pu être acquise par convention, c'est-à-dire à la suite d'un accord écrit entre voisins, ou encore naître à la suite de la division du terrain en deux parcelles distinctes appartenant à des personnes différentes. Le propriétaire de gouttières en surplomb a, de cette façon, obtenu le droit de les conserver par «destination du père de famille». Si la limite séparative entre les deux propriétés n'est pas clairement établie, le propriétaire de la construction est présumé posséder l'espace de terrain situé sous la gouttière lorsque celle-ci dépasse.

À noter Les maires exigent souvent que les eaux pluviales soient séparées des eaux usées et qu'elles ne soient pas rejetées sur la voie publique.

Si vous avez une source (jaillissante ou souterraine) dans votre jardin, vous pouvez utiliser cette ressource à volonté, dans les limites et pour les

besoins de votre propriété (art. 642 al. 1^{er} du Code civil). Il vous est permis d'en capter toute l'eau, d'en modifier l'écoulement naturel, voire de l'occulter ou de la rétablir sans que vos voisins ne soient en mesure de s'en plaindre. Vous disposez d'un droit de propriété sur cette source vous permettant d'en faire usage à volonté et pour toutes les utilisations – domestique, agricole, industrielle... –, voire de la vendre à un voisin.

À l'inverse, vous pouvez décider de laisser s'écouler l'eau naturellement sur les terrains situés en contrebas. Dès lors, les propriétés contiguës devront supporter cette servitude d'écoulement (art. 640 du code précité). Toutefois, si les voisins situés en contrebas se servent de cette eau depuis plus de 30 ans et qu'ils ont construit, pendant cette même période, «des ouvrages apparents et permanents» (par exemple, des fontaines) afin de canaliser l'eau, ils ont acquis un véritable droit d'usage de la source. Enfin, si cette dernière est nécessaire aux habitants d'un village ou d'un hameau, vous n'avez pas la possibilité de les en priver (art. 642 al. 3 du code précité). ■



Bon à savoir

Construire une digue pour se prémunir d'un risque d'inondation
à la suite du débordement d'un fleuve ou d'une rivière est autorisé.

LOI LITTORAL ET SENTIER DES DOUANIERS

Des règles de construction ont été édictées pour endiguer le bétonnage des côtes et permettre la promenade des piétons le long des rives, mais il existe des exceptions.

Déjà du 3 janvier 1986, la loi Littoral assure un équilibre entre la protection des rives et le développement des communes. Elle concerne 975 localités, situées aux abords de la mer Méditerranée ou de l'océan Atlantique, et 237 autres riveraines d'un lac, d'un estuaire ou d'un delta. Ce texte de loi, qui a permis de freiner le mouvement de «bétonnage» des côtes, limite l'urbanisation du front de mer et oriente le développement vers l'arrière-pays. Il introduit deux règles principales: l'interdiction de construire dans la bande littorale dite des 100 m à compter du rivage, et l'instauration d'une bande de 3 m de large qui grève les propriétés riveraines du domaine public maritime afin d'assurer le passage des piétons.

Modalités de la servitude de passage

En France, sur les 4 500 km de sentiers aménagés en bord de mer pour en permettre la découverte, 1 700 km sont ouverts au titre de la «servitude de passage» des piétons. Plus communément nommée «sentier des douaniers», cette servitude créée par la loi du 31 décembre 1976 oblige les propriétaires de terrains situés le long du rivage à laisser libre un passage de 3 m de large, afin de permettre aux particuliers de s'y promener (art. L. 121-31 du Code de l'urbanisme) et d'accéder à la plage. Tous les terrains bordant la mer sont concernés, qu'ils soient construits ou non. La bande des 3 m se mesure à partir de la limite du domaine public maritime, c'est-à-dire à partir du niveau des plus hautes eaux (en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles).

>>

Bon à savoir
Quand il n'existe pas d'autre accès à la mer, une servitude de passage s'impose aux propriétaires privés.





Le sentier des douaniers court le long du littoral, quitte à grever des propriétés privées.

>> En principe, le sentier longe le littoral. Toutefois, pour assurer sa pérennité, selon l'évolution du rivage ou la présence d'obstacles (rochers, pente trop importante...), son tracé ou ses caractéristiques peuvent être modifiés par le préfet après enquête publique (art. R. 121-12 et suiv. du Code de l'urbanisme). Les propriétaires concernés peuvent être convoqués en vue de la modification envisagée, voire de la suspension de la servitude (arrêt du Conseil d'État, 28 décembre 2012, n° 34-9059). Dans le même esprit, même si le passage est, en principe, longitudinal, c'est-à-dire parallèle à la mer,

le préfet peut, en l'absence de voie publique située à moins de 500 m, instituer une servitude transversale sur les voies et chemins privés d'usage collectif existants (la route d'un lotissement, par exemple), afin de permettre l'accès au rivage (art. L. 121-34 du Code de l'urbanisme).

Un sentier à l'usage des piétons

Le Code de l'urbanisme est clair : « *Les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de 3 m de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage*



LA RESPONSABILITÉ DE LA VILLE EST PARFOIS ENGAGÉE

En vue de la construction d'une maison d'habitation, un couple acquiert, en novembre 2006, une parcelle située à L'Houmeau (17) pour 400 000 €. Précédemment à la vente, le vendeur a demandé et obtenu un certificat d'urbanisme indiquant qu'une partie de la propriété est située en zone constructible (UEb) au PLU. Un permis de construire est délivré au couple en avril 2007. Mais un voisin dépose un recours et les

juges l'annulent. Ils estiment en effet que le classement en zone UEb n'est pas conforme à la loi Littoral, qui interdit toute urbanisation dans la bande des 100 m à partir du rivage. Les acheteurs saisissent alors le tribunal administratif, et la commune est condamnée à leur verser 18 000 €, la cour considérant que seule l'illégalité du permis de construire est constitutive d'une faute engageant sa responsabilité.

À l'inverse, en appel, elle estime que la délivrance d'un certificat d'urbanisme, même informatif, mais mentionnant un classement illégal, représente aussi une faute. La commune est donc sanctionnée et doit verser un peu plus de 284 000 € – bien moins, toutefois, que les 532 000 € réclamés par les époux. Une décision confirmée par le Conseil d'État (1^{re} et 4^e chambres réunies, 18 février 2019, n° 414233).



des piétons» (art. L. 121-31). Son accès est par conséquent interdit à tous les engins motorisés – motos, quads, 4 x 4... – et même non motorisés, à l'exception des fauteuils roulants ou des poussettes. Un arrêté préfectoral qui autoriserait le passage des vélos serait entaché d'illégalité (cour administrative d'appel de Marseille du 21 avril 2015, n° 13MA03416). De même, l'objectif de cette servitude étant de permettre aux piétons de se promener le long du rivage et d'accéder à la plage aux endroits où le bord de mer ne comporte pas de voie publique, il sera donc interdit de s'y arrêter longtemps (à l'occasion d'un pique-nique, par exemple).

Les maisons antérieures à 1976 préservées

Le sentier des douaniers peut être interrompu par endroits à cause d'une habitation. En effet, les maisons construites avant le 1^{er} janvier 1976 et dont les terrains ont été clos avant cette date ne sont pas concernées par la servitude de passage. Elles le sont, en revanche, si elles ont été bâties avant 1976 sans qu'elles soient clôturées (ou quand leur clôture a été posée après cette date). Dans ces cas, toutefois, le sentier ne peut pas passer à moins de 15 m du bâtiment d'habitation, sauf si c'est le seul moyen d'assurer la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès au rivage de la mer (art. L. 121-33 du Code de l'urbanisme).

Cas de suspension de la servitude

Exceptionnellement, le droit de passage peut être suspendu par décision du préfet (art. R. 121-13 du Code de l'urbanisme). C'est le cas lorsque :



Bon à savoir

Ce qui est communément appelé

« **sentier du littoral** » désigne la totalité du tracé ouvert au public le long de la mer. Il inclut le droit de passage sur des propriétés privées et sur des domaines publics appartenant à l'État, aux collectivités territoriales, ou encore au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages des lacs (réponse ministérielle, JO Sénat, 25 avril 2013, n° 04279).

> **les piétons peuvent déjà circuler le long du rivage** grâce à des voies ou passages ouverts au public ;

> **le maintien de la servitude fait obstacle au fonctionnement d'un service public**, d'un établissement de pêche bénéficiaire d'une concession, d'une entreprise de construction ou de réparation navale ;

> **le terrain se trouve à l'intérieur des limites d'un port maritime** ou à proximité des installations utilisées pour les besoins de la défense nationale ;

> **le passage compromettrait la conservation d'un site** à protéger pour des raisons d'ordre écologique ou archéologique, ou encore la stabilité des sols ;

> **l'évolution du rivage** entraîne un recul des terres émergées.

Une bande inconstructible...

Afin de préserver le littoral d'une urbanisation massive, les possibilités de construction sont réglementées. Plus vous vous rapprochez de la mer, plus les exigences sont strictes. Ainsi, en dehors des espaces urbanisés, vous n'avez pas le droit de bâtir à moins de 100 m de la limite haute du rivage, soit quand les eaux montent au plus haut (art. L. 121-16 du Code de l'urbanisme).

Cette interdiction peut être étendue à plus de 100 m par un plan local d'urbanisme (PLU), lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux naturels ou à l'érosion des côtes le justifient (art. L. 121-19 du code précité). Elle peut également s'appliquer aux travaux d'extension sur les constructions existantes (Conseil d'État, 21 mai 2008, n° 297744) et aux changements >>

>> de destination (cour administrative d'appel de Marseille, 20 novembre 2009, arrêt n° 07MA03857).

... à certaines exceptions près

De simples aménagements mineurs sur des constructions existantes sont autorisés. En outre, selon l'article L. 121-17 du Code de l'urbanisme, l'interdiction de bâtir ne s'applique pas aux structures ou aux installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (poste de secours et de surveillance, ferme aquacole...). Les espaces déjà urbanisés ne sont pas non plus touchés par cette interdiction.

Attention ! Les juges ont estimé que la construction d'une véranda, eu égard à son ampleur (20 m² environ, alors que l'habitation existante faisait 60 m²), constituait plus qu'un aménagement mineur d'une construction existante (CAA de Nantes, 12 octobre 2016, n° 15NT01033).

Les secteurs déjà urbanisés à proximité du littoral

Pour déterminer si un espace est urbanisé ou non, il faut notamment tenir compte de la densité de construction et de la plus ou moins grande proximité des habitations existantes. Bâtir dans les « zones d'urbanisation diffuse » est ainsi interdit. Mais, parfois, les choses sont peu tranchées et, dans certains endroits, elles ont même longtemps



La loi Élan a permis plus de souplesse dans la détermination d'un espace urbanisé ou non, et donc dans le droit de construire.

été confuses. La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ou loi Élan) du 23 novembre 2018 est donc venue ajouter une catégorie intermédiaire, les « secteurs déjà urbanisés », où des permis peuvent être délivrés.

Cela a notamment clarifié la situation sur les territoires du littoral. En effet, jusqu'à cette loi et selon la jurisprudence, une cinquantaine au moins de constructions très proches les unes des autres permettait d'obtenir un permis de construire. À l'inverse, dans un secteur d'urbanisation diffuse, toute construction était interdite. Entre les deux, rien n'existait... Résultat, toute nouvelle habitation était proscrite dans un hameau de 30 ou 40 maisons – parfois assez éloignées du rivage –, qui ne constituait pas pour autant une agglomération. Et des élus qui avaient accordé des permis de construire ont dû indemniser les propriétaires attaqués en justice par des riverains, des associations de défense de l'environnement ou les préfets.

La création des secteurs déjà urbanisés a donné plus de souplesse; les cartes ont été rebattues. Enfin, le schéma de cohérence territoriale (Scot) et le plan local d'urbanisme (PLU) ont la possibilité de définir et de délimiter de nouvelles zones constructibles dès lors que les projets restent dans le périmètre du bâti. ■

Bon à savoir

Les propriétaires qui supportent le droit de passage ont l'obligation de laisser circuler les piétons; ils ne doivent pas apporter de modification qui ferait obstacle, même provisoirement, à leur libre passage (clôture, barrière...). Enfin, l'Administration doit pouvoir poser des panneaux de signalisation sur le chemin et réaliser les aménagements nécessaires pour assurer le libre passage et la sécurité des piétons (art. R. 121-26 du Code de l'urbanisme). À défaut, ils encourrent une forte amende.

Les animaux des autres



SOMMAIRE

74 Des animaux au logis

76 Chiens dangereux,
des règles strictes

78 Le maître
est responsable

80 Bruits et odeurs
excessifs,
ça suffit !

Quelque 15 millions de chats, 7,6 millions de chiens, 11,2 millions d'oiseaux de basse-cour... Les Français possèdent au total 74 millions d'animaux domestiques. Par amour avant tout, et aussi pour le bien-être des bêtes, le leur et celui des enfants. Mais qu'en est-il des voisins ? Il n'est pas certain que ceux-ci se réjouissent de la présence de tous ces compagnons, tant les sources de nuisances sont multiples : bruits, odeurs, risques, dégâts... Que vous soyez le responsable ou la victime de désagréments, privilégiez le dialogue et le respect de l'autre.

DES ANIMAUX AU LOGIS

Que vous soyez locataire, propriétaire ou copropriétaire, vous êtes totalement libre de posséder un animal de compagnie chez vous, à condition qu'il ne soit pas source de nuisances importantes (abolements, odeurs...).

Rien ne vous empêche de vivre avec votre chien ou votre chat, voire d'en posséder plusieurs. Et si vous êtes locataire (d'une location vide ou meublée), votre bailleur ne peut vous l'interdire. L'article 10 de la loi du 9 juillet 1970, relative aux rapports entre bailleurs et locataires, dispose qu'une clause tendant à défendre la détention d'un animal dans un local d'habitation est réputée non écrite, dans la mesure où elle concerne un cadre familial. En d'autres termes, si vous possédez un animal domestique, libre à vous de l'accueillir chez vous – vous n'avez pas besoin de l'aval du propriétaire des lieux. Mieux, vous pouvez passer outre son éventuelle interdiction.

À noter Cette règle ne vaut pas en matière de location saisonnière. Le propriétaire d'un meublé de tourisme peut en effet refuser d'accueillir

votre chien ou votre chat (art. 96 de la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012). La loi du 9 juillet 1970 fixe tout de même deux limites : votre animal ne doit causer aucun dégât à l'immeuble et aucun trouble de jouissance à ses occupants, notamment par des abolements intempestifs, des odeurs nauséabondes ou des déjections dans les parties communes. Ces deux exigences sont complétées par la loi du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs, qui fait obligation à tout locataire d'utiliser paisiblement des locaux loués (art. 7 b). À défaut, la sanction risque d'être lourde. De fait, un bailleur peut alors obtenir en justice la résiliation d'un bail pour « motif légitime et sérieux ».

Règles en immeuble

Que vous soyez locataire ou propriétaire occupant, le règlement de copropriété d'un bâtiment collectif ne peut pas vous interdire de posséder un animal de compagnie (lire également le point suivant). La seule exception concerne les chiens d'attaque, dits de 1^{re} catégorie, qui peuvent être prohibés. Si tel est le cas dans le règlement de votre immeuble et que vous constatez que l'un de vos voisins possède malgré tout un tel chien, informez-en le syndic, auquel il appartient de faire respecter les règles. Il pourra afficher un rappel dans le hall d'entrée et écrire au contrevenant.

Par ailleurs, la loi prévoit que, dans les parties communes de l'immeuble, les chiens d'attaque ou de garde et de défense (dits de 1^{re} ou de 2^e catégorie) ne sont autorisés qu'à la condition d'être muselés et tenus en laisse par une personne majeure. Leur stationnement dans les parties

UNE RUCHE CHEZ SOI

Que vous soyez un apiculteur amateur ou professionnel, vous pouvez installer une ruche d'abeilles chez vous. Mais il vous faut respecter une distance par rapport aux propriétés voisines. Arrêtée par le préfet ou, à défaut, par le maire, elle est généralement fixée à 100 m de toute habitation publique ou privée, à 20 m des propriétés voisines sans habitation et à 5 m des voies publiques. Attention, en cas de préjudice subi par un voisin (une piqûre alors que la personne est allergique, par exemple), vous restez responsable, même en l'absence de faute.



communes est également interdit. En cas d'infraction, prévenez les autorités. L'auteur des faits s'expose à une amende de 150 €.

Non aux chiens dangereux

Les chiens dangereux de 1^{re} catégorie, notamment les pitbulls et les boerboels, sont en revanche susceptibles d'être interdits dans les logements par une clause du bail ou du règlement de copropriété. En outre, un bailleur ou un copropriétaire a le droit de saisir le maire en cas de dangerosité avérée d'un chien résidant dans un des logements dont il est propriétaire. L'édile a alors la possibilité de contraindre le maître à prendre diverses mesures (procéder à une évaluation comportementale de l'animal, le museler, l'attacher, etc.). À défaut, le chien risque d'être placé en fourrière et euthanasié. Un permis est nécessaire pour détenir un tel animal (lire p. 76-77).

Les NAC sont acceptés

Furets, chinchillas, rats et autres souris sont les «nouveaux animaux de compagnie», les NAC. Leur détention est autorisée et ne nécessite aucune démarche spécifique dès lors qu'ils figurent sur l'inventaire des animaux considérés comme «domestiques» (arrêté du 11 août 2006, JO du 7 octobre 2006, p. 14920). C'est le cas des lapins, des furets, etc. La détention des espèces qui ne figurent pas sur la liste peut nécessiter une autorisation préfectorale (par exemple, pour

certaines tortues terrestres) ou un certificat de capacité obtenu auprès de la direction départementale des services vétérinaires (DDSV). Les critères pris en compte sont la dangerosité, le statut de protection (s'il s'agit d'espèces menacées ou protégées) et les risques liés à l'environnement (pour les espèces invasives, notamment). Sont concernés les mygales, les serpents, les caméléons, etc. À supposer que ces règles soient respectées, il est possible de détenir l'animal chez soi, même dans un appartement. ■

INHUMER SON ANIMAL CHEZ SOI

Si votre animal de compagnie pèse plus de 40 kg, vous n'êtes pas autorisé à enterrer sa dépouille dans votre jardin. Vous devez faire appel à un équarrisseur (personne agréée pour l'élimination des cadavres d'animaux), afin qu'il procède à son enlèvement (art. L. 226-1 du Code rural et de la pêche maritime). En revanche, si son poids est inférieur à 40 kg, vous pouvez l'enterrer sur votre terrain. Consultez le règlement sanitaire départemental pour vérifier les règles à respecter. D'ordinaire, le trou doit faire au moins 1 m de profondeur et se situer au minimum à 35 m des premières habitations, puits, sources et autres points d'eau.

CHIENS DANGEREUX, DES RÈGLES STRICTES

Les chiens susceptibles d'être féroces sont répartis en deux catégories et font l'objet de mesures spécifiques.

CHIENS D'ATTAQUE, DITS DE PREMIÈRE CATÉGORIE

Ces chiens, les plus dangereux, ne sont pas de race pure et n'ont pas de pedigree. Ce sont :

- > **les pitbulls**, assimilables par leurs caractéristiques morphologiques aux chiens de race staffordshire terrier et american staffordshire terrier;
- > **les boerboels**, assimilables par leurs caractéristiques morphologiques aux chiens de race mastiff;
- > **les chiens assimilables** par leurs caractéristiques morphologiques à ceux de race tosa.

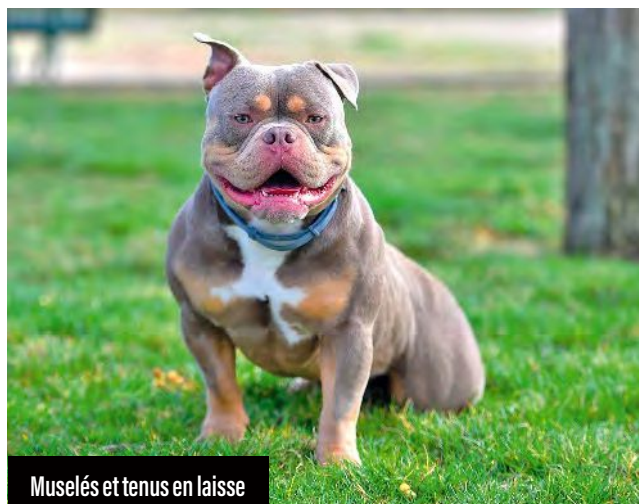
CHIENS DE GARDE ET DE DÉFENSE, DITS DE DEUXIÈME CATÉGORIE

Il s'agit des chiens de race :

- > **staffordshire terrier**;
- > **american staffordshire terrier**;
- > **rottweiler**;
- > **tosa**.

Les personnes n'ayant pas le droit d'en posséder

- > **Les individus à qui le maire a retiré la garde ou la propriété** d'un chien (sauf dérogation);
- > **les individus faisant l'objet d'une condamnation** inscrite au casier judiciaire (bulletin n° 2);
- > **les majeurs sous tutelle** (sauf autorisation du juge);
- > **les mineurs**.



Muselés et tenus en laisse par un majeur, les chiens de défense de 2^e catégorie peuvent accéder à tous les lieux publics.



Sanctions encourues en cas de non-respect : six mois d'emprisonnement, une amende de 7500 €, l'interdiction de posséder un chien de 1^{re} ou de 2^e catégorie pendant cinq ans.

Un permis pour les détenir

Le propriétaire d'un chien dangereux doit obtenir un permis de la mairie de résidence de l'animal. Il est accordé sur présentation de :

- > **l'attestation d'aptitude délivrée** après une formation portant sur l'éducation et sur le comportement canins, ainsi que sur la prévention des accidents;
- > **l'évaluation comportementale de l'animal** (effectuée par un vétérinaire);
- > **le justificatif d'identification** du chien (tatouage ou puce électronique);
- > **le certificat de vaccination** antirabique;
- > **l'attestation d'assurance** garantissant la responsabilité civile du détenteur du chien pour les dommages causés aux tiers;
- > **le certificat de stérilisation** pour les chiens d'attaque (dits de 1^{re} catégorie).

Les lieux dont l'accès est interdit ou restreint

> Transports en commun

Chiens de 1^{re} catégorie: interdits.

Chiens de 2^e catégorie: autorisés à la condition qu'ils soient muselés et tenus en laisse par une personne majeure.

> Lieux publics

Chiens de 1^{re} catégorie: interdits.

Chiens de 2^e catégorie: autorisés à la condition qu'ils soient muselés et tenus en laisse par une personne majeure.

> Locaux ouverts au public (par exemple, un restaurant)

Chiens de 1^{re} catégorie: interdits.

Chiens de 2^e catégorie: autorisés à condition qu'ils soient muselés et tenus en laisse par une personne majeure.

> Voie publique

Chiens des 1^{re} et 2^e catégories: autorisés, à condition qu'ils soient muselés et tenus en laisse par une personne majeure.

> Parties communes des immeubles collectifs

Chiens des 1^{re} et 2^e catégories: autorisés, à condition qu'ils soient muselés et tenus en laisse par une personne majeure.

Sanction encourue en cas d'infraction: amende de 150 €. ■



Même si les conditions de détention sont remplies (stérilisation, vaccin contre la rage, tatouage...), un chien de première catégorie peut être interdit dans un immeuble d'habitation.



DE LOURDES PEINES

Sanction encourue pour défaut de permis: 750 € d'amende. À défaut de régularisation dans le délai d'un mois après mise en demeure: chien placé en fourrière ou euthanasié, et propriétaire passible de trois mois de prison et de 3750 € d'amende.

LE MAÎTRE EST RESPONSABLE

Votre chien a mordu un passant ou détérioré les plantations du jardin d'à côté ?
Votre lapin a grignoté les fils électriques du voisin ? Votre cheval égaré a provoqué
un accident ? Vous paierez pour les dégâts ou les blessures causés.

Le propriétaire de tout animal est présumé responsable des dommages matériels (vêtements déchirés, dégâts dans le jardin...) et des blessures (morsures, griffures...) causés par celui-ci, qu'il soit sous sa garde ou qu'il se soit perdu ou échappé (art. 1243 du Code civil). Et ce, même s'il n'a personnellement aucune faute à se reprocher, car il s'agit d'une responsabilité de plein droit. Il suffit à la victime de prouver le lien de causalité entre l'animal et le préjudice qu'elle a subi pour que la responsabilité du maître soit engagée.

Les tribunaux tiennent compte des circonstances

Le propriétaire de l'animal peut tenter de dégager sa responsabilité en prouvant qu'il n'en était plus le « gardien » lors des faits, n'ayant plus sur lui aucun « *pouvoir d'usage, de contrôle et de direction* » (arrêt de la Cour de cassation, 2^e chambre civile, 13 décembre 2001, pourvoi n° 00-11.207). Dans la pratique, les juges prennent en compte les circonstances. Ils ont ainsi dégagé la responsabilité du maître d'un chien dont un voisin avait accepté de s'occuper bénévolement pendant plusieurs jours (cour d'appel de Versailles, 13 février 1998,

n° 1996-048). Mais pas celle des propriétaires de chiens qu'une femme venait nourrir sans les héberger durant l'absence de leurs maîtres (cour d'appel de Paris, 13 décembre 1989, n° 87/20287).

Attention ! Les juges ont considéré qu'en dépit des panneaux alertant les visiteurs de la présence d'un chien, le propriétaire restait responsable de son animal si une personne, en pénétrant dans les lieux, s'était fait mordre (Cass., 2^e ch. civ., 27 mars 2014, pourvoi n° 13-15.528).

Indispensable assurance

Morsures, vêtements déchirés, jardin saccagé... La garantie responsabilité civile incluse dans les contrats d'assurance multirisque habitation couvre les dommages que votre animal peut causer à des tiers. Votre assureur interviendra à votre place pour indemniser la victime, déduction faite d'une éventuelle franchise mentionnée au contrat. Tous les contrats multirisques habitation contiennent une garantie responsabilité civile vie privée. Il est impératif de déclarer l'incident dans les délais fixés par le contrat (généralement, cinq jours ouvrés). Une franchise variant de 150 à 400 € sera toutefois déduite de l'indemnisation. Notez que la majorité des contrats excluent les dommages occasionnés par les chiens dangereux ou certains animaux sauvages. En cas de doute, le réflexe doit être de contacter son assureur pour signaler la présence chez soi d'un nouvel animal et de vérifier les conditions de garantie, voire de souscrire une extension de garantie.

Gare aux dommages et intérêts

Outre le fait qu'elle demande une indemnisation pour les dégâts causés, il arrive que la victime réclame devant la justice des dommages

Bon à savoir

Les proches, y compris les enfants vivant au domicile de l'assuré, ne sont pas considérés comme des tiers. Ils ne sont donc pas couverts par la garantie responsabilité civile. Pour qu'ils le soient, il convient de souscrire une garantie individuelle, et notamment une garantie des accidents de la vie (GAV).



ÉCHAPPER À SA MISE EN CAUSE

Votre responsabilité ne sera pas retenue dans trois hypothèses : vous prouvez que le dommage est dû à la faute d'un tiers, à la faute de la victime ou à un cas de force majeure. L'appréciation s'effectue au cas par cas et nécessite souvent l'intervention des tribunaux. Par exemple, les juges ont refusé de condamner le propriétaire d'un chien ayant mordu un voisin qui voulait le caresser alors qu'il connaissait la férocité de l'animal depuis des années (Cass., 2^e ch. civ., 19 février 1992, pourvoi n° 90-14.470). Votre responsabilité peut également être écartée si vous démontrez que votre chien a renversé un passant parce qu'un tiers l'a effrayé en faisant retentir des pétards ou que l'animal a eu peur du tonnerre (cas de force majeure).

et intérêts pour préjudice d'agrément, esthétique ou moral. Par ailleurs, le propriétaire d'un animal peut aussi se voir infliger une peine d'emprisonnement dans les cas les plus graves, et notamment en cas de morsure. Une faute de négligence suffit à engager sa responsabilité pour des faits de blessures involontaires, voire d'homicide involontaire.

Par exemple, la Cour de cassation a considéré que *« cause directement le dommage subi par une personne mordue par un chien la faute de négligence du propriétaire de l'animal l'ayant laissé sortir de chez lui sans être contrôlé ni tenu en laisse »*. Dans cette affaire, une femme qui avait été mordue par plusieurs chiens était décédée. Le fait que ces derniers se soient trouvés à l'extérieur de la propriété a donc été suffisant pour caractériser l'existence d'une faute directement à l'origine du décès (Cass., chambre criminelle, 21 janvier 2014, pourvoi n° 13-80.267). ■



Même si un propriétaire avertit de la dangerosité de ses chiens, il peut être sanctionné en cas de morsure.

CHALABALA/ISTOCK

BRUITS ET ODEURS EXCESSIFS, ÇA SUFFIT !

En milieu urbain comme rural, les animaux sont parfois la source de nuisances plus ou moins gênantes. Les plus fréquentes sont les aboiements. Mais le chant du coq et d'autres bruits de basse-cour peuvent aussi déranger, tout comme les odeurs.

Quel que soit le moment de la journée, le comportement de votre animal ne doit pas venir perturber la tranquillité des voisins. En effet, l'article R. 1336-5 du Code de la santé publique précise qu'«*aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité*». Mais pas question de se plaindre au moindre aboiement, miaulement ou chant du coq. La vie en société implique de supporter un minimum de désagréments (cour d'appel de Dijon, 27 septembre 2011, n° 10/02337), voire d'accepter certains compromis. Les bruits d'animaux de courte durée ou intermittents ne constituent pas une nuisance. Toute la difficulté réside dans le fait de déterminer ce qui est supportable ou non, la résistance au bruit variant d'une personne à une autre.

En situation de litige, les juges se prononcent au cas par cas sur la nature excessive ou non des cris d'animaux. Davantage que leur durée, c'est leur répétition et leur caractère intempestif qui sont retenus pour apprécier le trouble.

Des aboiements justifient-ils la plainte ?

Ainsi, il est normal de supporter les jappements d'un chien. Mais s'ils ont lieu continuellement, jour comme nuit, dès qu'une voiture ou un piéton passe, il s'agit d'un trouble anormal de voisinage (arrêt de la Cour de cassation, 3^e chambre civile,

6 juin 1972, pourvoi n° 71-11.970). Dans une affaire, les propriétaires d'un chien ont été condamnés à faire cesser le trouble. Selon les juges, celui-ci excédait les inconvénients normaux de voisinage. L'intensité du bruit était démontrée par un enregistrement d'huissier et certifiée à 86,2 dB(A), et elle pouvait se révéler plus forte la nuit, quand aucun autre son ne se faisait entendre. Un voisin attestait également avoir perçu à plusieurs reprises les aboiements malgré le haut mur de sa propriété et depuis l'intérieur de sa maison, dont les fenêtres ont un double vitrage. La répétition du bruit était aussi avérée, et des plaintes avaient été déposées par plusieurs voisins entre 2008 et 2011 (Cass., 2^e ch. civ., 27 mars 2014, pourvoi n° 13-14.907).

Tout dépend du lieu

L'endroit (quartier résidentiel, centre-ville, campagne...) où le bruit intervient a également de l'importance pour juger de ce qui est tolérable et de ce qui ne l'est pas. Des bruits de basse-cour pourront ainsi être considérés comme normaux en zone rurale, et anormaux en ville. Mais le fait de vivre à la campagne ne justifie pas non plus tous les excès. Des juges ont reconnu que les aboiements répétés et intempestifs d'un



IGORISS/ISTOCK ; CHABALA/ISTOCK ; COUNTRYPIXEL/ADOBE STOCK



Élevage de porcs industriel ou non : la tolérance diffère en matière d'odeurs.



chien constituait un trouble anormal de voisinage, même dans un environnement rural (Cass., 2^e ch. civ., 6 décembre 1995, pourvoi n° 93-21-720). De même pour des paons : les juges ont considéré que, même à la campagne, ils pouvaient générer des bruits insupportables, indépendamment de l'heure à laquelle ils survenaient (Cass., 2^e ch. civ., 4 juillet 2013, pourvoi n° 12-23.276).

Le coassement de grenouilles a aussi été qualifié de trouble anormal de voisinage. Bien que l'environnement ait été retenu comme rural, les juges ont donné raison à un couple qui se plaignait de nuisances sonores causées par les batraciens présents dans une mare établie à moins de 10 m de sa maison. Selon >>

Bon à savoir

Lorsque le trouble reconnu par les juges a lieu la nuit, ils ont tendance à se montrer plus sévères. Hormis d'éventuels dommages et intérêts, ils peuvent ordonner toutes sortes de solutions, et notamment :

> **l'installation d'une séparation**, afin d'empêcher le chien de s'introduire sur le terrain voisin ;

> **la construction** d'un mur antibruit ;

> **la limitation** du nombre de bêtes tolérées dans un logement ;

> **l'éloignement des animaux** en les remettant, par exemple, à la Société protectrice des animaux (SPA).

>> un constat d'huissier, fenêtre ouverte, le coassement atteignait 63 dB(A) dans l'une des chambres de l'habitation. Les juges ont souligné l'ampleur des troubles, qui se produisaient durant plusieurs mois en saison chaude (Cass., 2^e ch. civ., 14 décembre 2017, pourvoi n° 16-22.509).

L'odeur, une question d'appréciation

Effluves d'animaux en appartement, senteurs nauséabondes d'un élevage de poules en batterie, émanations pestilentielles de porcheries... Après le bruit, ce sont les odeurs qui sont une source de conflits fréquente entre voisins. À cela près que la mauvaise odeur ne répond à aucun critère précis et ne se mesure pas. Son appréciation est donc complètement subjective. Certaines activités (élevage de volailles, de porcs...) sont toutefois soumises à une réglementation rigoureuse.

Des règles strictes pour les installations classées

Abattoir, chenil de plus de 10 animaux, bâtiments d'élevage industriel de porcs ou de volailles: certaines structures sont dites «classées». Afin de préserver l'environnement, elles doivent se conformer, pour obtenir l'autorisation leur permettant d'exploiter, à des exigences techniques particulièrement contraignantes (étude d'assainissement, distances d'épandage, contrôle des rejets...). Certaines relèvent du régime de l'enregistrement ou de la déclaration, selon le danger

ou les nuisances auxquelles elles exposent. Si vous constatez des carences, envoyez une lettre recommandée à l'inspecteur des installations classées, à la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal), afin qu'il entreprenne le nécessaire. Vous pouvez également porter plainte auprès du procureur de la République. S'il ne réagit pas, l'exploitant encourt de lourdes sanctions pénales (amendes, peines de prison). Le préfet a aussi la possibilité d'édicter des mesures plus strictes. À défaut, il vous faudra saisir le tribunal administratif. Armez-vous de patience, il s'agit d'une procédure qui se révèle souvent longue.

Éviter l'insalubrité

Les activités qui ne sont pas (ou peu) sources de danger ou de pollution sont soumises au règlement sanitaire départemental mis en place par le préfet et relevant de la compétence des maires. Il est constitué d'un ensemble de règles et de décrets visant essentiellement à réduire les causes d'insalubrité (notamment les odeurs). Des arrêtés municipaux, consultables en mairie, le complètent généralement. Ainsi, si vous habitez à proximité d'une petite exploitation agricole avec clapiers, poulailler ou pigeonnier, vous pouvez demander au maire qu'il intervienne si les lieux ne sont pas en bon état de propreté (art. 26 du règlement sanitaire départemental type, annexé au Code général des collectivités territoriales).

Les exploitations susceptibles de polluer sont soumises à une obligation d'enregistrement et à des contraintes strictes.



J. FRELCHLE/ADOBE STOCK, ADOBE STOCK



Si les juges flairent le trouble anormal

Même en l'absence de faute, les odeurs peuvent constituer un trouble anormal de voisinage dont l'appréciation est laissée au pouvoir souverain des juges. Afin de se prononcer, ces derniers prennent en compte l'environnement (quartier résidentiel, centre-ville, campagne...), la régularité et l'ancienneté du trouble. Voici quelques exemples de jugements.

Les magistrats ont reconnu le trouble anormal pour les effluves nauséabonds de trois chiens faisant leurs besoins sur un balcon (arrêt de la cour d'appel de Paris, 27 janvier 2005, n° 03/20269). Même jugement, en zone urbaine, à propos d'un abri pour poneys d'où émanaient de fortes odeurs alors qu'il était situé à proximité d'une maison (Cass., 2^e ch. civ., 14 janvier 1999, pourvoi n° 97-10.678). Au contraire, à la campagne, en Alsace, les juges ont été plus tolérants et n'ont pas retenu le trouble anormal pour des odeurs émanant d'une étable (Cass., 3^e ch. civ., 2 décembre 1992, pourvoi n° 90-19.764). Ailleurs, il a été jugé que les nuisances olfactives provenant de deux porcheries implantées après l'installation des voisins n'étaient pas excessives. La zone était rurale, à vocation agricole, et les odeurs se manifestaient de manière irrégulière, imprévisible, pendant une durée variable et en fonction des conditions météorologiques (Cass., 2^e ch. civ., 19 mars 1997, pourvoi n° 95-15.922).

Antériorité d'installation

En théorie, le fait que votre voisin se soit installé avant vous vous empêche d'opérer sur la base du trouble de voisinage. Il s'agit du principe dit de la >>

Avis d'expert

JEAN-LUC CHIFFRE, 60 ans, conciliateur de justice à Besançon



« ANCIENS ET NÉORURAUX S'OPPOSENT SOUVENT »

On assiste à un phénomène, ces dernières années, qui peut être source de litiges. D'un côté, le milieu rural s'urbanise; de l'autre, les citadins sont de plus en plus nombreux à y emménager. Tout cela ne s'effectue pas sans heurts. Un jeune couple récemment installé à la campagne est venu me voir pour se plaindre des nuisances sonores provenant de trois coqs vivant à 50 m de son habitation.

Je me suis rendu sur place et leur voisin, âgé de 70 ans, a convenu que le bruit de ses volailles pouvait déranger. Il a accepté d'insonoriser la cabane, mais ses animaux se déplacent et sortent... Aussi, essayer de réduire la nuisance était peine perdue. Pour autant, il n'a pas voulu se séparer de ses animaux. Il a expliqué qu'il avait toujours eu des coqs, et que tout

le monde en a toujours eu en milieu rural. La conciliation a donc été un échec. La jeune femme était déçue. Pour autant, il n'est pas souhaitable qu'elle aille en justice: elle obtiendrait difficilement gain de cause compte tenu du lieu d'habitation, mais aussi du fait qu'elle soit arrivée après son voisin. Nous devons faire preuve de pédagogie, mais nos messages ne passent pas toujours.



106 000 € D'AMENDE À CAUSE DE SES VACHES

La règle de l'antériorité d'installation n'a pas empêché un agriculteur d'être sévèrement sanctionné en raison des nuisances sonores et olfactives et de la présence d'insectes que ses 250 vaches occasionnaient. Il a été condamné à verser 106 000 € de dommages et intérêts à six de ses voisins. Une décision validée par la Cour de cassation, qui a rejeté le pourvoi de l'agriculteur en considérant que l'antériorité de son activité ne pouvait le mettre à l'abri, car son cheptel avait connu une augmentation substantielle (de l'ordre de 63 %), mais aussi que les nuisances excédaient par leur nature, leur récurrence et leur intensité les inconvénients normaux du voisinage. Les juges ont également écarté la récente loi du 29 janvier 2021 visant à définir et protéger le patrimoine sensoriel des campagnes françaises (lire aussi le « Bon à savoir » p. 102), en précisant que cette loi n'a ni pour objet ni pour effet d'exonérer les exploitants agricoles de la responsabilité qu'ils encourent lorsque les nuisances générées par leurs exploitations excèdent les inconvénients normaux de voisinage (Cass. 3^e ch. civ., 7 décembre 2023, pourvoi n° 22-22.137).

JACKE/ADOBE STOCK

>> «*préoccupation*», qui a été reconnu conforme à la Constitution par le Conseil constitutionnel (arrêt du 8 avril 2011, question prioritaire de constitutionnalité n° 2011-116) et est entré dans la loi du 15 avril 2024 (lire aussi p. 115). En d'autres termes, vous connaissiez, avant d'emménager, la présence d'un élevage et donc les nuisances, notamment olfactives, que ce dernier était susceptible d'engendrer. Toutefois, les juges ont récemment précisé qu'un professionnel ne peut pas invoquer l'antériorité de son occupation si son activité, bien qu'elle n'ait pas changé de nature, s'est développée, la nuisance étant alors nouvelle. C'est le cas dans une affaire où un éleveur était passé d'un petit troupeau à près de 300 brebis (Cass., 3^e ch. civ., 11 juin 2014, pourvoi n° 12-28.315) et dans une autre où un cheptel de vaches avait grossi de 63 % (lire aussi l'encadré ci-contre). Désormais, selon la loi nouvelle (art. L. 311-1-1 du Code rural et de la pêche), en matière agricole, la règle de la préoccupation est retenue si l'activité s'est poursuivie dans les mêmes conditions qu'avant, ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal.

Agir d'abord avec diplomatie

Privilégiez le dialogue en évoquant de vive voix les nuisances avec votre voisin. Celui-ci n'a peut-être pas conscience du trouble que provoque son animal (son chien n'aboie que durant les absences de son maître, par exemple), ou bien il ignore tout simplement la réglementation. Voyez avec lui les solutions pratiques qu'il serait possible de mettre en place : dressage de l'animal,

collier anti-aboiement à base de citronnelle, déplacement d'un poulailler plus à l'écart des habitations... Vous pouvez également tenter une médiation en faisant intervenir un tiers auprès de votre voisin : syndicat de copropriété, association spécialisée, conciliateur de justice (lire aussi p. 83). Pensez, enfin, à conserver une copie des courriers adressés à votre voisin ainsi que les avis de réception. Ils vous serviront de preuves si vous êtes amené à saisir la justice. ■

Les bruits domestiques

SOMMAIRE

86 C'est pas fini, ce boucan ?!

91 Réagir face aux nuisances d'un locataire

94 Fous au volant

Quand vous subissez les répétitions de guitare du musicien du 3^e et les bruits de chasse d'eau de l'incontinent du 5^e, vous avez du mal à célébrer le vivre ensemble. Vous auriez même plutôt envie de débarquer à la prochaine fête des voisins avec la « *puissance de feu d'un croiseur et des flingues de concours* », comme dirait Audiard. Et vous n'êtes pas seul, au vu de la multiplication des contentieux liés aux bruits domestiques ! Mais, avant d'en arriver à un conflit ouvert, tenter de trouver une solution amiable reste préférable.

C'EST PAS FINI, CE BOUCAN ?!

Le bruit domestique constitue le trouble de voisinage le plus fréquent. Pourtant, il est interdit, de jour comme de nuit. Mais comment distinguer ce qui doit être toléré du non acceptable ? Voici de quoi s'y retrouver.

Les appareils domestiques bruyants – chaudières, climatiseurs, surpresseurs, pompes de piscines... –, mais aussi la machine à laver collée contre la cloison mitoyenne, le voisin fêtard, les bruits de talon, les aboiements répétés du chien, etc., sont à l'origine de nombreux contentieux entre voisins. On les appelle les bruits domestiques, c'est-à-dire liés aux comportements humains, et leur liste est sans fin (lire l'encadré p. 87). Ils sont de plus en plus difficilement acceptés par les citoyens. Faut-il y voir un ras-le-bol généralisé, chacun aspirant à une certaine tranquillité après une journée de travail ? La conséquence d'une multiplication des incivilités dans un monde de plus en plus égoïste ? Le résultat de logements mal insonorisés ? Concernant cette dernière hypothèse, il faut savoir que la première réglementation acoustique des immeubles d'habitation neufs date de 1969. Elle fixait des exigences d'isolation entre logements, des limites aux bruits d'impact et d'équipements du bâtiment (chaufferie, ascenseur...). Quand on sait que le confort sonore constitue un élément essentiel de la qualité de vie, on ne peut que se réjouir que ces exigences initiales aient été renforcées depuis.

Bon à savoir

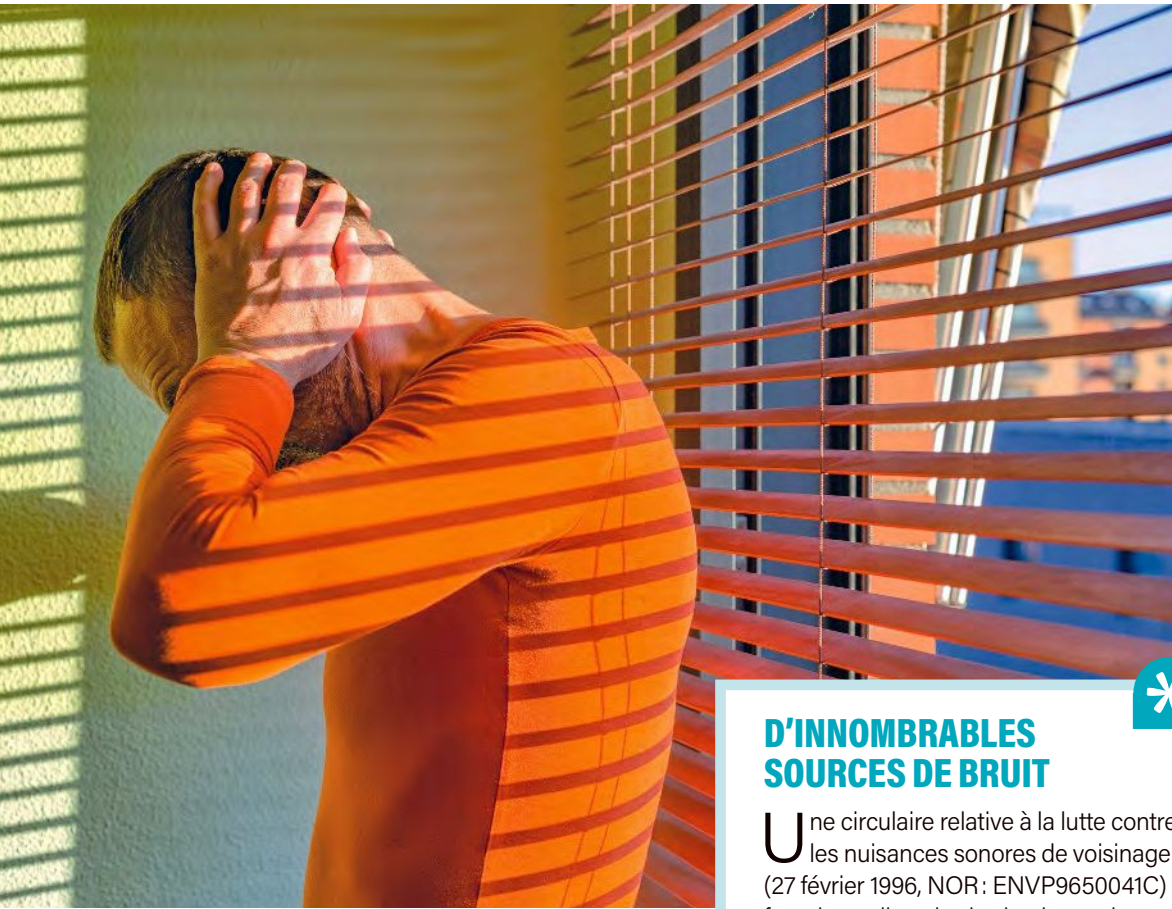
Malgré une idée reçue qui a la vie

dure, vous n'avez pas le droit de faire du bruit jusqu'à 22 h ou à une quelconque autre heure. Le Code pénal vise spécifiquement l'infraction de « bruits ou tapages injurieux ou nocturnes troublant la tranquillité d'autrui ». Mais le Code de la santé publique réprime aussi le trouble, qu'il soit diurne ou nocturne.

Pour vivre ensemble, il faut tolérer un minimum de nuisances sonores. Mais, si elles deviennent excessives, il est possible d'agir. En vertu du Code de la santé publique, « aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité. » (art. R. 1336-5). Il suffit que l'atteinte comprenne un seul de ces critères pour être caractérisée. Lorsque le dérangement est commis la nuit, autrement dit entre le coucher et le lever du soleil, on n'a pas besoin de prouver sa durée, sa répétition ou son intensité.

L'intervention des forces de l'ordre s'avère généralement salutaire

Les méfaits sur l'organisme humain d'un excès de bruit sont bien connus (lire l'encadré « Des problèmes de santé parfois sérieux » p. 88). Il n'est donc pas étonnant que le contrevenant soit durement sanctionné. Il pourra être mis en cause par deux biais : la voie pénale et la voie civile, sur le fondement du « trouble anormal de voisinage ». À noter également que « les bruits ou tapages injurieux ou nocturnes troublant la tranquillité d'autrui sont punis de l'amende prévue pour les contraventions de la 3^e classe » (art. R. 623-2 du Code pénal). Puisqu'un bruit excessif constitue une infraction réprimée par la loi, il est possible de contacter la police ou la gendarmerie. Même s'il faut parfois appeler à plusieurs reprises pour que les forces de l'ordre se déplacent, leur venue s'avère généralement salutaire. En matière de bruits domestiques, les agents n'ont nullement besoin



de procéder à une mesure acoustique : le caractère excessif relève de leur appréciation. Une simple constatation auditive leur suffit à déterminer s'il y a ou pas atteinte à la tranquillité du voisinage. Si tel est le cas, ils choisissent le plus fréquemment d'effectuer un rappel à la loi. Toutefois, ils peuvent verbaliser le voisin indélicat et lui infliger une amende forfaitaire de 68 €, ou lui dresser un procès-verbal qu'ils transmettront au procureur. Si ce dernier ne classe pas l'infraction sans suite, le voisin sera convoqué devant la justice, où il risquera jusqu'à 450 € d'amende. Il y a quelques années, un homme a écopé de 300 € pour complicité de tapage nocturne. Les juges ont estimé qu'en tant que propriétaire des lieux et père de famille, il aurait dû intervenir afin de faire cesser les bruits provenant de la fête organisée à son domicile par son fils. Un voisin s'était plaint d'être dérangé, jusque tard dans la nuit, par des cris, >>



D'INNOMBRABLES SOURCES DE BRUIT

Une circulaire relative à la lutte contre les nuisances sonores de voisinage (27 février 1996, NOR : ENVP9650041C) fournit une liste des bruits domestiques. Le texte précise qu'elle n'est pas limitative et que son but est simplement de mieux cerner quel type de sonorités entre dans cette catégorie. Ainsi, « *sont généralement considérés comme bruits de voisinage liés aux comportements les bruits inutiles, désinvoltes ou agressifs pouvant provenir : de cris d'animaux, et principalement les aboiements de chiens ; de matériels de diffusion du son et de la musique ; d'outils de bricolage et de jardinage ; d'appareils électroménagers ; de jeux bruyants pratiqués dans des lieux inadaptés ; de l'utilisation de locaux ayant subi des aménagements dégradant l'isolement acoustique ; de pétards et pièces d'artifice ; d'activités occasionnelles telles que fêtes familiales ou travaux de réparation ; de certains équipements fixes comme les ventilateurs, climatiseurs, pompes à chaleur [...]* ».

DES PROBLÈMES DE SANTÉ PARFOIS TRÈS SÉRIEUX



Le bruit, même à un faible niveau mais de manière prolongée, peut entraîner une gêne, des troubles de la vigilance, de l'attention et de l'apprentissage, et des effets néfastes sur la santé (stress, insomnies, pathologies cardiovasculaires...). Les perturbations varient d'un individu à l'autre, et selon le contexte. Elles dépendent de la durée du bruit, de son intensité et de sa répétition dans le temps. Le sommeil étant fondamental, les bruits nocturnes sont les plus à craindre, car ils peuvent entraîner irritabilité, anxiété, fatigue, diminution de la vigilance – et même troubles cardiovasculaires et augmentation de la tension artérielle. Au niveau mondial, 1,5 milliard de personnes sont atteintes d'une déficience auditive plus ou moins prononcée. En 2050, 2,5 milliards d'individus, soit un sur quatre, souffriront de déficience auditive à des degrés divers. (Source : OMS).

FOTOTHEBALD/ADOBÉ STOCK



>> rires et hurlements de jeunes gens (Cour de cassation, chambre criminelle, 26 février 2020, pourvoi n° 19-80.641). Enfin, lorsque le bruit a été commis dans le seul but de nuire et de troubler la tranquillité des voisins, il peut être sanctionné d'une peine de prison (Cass., ch. crim., 14 novembre 2013, pourvoi n° 12-84.586).

Saisir la justice et faire cesser le bruit

En matière de bruits domestiques, il n'existe pas de seuil à respecter. L'appréciation de la gêne se fait donc à l'oreille, et elle doit tenir compte du contexte. Si la nuisance est telle que vous envisagez de porter l'affaire au tribunal, contactez d'abord un commissaire de justice (ex-huissier) pour qu'il établisse un constat de hauteur des décibels. De fait, si vous engagez une action devant le juge civil, toute la question pour lui sera celle de savoir si le bruit qui vous dérange constitue un inconvénient normal ou anormal de voisinage. Il se prononcera au regard des éléments fournis (mesure acoustique) et des préjudices subis (insomnies et perturbations de votre sommeil, par exemple).

En saisissant la justice, vous pouvez obtenir que le bruit cesse – et même, le cas échéant, que des dommages et intérêts vous soient versés. Le constat réalisé par le commissaire de justice s'apparente à une « photographie » juridique figeant la scène litigieuse. C'est une façon de conserver une preuve en dépit du caractère volatil du bruit. Le professionnel vient avec un sonomètre, mesure le bruit et rédige un procès-verbal qu'il étaye de photos. Il décrit la situation qu'il observe personnellement, en précisant le jour et les horaires de son passage sur place, la position des fenêtres (ouvertes ou fermées) et leur type (simple ou double vitrage), le fait qu'il entende distinctement, par exemple, les paroles d'une chanson, les basses, les murs qui vibrent, etc. Ce rapport vous sera d'une grande utilité.

Attention ! Dans une affaire, les juges n'ont pas reconnu le trouble anormal de voisinage, car la seule mesure acoustique chiffrée réalisée par le commissaire de justice avait été effectuée à l'extérieur de la maison, alors même que les justiciables se plaignaient de bruits intérieurs, provoquant des réveils nocturnes ou matinaux et perturbant



Si votre voisin fait des travaux, il doit respecter des horaires stricts.

leur sommeil. Il n'était pas versé d'autres attestations ou constatations étayant, de façon constante, l'intensité des nuisances dénoncées. La Cour de cassation a validé le raisonnement de la cour d'appel : le caractère anormal du trouble ne peut pas être établi sur la base d'une unique mesure réalisée dans des conditions distinctes de celles du préjudice allégué (Cass., 3^e ch. civ., 16 mars 2023, pourvoi n° 22-11.658).

Gare au changement de revêtement de sol

Autre source de nuisance sonore fréquente : le remplacement, par le voisin du dessus, de son revêtement de sol – et, par conséquent, la dégradation de l'isolement acoustique entre les deux appartements. S'il est compréhensible, d'un point de vue esthétique ou hygiénique, que les gens souhaitent retirer la moquette de leur plancher, il n'en demeure pas moins que c'est interdit par les règlements de copropriété, ou tout au moins soumis à autorisation. De tels dossiers nécessitent souvent le recours au tribunal judiciaire pour demander, en référé, la désignation d'un expert.

Ce dernier va établir un rapport, dans un délai de six mois à un an, en comparant les bruits d'impact enregistrés dans un appartement pris en référence, et dans lequel le voisin n'a pas changé le revêtement, et ceux enregistrés dans le logement litigieux. Sur cette base, une transaction amiable peut être trouvée, par exemple la réalisation de travaux d'isolation acoustique. À défaut, il faudra assigner l'auteur des nuisances en justice pour obtenir une décision des juges du fond. Ils s'appuieront généralement, pour le condamner, sur la violation du règlement de copropriété ou le trouble anormal de voisinage. Comptez au moins une année supplémentaire pour que soit rendue cette décision.

Bricolage et jardinage, à certaines heures seulement

Si votre voisin s'adonne à la tonte de sa pelouse chaque dimanche matin dès 8 h, vous avez quelques armes à votre disposition pour faire cesser le trouble qu'il provoque. En effet, tous les maires sont chargés de veiller à la tranquillité publique. À ce titre, ils prennent des arrêtés afin de réglementer différentes activités, notamment les travaux de bricolage et de jardinage. Ces derniers, effectués par des particuliers à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de causer une réelle gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore (tondeuse, tronçonneuse, taille-haie, perceuse, etc.), sont soumis à des horaires restrictifs, par exemple de 8 h à midi et de 14 h à 20 h du lundi au samedi, et de 10 h à midi le dimanche et les jours fériés. À Paris, les travaux gênants et bruyants sont interdits avant 7 h et après 22 h les jours de semaine; avant 8 h et >>

Notre conseil

Q C Si aucun agent des forces de l'ordre ne se déplace, vous pouvez déposer une main courante au commissariat ou à la gendarmerie. Cela ne suffit pas à prouver la nuisance, mais c'est un élément de plus à votre dossier en cas de plainte ultérieure.



Certaines communes interdisent de passer la tondeuse le dimanche et les jours fériés.

ROMASET/ISTOCK

>> après 20 h le samedi; toute la journée les dimanches et jours fériés (arrêté préfectoral de Paris n° 01-16855 du 29 octobre 2001).

Pour préserver votre tranquillité, rendez-vous en mairie afin de prendre connaissance de l'arrêté applicable à votre commune, puis ouvrez le dialogue avec votre voisin. Il n'a peut-être pas conscience qu'il enfreint les règles. Mais s'il fait la sourde oreille, contactez la police ou la gendarmerie; un agent pourra constater l'infraction

et dresser un procès-verbal, ou effectuer un rappel à la loi. Pensez également à consulter le règlement de copropriété, car il peut prévoir des contraintes. Bien souvent, il contient un article interdisant tout bruit susceptible de troubler la tranquillité des voisins, avec parfois des horaires d'utilisation des outils de bricolage. En cas de violation du règlement, le syndic peut intervenir en écrivant au fauteur de troubles ou afficher un rappel à la règle dans le hall de l'immeuble. ■

SANIBROYEUR INCOMMODANT



Un couple fait des travaux pour rendre habitable un grenier. Les propriétaires de l'appartement situé au-dessous se plaignent de nuisances sonores et exigent, entre autres, l'enlèvement du Sanibroyeur. Les juges de la cour d'appel rejettent leur demande en retenant que le bruit émis, s'il s'avère excessif, peut être réduit. Le rapport de l'expert

acousticien indique en effet que l'équipement produit 40 dB(A) dans la cuisine des voisins, et 35,7 dB(A) dans leur salle à manger. Et que ce niveau peut être réduit en confortant la descente d'eaux usées avec une plaque de plâtre et 30 mm de fibre minérale. La Cour de cassation, appelée à se prononcer, réaffirme que nul ne doit causer

à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage, et reproche à la cour d'appel de ne pas avoir ordonné la cessation du trouble qu'elle constatait, c'est-à-dire la réalisation des travaux préconisés par l'expert. Résultat, l'affaire doit être rejugée (Cass., 3^e ch. civ., 5 octobre 2017, pourvoi n° 16-21.087).

RÉAGIR FACE AUX NUISANCES D'UN LOCATAIRE

Dès lors qu'un propriétaire est informé des troubles de voisinage causés par son locataire, il doit agir. À défaut, sa responsabilité peut être retenue.

Quelle est la règle ?

Tout locataire est tenu «*d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée dans le contrat de location*» (art. 7b, loi du 6 juillet 1989), sous peine de risquer la résiliation du bail.

À qui s'adresser ?

Dans une copropriété, si vous êtes gêné par un voisin locataire, prenez contact avec son bailleur en passant par un copropriétaire pour avoir ses coordonnées. Une fois informé, le bailleur devra utiliser tous les moyens pour faire cesser les troubles. Peu importe qu'il y parvienne ou pas, sa responsabilité ne peut être engagée que s'il ne réagit pas.

Quels sont les moyens d'action du bailleur ?

Le propriétaire met d'abord son locataire en demeure de cesser les nuisances, via un courrier recommandé avec avis de réception pour apporter la preuve de son action. Si le bruit perdure en dépit de ses démarches amiables, il a la possibilité de saisir le tribunal judiciaire pour faire constater la résiliation du bail et obtenir l'expulsion du locataire. Les juges ne peuvent pas s'y opposer si le bail contient une clause de résiliation pour non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués. En l'absence de cette clause, le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal judiciaire afin de demander la résiliation.

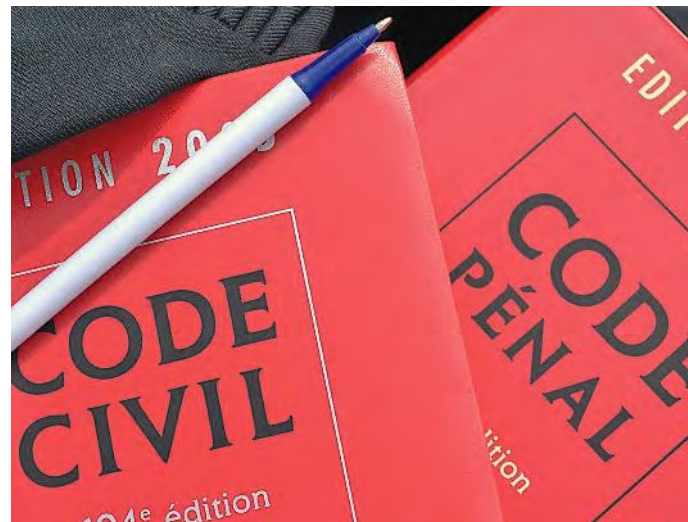
Que faire en cas d'inaction ?

Si vous constatez que le bailleur n'a pas réagi, sachez que la jurisprudence admet qu'un syndicat des copropriétaires puisse se substituer à un bailleur

négligent. Il a le droit d'agir à sa place en résiliation du bail et expulsion d'un locataire ne respectant pas le règlement de copropriété. C'est l'assemblée générale des copropriétaires qui autorise le syndic à aller en justice. Cette action dite «*oblique*» contre le propriétaire et le locataire vise à faire résilier le bail. Un copropriétaire peut également directement agir contre le locataire indélicat (Cass., 3^e ch. civ., 8 avril 2021, pourvoi n° 20-18.327).

Et si vous êtes vous-même locataire ?

Votre propre bailleur ayant l'obligation de vous assurer une «*jouissance paisible*» du logement qu'il vous loue pendant la durée du bail (art. 1719 du Code civil), il s'agit d'un interlocuteur de choix concernant toute question de bruit excessif. Pour la Cour de cassation, il est même responsable des >>



>> troubles de jouissance que pourraient vous causer les autres locataires ou occupants de l'immeuble, et n'est exonéré de cette responsabilité qu'en cas de force majeure. Ainsi, dans une affaire, un office HLM qui n'avait fait qu'envoyer trois lettres recommandées à l'auteur des nuisances, sans prendre les mesures qui s'imposaient, a été condamné (Cass., 3^e ch. civ., 8 mars 2018, pourvoi n° 17-12.536).

Le fléau des locations saisonnières

Plusieurs problèmes entachent l'énorme succès d'Airbnb : l'entreprise californienne est régulièrement accusée de faire grimper les loyers, et la location de courte durée que propose son service est souvent dénoncée dans les copropriétés pour les nuisances qu'elle cause. Victime de tels désagréments, vous pouvez agir. Relisez le règlement de copropriété et, le cas échéant, faites valoir le non-respect de la destination des lieux pour exiger la cessation d'une location meublée saisonnière. Dans l'idéal, regroupez-vous avec d'autres copropriétaires. Mieux encore, inscrivez à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale une résolution donnant au syndic un mandat pour agir en justice afin de faire cesser les troubles et l'autorisant à demander des constats d'huissier.

> **En présence d'une clause d'habitation «exclusivement bourgeoise»**, c'est-à-dire si l'immeuble est uniquement réservé à l'habitation résidentielle, l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale est interdit. Toute la question est donc de déterminer la nature de l'activité de location meublée saisonnière : civile ou commerciale ? La position des juges a évolué sur ce point. La Cour de cassation, dans un arrêt du 5 janvier 2024 (pourvoi n° 22-21.455), a considéré dans une affaire que l'activité «n'était accompagnée



Les locations Airbnb constituent souvent une source de nuisances. Mais il existe des solutions pour se défendre.

d'aucune prestation de services accessoires ou seulement de prestations mineures » et, ainsi, ne revêtait pas «le caractère d'un service para-hôtelier». Par conséquent, elle «n'était pas de nature commerciale». Cette décision vient-elle mettre un terme à la question qui agite les copropriétés depuis plus de 10 ans ? Pas tout à fait. Les juges ont défini le caractère commercial d'une location de courte durée : pour que l'activité soit ainsi considérée – et qu'il y ait violation de la clause bourgeoise du règlement de copropriété –, il faut s'attacher aux prestations de service proposées. Le caractère commercial n'a donc rien d'automatique...

Il serait inadapté de penser que cet arrêt autorise toute location de courte durée dans tous les immeubles. Seule une analyse au cas par cas est requise au regard de ces nouveaux critères, mais aussi du règlement de copropriété de l'immeuble. Par exemple, une clause invoquant «la jouissance paisible de son lot» peut être utile. Pour obtenir gain de cause, vous devrez rapporter la preuve que les troubles sont anormaux ou excessifs, notamment par le biais de constats de commissaires de justice ou de témoignages.

Bon à savoir

Dès lors qu'il est lié à une activité professionnelle, le bruit, qui s'exprime en décibels – dB(A) –, doit être constaté par un appareil de mesure acoustique (lire p. 96). Pour les bruits domestiques, cette mesure n'est pas obligatoire.

Le maire, vrai interlocuteur

Au plus proche des citoyens, le maire est en première ligne pour agir. N'hésitez pas à le solliciter en cas de nuisances sonores, d'autant



SRDJANPAV/ISTOCK

que la réglementation lui a donné les outils nécessaires pour lutter contre le bruit et restaurer le calme. L'édile est en effet le garant du bon ordre, de la sûreté, de la sécurité et de la salubrité publique dans sa commune. En premier lieu, il s'engagera probablement dans une voie amiable pour concilier les habitants. Sa démarche peut aussi être répressive. La police municipale doit réprimer *« les rixes et disputes accompagnées d'ameutement dans les rues, le tumulte excité dans les lieux d'assemblée publique, les attroupements, les bruits, les troubles de voisinage, les rassemblements nocturnes qui gênent le repos des habitants et tous actes de nature à compromettre la tranquillité publique »* (art. L. 2212-2 du Code général des collectivités territoriales).

Le maire a, en outre, des pouvoirs de police spéciaux qui lui permettent d'intervenir en cas de nuisances sonores. Il a ainsi la possibilité de prendre des arrêtés afin d'édicter des dispositions particulières plus sévères que les règles nationales. Par exemple, il peut prescrire aux propriétaires de chiens de prendre toutes les précautions pour empêcher les animaux de troubler le voisinage par leurs aboiements. Si le maire n'agit pas, c'est-à-dire qu'il n'exerce pas ses pouvoirs de police pour garantir la tranquillité publique au sein de sa commune, la responsabilité de celle-ci peut être engagée devant le juge administratif. ■

Avis d'expert

MARC LEFEVRE, 53 ans,
conciliateur de justice à Marseille



« GRÂCE AU BON SENS, À L'ÉCOUTE ET À LA DISCUSSION, DES ISSUES ÉMERGENT »

Parfois, nous parvenons à dénouer des situations avec des solutions sortant du juridique. L'idée, ce n'est pas qu'il y ait un gagnant et un perdant, comme dans un procès, mais que l'on trouve un accord gagnant-gagnant. Je pense à plusieurs cas concrets ayant abouti à ce genre de conciliations. D'abord, un arbre planté trop près d'une limite séparative, mais dont le voisin incommodé exige seulement de son propriétaire l'engagement de l'élaguer annuellement. Un juge, lui, aurait demandé son arrachage au terme d'une longue et fastidieuse procédure qui aurait anéanti les liens de voisinage... Ensuite, un moteur de climatisation, installé près d'une fenêtre voisine, qui crée des nuisances sonores, des vibrations. Eh bien, après discussion, les deux parties ont décidé de partager les frais de déplacement. Un juge, lui, aurait tranché en faveur de l'un ou de l'autre en qualifiant le trouble d'anormal ou non, sans pouvoir mettre en place un tel compromis. Enfin, dans une récente affaire, une personne rencontrait des difficultés pour entrer et sortir sa voiture de son garage en raison du véhicule de son voisin garé à proximité. Tout le monde sait que, dans les parkings souterrains, les emplacements sont de plus en plus petits et les voitures de plus en plus grandes. Alors que plus personne ne se parlait, je me suis rendu sur place pour constater le problème, et une solution de bon sens a émergé. Le propriétaire à l'origine de la gêne, qui possède deux voitures, a pris l'engagement de ne stationner à cet endroit que le plus petit des deux, afin de permettre à son voisin de manœuvrer plus aisément.

FOUS AU VOLANT

Bien souvent, les nuisances sonores ne viennent pas du véhicule lui-même, mais plutôt de l'usage qui en est fait !



Un voisin laisse tourner son moteur sans raison, fait hurler son autoradio ou joue facilement du klaxon : tous ces comportements tombent sous le coup de la loi (articles R. 1336-5 du Code de la santé publique et R. 623-2 du Code pénal). Concernant les klaxons, il existe, en outre, une réglementation spécifique : « [...] En agglomération, l'usage de l'avertisseur sonore n'est autorisé qu'en cas de danger immédiat. Les signaux émis ne doivent pas se prolonger plus qu'il n'est nécessaire » (art. R416-1, Code de la route). En cas d'infraction, l'amende est celle prévue pour les contraventions de la deuxième classe, soit 35 €.

Il est une tradition bruyante : klaxonner en roulant pour célébrer une noce. À la belle saison, les riverains de la salle des mariages sont ainsi dérangés plusieurs fois par jour. Certains s'en accommodent, d'autres s'en plaignent, en particulier quand la liesse s'accompagne de pétarades de motards. Le plus souvent, tout ce tapage est toléré. Cependant, certains maires ont pris des arrêtés « *réglementant le bon déroulement des cérémonies de mariages civils* », et la police n'hésite pas à dresser des procès-verbaux pour les infractions commises par les convives. Dans les cas les plus extrêmes (conduite dangereuse), ces débordements peuvent amener des officiers publics à annuler la cérémonie.

Autre pratique, le rodéo motorisé. La loi du 3 août 2018 le définit comme le fait d'adopter, au moyen d'un véhicule, une conduite « *répétant de façon intentionnelle des manœuvres constituant des violations d'obligations particulières de sécurité ou de prudence* » prévues par le Code de la route (courses, cascades, freinages brutaux...). Le tout « *dans des conditions qui compromettent la sécurité des usagers de la route ou qui troublent la tranquillité publique* » (art. L. 236-1). Il est sanctionné d'un an d'emprisonnement et de 15 000 € d'amende, et les peines sont portées à deux ans et 30 000 € lorsque les faits sont commis en réunion. Organiser un rodéo ou en faire la promotion, par exemple via les réseaux sociaux, entraîne le doublement des peines (art. L. 236-2 du code précité). Elles sont triplées si leur auteur est sous l'emprise de la drogue, de l'alcool ou n'a pas son permis de conduire, et quintuplées s'il cumule deux de ces dernières circonstances aggravantes. Enfin, l'amateur de rodéo encourt également : la confiscation du véhicule ; jusqu'à trois ans de suspension ou l'annulation du permis de conduire ; un travail d'intérêt général ; l'interdiction de conduire pendant cinq ans certains véhicules sans permis ; l'obligation de faire un stage de sensibilisation à la sécurité routière ; le paiement de jours-amendes (art. L. 236-3 du Code de la route).

Bon à savoir

« **Les véhicules à moteur ne doivent pas émettre de bruits** susceptibles de causer une gêne aux usagers de la route ou aux riverains [...]. Le moteur doit être muni d'un dispositif d'échappement silencieux [...] sans possibilité d'interruption par le conducteur. Toute opération tendant à supprimer ou à réduire l'efficacité de ce dispositif est interdite » (art. R. 318-3, al. 1, 3 et 4 du Code de route).

N'hésitez pas à appeler la police

Si vous êtes importuné par des rodéos urbains, contactez immédiatement la gendarmerie ou la police afin qu'elle vienne constater la situation, et notez les dates et heures auxquelles vous appelez. Vous pouvez aussi utiliser le formulaire dédié sur Interieur.gouv.fr/contact/signaler-un-rodeo-urbain et communiquer les localisation, date, heure et fréquence des faits, le type de véhicules impliqués et le nombre de personnes concernées. ■

A worker in orange safety gear is using a jackhammer on a pavement. The jackhammer is black and yellow, and the worker is wearing orange pants with reflective stripes and black boots. The background is a grey pavement with some debris.

Nuisances urbaines et rurales

SOMMAIRE

96 Vos oreilles et votre nez souffrent ?

104 Les éoliennes en question

Les nuisances ne sont pas uniquement le fait de vos voisins. Les activités artisanales, commerciales, sportives, culturelles, etc., mais aussi les avions qui passent dans le ciel, le mouvement des éoliennes ou encore les antennes-relais sont sources de troubles pouvant affecter votre santé et déprécier la valeur de votre logement. La réglementation permet heureusement à chacun de défendre ses droits et de les faire respecter.

VOS OREILLES ET VOTRE NEZ SOUFFRENT ?

Musique de bar, brouhaha de terrasse de restaurant, chantiers, réacteurs d'avion... mais aussi mauvaises odeurs d'un garage ou d'une exploitation : les sources de nuisances sont nombreuses. La loi peut venir à votre secours.

Aujourd'hui, 57% des Français s'estiment plus sensibles à la qualité de l'environnement sonore qu'avant la crise sanitaire liée au Covid-19, nous apprend le Centre d'information sur le bruit (juillet 2020). Le législateur est, lui aussi, assez pointilleux sur la question. Ainsi, les établissements recevant du public et « *diffusant à titre habituel de la musique amplifiée* » sont soumis à des prescriptions strictes. L'objectif est double, protéger les riverains mais aussi le public.

En effet, la réglementation cherche à concilier le fonctionnement de ces lieux avec le respect du droit à la tranquillité des riverains et la prévention des risques liés à l'exposition du public à de forts niveaux sonores (art. R. 571-25 à R. 571-28 et R. 571-96 du Code de l'environnement). À l'intérieur de l'espace concerné, le nombre de décibels moyen est de 102 dB(A), le niveau maximal grimant à 118 dB(A). L'exploitant doit s'assurer du non-dépassement de ces limites réglementaires, que son établissement soit contigu ou non à des locaux d'habitation. Ces prescriptions s'appliquent aux structures dont la principale activité est la diffusion de musique, ainsi qu'à celles ayant une autre affectation (salles polyvalentes, bars...) mais qui en passent régulièrement.

Elles ont été élargies aux espaces ouverts, comme les festivals en plein air. Elles concernent enfin des lieux clos tels que les cinémas et les salles de meeting, mais pas ceux réservés à l'enseignement de la musique et de la danse.

Les exploitants de tous ces établissements sont tenus de faire réaliser une étude d'impact des nuisances sonores (Eins), qui comporte une mesure acoustique ainsi que la description des dispositions prises pour limiter le niveau de bruit et les émergences. Ce document doit être mis à jour à chaque modification des lieux et/ou de l'installation de sonorisation – ce qui, en pratique, n'est pas toujours le cas. Il faut pouvoir le présenter à tout moment aux agents chargés du contrôle. À défaut, le contrevenant encourt, comme en cas de dépassement des niveaux sonores autorisés, une amende de 1 500 € (et jusqu'à 7 500 € pour une personne morale), mais aussi la saisie du matériel, l'obligation de procéder aux travaux d'isolation, voire la fermeture provisoire de sa structure.

Pas un décibel de trop

S'il est plaisant d'habiter un quartier vivant, il reste essentiel, une fois rentré chez soi, de pouvoir jouir d'une certaine tranquillité. Ainsi, dès lors qu'il est lié à une activité professionnelle, le bruit sera constaté par un sonomètre. Pour les acousticiens, « *l'émergence d'une perturbation sonore* » est le calcul de la différence de décibels entre le niveau de bruit ambiant (comprenant celui, particulier, source de nuisance potentielle) et le niveau acoustique résiduel (soit celui qui

Bon à savoir

L'action pour trouble de voisinage

est possible même si le professionnel a respecté la réglementation en vigueur. Il suffit de prouver par tous moyens le caractère anormal du trouble.





Les établissements dont l'activité peut gêner la tranquillité des riverains sont soumis à des limites strictes concernant le niveau sonore et les horaires.

est constitué des sons habituels – circulation, équipements du logement, etc. –, mais cette fois sans le bruit particulier). La nuit, entre 22 h et 7 h, cette « émergence » ne doit pas dépasser trois décibels. Durant le jour, de 7 h à 22 h, sa valeur limite est de cinq décibels. Selon que le son est bref ou prolongé, un terme correctif est appliqué au calcul pour en pondérer le résultat. Plus un bruit se poursuit dans le temps, plus la gêne subie est considérée comme forte et plus il se prolonge, moins le correctif est important (art. R. 1336-7 du Code de la santé publique). Par exemple, si un son se fait entendre durant une à cinq minutes, il sera pondéré de 5 dB(A), alors qu'un autre, dont la durée est supérieure à huit heures, ne sera pas corrigé.

>>

LE NOUVEAU DROIT À UN ENVIRONNEMENT SONORE SAIN

La notion de « pollution sonore » a remplacé celle de « nuisances sonores » dans le Code de l'environnement. La loi d'orientation des mobilités du 24 décembre 2019 consacre à chaque individu le droit de vivre « dans un environnement sonore sain » (art. L. 571-1-A). Chaque personne publique (État, collectivités et établissements publics) et privée doit mener des politiques en ce sens. L'objectif étant de prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions sonores et de préserver la qualité acoustique.

Bon à savoir

En cas de persistance de la nuisance, le maire peut demander au préfet la fermeture administrative temporaire d'un établissement pour atteinte à la tranquillité publique.

>> Une action au pénal possible

Si vous pensez que ces valeurs limites sont dépassées, contactez dans un premier temps les agents du service d'hygiène de la mairie, s'il existe, ou encore de l'Agence régionale de santé, car ils sont équipés de sonomètre. En cas d'infraction caractérisée, ils dresseront un procès-verbal. Ce PV est susceptible de conduire à une action en justice devant le tribunal de police avec, à la clé, une amende pouvant aller jusqu'à 7 500 € au maximum. Des dommages et intérêts vous seront aussi possiblement alloués si vous vous constituez partie civile. Toutefois, les peines ne s'appliquent pas automatiquement. Elles supposent en effet l'établissement d'un procès-verbal d'infraction qui sera transmis au procureur de la République, auquel il appartiendra de poursuivre ou non l'auteur du préjudice.

Priorité au premier installé

Une autre procédure, au civil cette fois-ci, est possible au titre du trouble anormal de voisinage. Attention, toute la question est alors de savoir si le dérangement subi constitue une gêne acceptable ou un trouble anormal, dont vous pouvez exiger qu'il cesse. La réponse dépend de l'appréciation du juge, qui prendra en compte les circonstances dans lesquelles il se produit, soit le moment (nuit ou jour), le lieu (milieu rural ou citadin, zone résidentielle ou industrielle), ainsi que l'antériorité du problème. De fait, en principe, une action pour trouble anormal de voisinage n'est pas envisageable si votre voisin bruyant était là avant vous (lire également p. 115). En effet, il n'y a pas lieu à indemnisation si l'activité gênante existait déjà au moment où la victime des nuisances a acquis son habitation. Toutefois, cet argument de préexistence ne joue pas si les conditions d'exploitation ont changé et que le bruit a augmenté – par exemple, si l'activité s'est beaucoup développée au cours des derniers mois.

Quand l'heure du livreur a sonné

La gestion des livraisons s'avère délicate en secteur urbain, où il est nécessaire de concilier les contraintes liées au stationnement des camions avec le temps de la livraison et les nuisances sonores qui en résultent. Pour en savoir plus, rendez-vous à la mairie et demandez si un arrêté a été pris sur le sujet. Par exemple, à Paris, les livraisons sont autorisées :

> **de 22 h à 7 h** pour les véhicules dont la surface au sol est comprise entre 29 et 43 m² ;

> **de 22 h à 17 h** pour les engins dont la surface au sol est inférieure à 29 m² ;

> **en permanence** pour les modèles propres (électriques, hybrides ou alimentés au gaz naturel) et d'une surface au sol inférieure à 29 m² (arrêté n° 2006-21575 du préfet de police du 22 décembre 2006, et arrêté n° 2006-130 du maire de Paris du 13 décembre 2006, réglementant la circulation, l'arrêt et le stationnement des véhicules de distribution ou d'enlèvement des marchandises).

S'il n'existe aucun texte régulant les livraisons dans la commune, rencontrez le maire pour lui demander qu'il en prenne un, afin notamment de fixer leurs conditions et les horaires. Quand il y a gêne, dites-vous que vous n'êtes sûrement

Une supérette en pied d'immeuble doit faire partie des activités autorisées par la copropriété.



pas la seule victime. Regroupez-vous en association avec d'autres riverains, ou au moins à trois ou quatre voisins: vous aurez ainsi davantage de poids pour faire valoir vos droits et pourrez partager certains frais (expert, commissaire de justice, avocat). Tentez, dans un premier temps, une résolution amiable. Allez voir le gérant du commerce dont les livraisons vous importunent. Il peut accepter de prendre contact avec la mairie pour que les pavés de la rue soient recouverts de bitume et que le transpalette fasse moins de bruit sur la chaussée; exiger du chauffeur qu'il coupe sa musique quand il décharge; demander à la société de livraison de prévoir deux livreurs afin que le déchargement soit plus rapide, etc.

En cas d'échec, envisagez une action en justice pour trouble anormal de voisinage contre le gérant. C'est possible même si le professionnel respecte la réglementation en vigueur. Réunissez au préalable des preuves en faisant établir un constat – ce sera très utile, étant donné le caractère volatil du bruit. Le commissaire de justice (anciennement huissier) mesure ainsi l'émergence du son, précise l'horaire, le revêtement au sol et décrit tout ce qu'il voit. Vous pouvez également engager une action au civil pour trouble anormal de voisinage. Par exemple,

l'enseigne Monoprix a été condamnée par les juges au remboursement des fenêtres à double vitrage qu'un riverain avait été obligé d'installer pour se prémunir du bruit qu'elle causait (arrêt de la Cour de cassation, 2^e chambre civile, 11 février 1999, pourvoi n° 97-13.812). La société Lidl a, quant à elle, été contrainte de construire un hall de déchargement insonorisé (Cass., 3^e ch. civ., 4 novembre 2004, pourvoi n° 03-13.142).

Commerces au pied des bâtiments

Dans un immeuble, l'activité doit respecter le règlement de copropriété, et plus particulièrement la clause précisant «l'usage» dudit bâtiment. Le plus souvent, celui-ci est mixte (habitation et commerces). Le règlement peut toutefois limiter ou interdire certaines activités (restaurants, poissonneries, pressings...) ou, à l'inverse, prévoir une liste des seules autorisées. Elle n'est >>



ENGINEKORMAZ/ADOBE STOCK

Vente immobilière

GARE AUX MENSONGES !

Si l'acquéreur parvient à prouver que le vendeur a dissimulé une information pour le convaincre d'acheter, il peut demander des dommages et intérêts, voire faire annuler la vente pour «dol» (art. 1137 et suiv. du Code civil). Le dol est une ruse, une tromperie utilisée pour vous conduire à conclure le contrat. Il peut aussi être constitué par le fait de taire une information. On parle alors de «réticence dolosive». C'est sur cette base qu'un propriétaire a obtenu 30 000 € de dommages et intérêts de la part d'une SCI. Le vendeur était parfaitement informé que les logements qu'il avait construits se trouvaient au voisinage d'une société à l'origine d'importantes nuisances olfactives et sonores (fabrication d'huiles essentielles). Pourtant, quand l'acheteur l'a questionné sur les odeurs en provenance de cette société, il lui a demandé de prendre contact avec les services municipaux de l'urbanisme (Cass., 3^e ch. civ., 25 mai 2011, pourvoi n° 09-16.677).

>> alors toutefois qu'indicative. Il est aussi possible que cet accord permette tous les commerces, à condition qu'ils respectent certaines règles concernant leur emplacement (uniquement en rez-de-chaussée, par exemple) ou leur mode d'exploitation (pas de fabrication sur place).

Si l'activité du commerce n'est pas conforme au règlement de copropriété (quand l'immeuble est destiné exclusivement à l'habitation, par exemple) ou si elle fait partie des activités spécifiquement interdites (telle une poissonnerie), il faut en informer le syndic, qui est fondé à agir. En outre, même si le règlement de copropriété de l'immeuble est respecté, tout copropriétaire a la faculté de saisir la justice afin de faire cesser une activité pour trouble anormal de voisinage, voire d'obtenir des dommages et intérêts (arrêt de la Cour de cassation, 3^e chambre civile, 29 février 2012, pourvoi n° 10-28.618).

Une aide pour les riverains des aéroports

Les personnes vivant à proximité d'un aéroport à fort trafic et qui subissent une incommodité réelle, constatée par un plan de gêne sonore (PGS), ont droit à une aide financière pour poser une isolation phonique dans leur logement (art. R. 571-85 du Code de l'environnement). Cette subvention ne concerne que les personnes résidant dans une zone couverte par un PGS et riveraines des plus grands aéroports français – c'est-à-dire

Bâle-Mulhouse, Beauvais-Tillé, Bordeaux-Mérignac, Lyon-Saint-Exupéry, Marseille-Provence, Nantes-Atlantique, Nice-Côte d'Azur, Paris-Charles-de-Gaulle, Paris-Le Bourget, Paris-Orly et Toulouse-Blagnac. L'aide se monte en principe à 80% du prix des prestations réalisées. Elle peut atteindre 90%, voire 100% des dépenses si vous disposez de faibles ressources. Le soutien est variable et plafonné selon le type de logement (maison ou appartement) et l'endroit où il se situe (lire le tableau ci-dessous). Le PGS de l'aéroport délimite en effet trois catégories selon le niveau de bruit: très fort (zone I), fort (zone II), modéré (zone III). Il est consultable en mairie ou sur le site de l'Autorité de contrôle des nuisances aéroportuaires (Acnusa.fr).

Pour obtenir une subvention, il faut contacter l'exploitant de l'aéroport concerné (coordonnées sur Service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1702). Vous recevrez un dossier à renvoyer en courrier recommandé. Si votre demande est acceptée, vous devrez faire réaliser, à vos frais, un bilan acoustique (une liste de bureaux d'études spécialisés est fournie). Le professionnel effectuera un état des lieux de votre logement et définira les objectifs à atteindre et les solutions à mettre en œuvre. Son rapport et son estimation du coût des travaux vous permettront de demander un devis à l'entreprise de votre choix, à transmettre à l'exploitant. Votre dossier sera examiné ensuite par la commission consultative d'aide aux riverains (CCAR).



RIVERAINS D'AÉROPORT : PLAFONDS DES AIDES À L'ISOLATION

	ZONE I (Niveau sonore très élevé)		ZONE II (Niveau sonore élevé)		ZONE III (Niveau sonore modéré)	
	Maison	Appartement	Maison	Appartement	Maison	Appartement
Pour la toiture	6 250 €	-	6 250 €	-	6 250 €	-
Pour chaque pièce, sauf la cuisine	4 375 €	2 500 €	4 000 €	2 310 €	3 625 €	1 900 €
Pour la cuisine	2 310 €		1 720 €		1 345 €	

Source : arrêté du 23 février 2011 relatif au plafond du montant des prestations à prendre en considération en application du II de l'article R. 571-87 du Code de l'environnement.



Des aides à l'isolation existent contre les nuisances sonores liées à la proximité d'un aéroport, mais pas contre celles de chantiers ponctuels...

Enfin, l'exploitant de l'aéroport devra lui-même donner son accord. Si la réponse est favorable, vous aurez deux ans pour faire procéder aux travaux. La subvention vous sera versée à la fin du chantier, sous réserve de fournir tous les justificatifs des factures.

À noter La réalisation de l'étude acoustique est éligible à l'aide financière et, comme les opérations d'insonorisation, elle peut être remboursée. Ce n'est qu'une fois les travaux réalisés et payés que la prime est versée, à condition là encore d'avoir pris soin d'adresser tous les justificatifs (factures acquittées) à l'exploitant. Toutefois, en début de chantier, les riverains ayant droit à un taux d'aide supérieur à 80% peuvent recevoir, à leur demande, une avance pécuniaire en vue de verser des acomptes aux entreprises (art. R. 571-87 du Code de l'environnement).

Le cas des grands chantiers

Les chantiers de travaux publics ou de construction ne doivent pas provoquer un bruit excessif susceptible de « porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme » (art. R. 1336-5-31 du Code de la santé publique). Mais comme ils sont, par nature, des activités bruyantes, l'atteinte à la tranquillité du voisinage ne sera reconnue que dans certains cas précis:

> **s'il y a non-respect des conditions** fixées par les autorités compétentes en ce qui concerne la réalisation des travaux, l'emploi ou l'exploitation de matériels ou d'équipements;

> **quand les dispositions** appropriées pour modérer le bruit sont insuffisantes;

> **en cas de comportement anormalement bruyant.**

L'entrepreneur doit donc prendre toutes les précautions pour limiter le bruit tout en respectant les conditions d'utilisation ou d'exploitation de matériels. Il lui faut aussi se conformer aux arrêtés municipaux (ou préfectoraux) spécifiques aux bruits de chantier, qui peuvent imposer des règles plus sévères que celles prévues par la loi (une plage horaire réduite pour les marteaux-piqueurs, par exemple). Renseignez-vous à la mairie (ou à la préfecture) pour connaître les conditions >>

Notre conseil

QC Voisin d'aéroport, ne procédez pas à l'étude acoustique

ni aux travaux d'isolation phonique avant d'avoir obtenu l'autorisation expresse de l'exploitant de l'aérodrome. Faute de quoi, vous ne pourrez pas vous faire rembourser.

LE MURMURE DE LA CAMPAGNE

Afin de protéger le « patrimoine sensoriel » des campagnes, la loi du 29 janvier 2021 n° 2021-85 a introduit dans le Code de l'environnement les « sons et odeurs » comme caractéristiques des espaces naturels. Chant du coq, tintement des cloches, braiment de l'âne, odeur de fumier, coassements de batraciens... font partie intégrante de la vie rurale. Il faut donc les accepter, que l'on soit vacancier ou nouvel habitant. Une façon de réduire les actions en justice pour trouble anormal de voisinage.

>> exactes de réalisation du chantier et les horaires autorisés. Si les arrêtés ne sont pas respectés, demandez au maire qu'il envoie un agent municipal assermenté pour constater la situation. Le trouble anormal de voisinage peut être reconnu par les juges, même si le chantier est parfaitement en règle (Cass., 2^e ch. civ., 24 avril 1989, pourvoi n° 87-16.696). Si d'importants travaux sont prévus près de chez vous, l'entreprise en charge des opérations va certainement diffuser une information (via le bulletin municipal, un panneau explicatif sur le site ou une réunion de quartier). Vous aurez ainsi une idée précise de la gêne engendrée, des mesures prises par l'entrepreneur afin de réduire les nuisances pour les riverains et de la date de fin des travaux.

Attention ! En principe, aucune indemnisation n'est possible si l'activité gênante existait déjà au moment où la victime des nuisances a acquis son habitation. Les juges ont refusé de dédommager une personne qui, avant l'édification de sa maison mais après une déclaration d'utilité publique et une enquête publique, était en mesure de connaître les caractéristiques d'un projet de voie rapide à proximité, et les nuisances que celle-ci pouvait engendrer (cour d'appel administrative de Nantes, 7 décembre 1994, arrêt n° 93NT00673).

La bande-son de la campagne

En milieu rural, même si l'on est épargné, du fait de l'éloignement des maisons, par les bruits spécifiques à la ville et par certains sons domestiques, on subit tout de même des nuisances sonores :



Certains bruits sont constitutifs de la vie à la campagne, pas d'autre choix que de les accepter !



engins agricoles, animaux de la ferme, etc. La réglementation à la campagne étant identique à celle applicable à la ville, les moyens d'action sont les mêmes. Toutefois, les juges tiennent compte, quand ils sont saisis pour un trouble de voisinage, de la situation en présence, c'est-à-dire du type d'environnement et du degré de nuisance, pour évaluer si la gêne excède les inconvénients normaux du voisinage. Ainsi, un même trouble – comme le bruit d'un tracteur, d'une tondeuse ou encore le chant du coq – peut être qualifié d'acceptable à la campagne, mais d'anormal en ville...

Ça ne sent pas bon !

En matière d'odeurs, impossible d'agir au pénal, car rien n'est spécifiquement prévu par la loi. Seule l'action pour trouble anormal de voisinage



ACTIONS CONTRE UNE ANTENNE-RELAIS

Même si elle est installée dans les règles, les juges reconnaissent parfois le trouble anormal de voisinage causé par une antenne-relais, et octroient des dommages et intérêts. En revanche, seul le juge administratif a la faculté d'ordonner le démantèlement d'une telle structure autorisée (arrêt de la Cour de cassation, 3^e chambre civile, 19 décembre 2012, pourvoi n° 11-23.566). Une position réaffirmée dans une autre décision, par laquelle la Cour de cassation a de nouveau conforté le juge administratif dans sa compétence s'agissant de l'implantation d'une antenne-relais, tout en réservant au juge judiciaire le contentieux indemnitaire (Cass., 1^{re} ch. civ., 15 juin 2022, pourvoi n° 21-14.928). Attention cependant, la justice n'accueille pas favorablement le raisonnement fondé sur des risques pour la santé ou sur le principe de précaution. Si l'on veut obtenir une condamnation pour trouble anormal de voisinage, il faut s'appuyer sur un autre argument : préjudice visuel, dépréciation du bien... Comme il convient de montrer que la nuisance subie excède les inconvénients normaux de voisinage, cette dernière doit être importante.

À noter La pose d'une antenne-relais sur le toit d'un immeuble requiert l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, par un vote à la majorité des voix (art. 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965). Si celle-ci n'est pas atteinte mais que le projet a recueilli au moins un tiers des voix, l'AG peut se prononcer dans un second vote immédiat, à la majorité simple (art. 24 de la loi précitée).



est possible. Dans une affaire, les odeurs de cuisine perceptibles à l'étage d'un immeuble en raison du mauvais aménagement des locaux (des filtres de hotte insuffisants et mal entretenus, une ventilation réalisée en sens inverse), associées à des nuisances sonores (liées à l'exploitation nocturne du restaurant et au bruit de l'extracteur et du compresseur) ont entraîné la condamnation d'un restaurateur (Cass., 3^e ch. civ., 11 juin 1997, pourvoi n° 95-10.152). De même, un atelier de peinture d'automobiles a été condamné en raison des effluves d'hydrocarbures et du bruit liés à son activité. Pourtant, le garagiste avait bien obtenu toutes les autorisations administratives nécessaires... Cependant, les juges ont tenu compte des circonstances particulières. Ils ont notamment retenu que le professionnel se trouvait dans une zone urbaine et qu'il s'agissait des seules installations industrielles dans un

quartier résidentiel (Cass., 3^e ch. civ., 22 mai 1997, pourvoi n° 93-20.957). Dans tous les cas, avant de vous lancer dans une action, veillez à vous entourer des conseils d'un professionnel du droit. Là encore, il sera essentiel de vous ménager des preuves et de faire réaliser un ou plusieurs constats par un commissaire de justice (anciennement huissier). ■

LES ÉOLIENNES EN QUESTION

La multiplication de ces structures a un impact sur les riverains, notamment en raison des pollutions visuelle et sonore qu'elles peuvent représenter. Leur installation est soumise à des règles qu'il est bon de connaître.

L'éolien est une source de production d'énergie électrique en plein développement dans l'Hexagone. Par la puissance de son parc éolien (environ 20 GW), la France se positionne aujourd'hui au troisième rang européen, derrière l'Espagne (27 GW) et l'Allemagne (62 GW). Les États-Unis (105 GW) et la Chine (230 GW) occupent les premières places mondiales. L'implantation des éoliennes, considérées comme des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), fait l'objet d'une réglementation stricte.

Quand les habitants ont les moyens d'agir

Si un projet de mise en place d'éoliennes ne suit pas les règles d'urbanisme le concernant (permis de construire, enquête publique, étude d'impact...), les riverains peuvent engager un recours administratif pour s'y opposer. Le Conseil d'État a ainsi annulé la construction de deux éoliennes de 120 m de hauteur pour des raisons de sécurité (arrêt du 27 juillet 2009, n° 317060). Dans une autre affaire, au contraire, les magistrats ont confirmé le permis de construire de 12 éoliennes hautes de 98 m,

estimant que « *le projet [...] s'inscrit, sans lui porter atteinte, dans un site traversé par la ligne du TGV Méditerranée et l'autoroute A7, où s'est largement développée une urbanisation diffuse tant en ce qui concerne l'habitation que les activités artisanales et industrielles* » (cour administrative d'appel de Lyon, 3 février 2004, arrêt n° 03LY01697).

Des décisions de justice au cas par cas

La jurisprudence n'est pas encore clairement établie quant à la qualification des éoliennes comme trouble anormal de voisinage. Dans un arrêt datant de 2020, la Cour de cassation a refusé de retenir une anormalité après avoir apprécié le trouble *in concreto* (3^e chambre civile, 17 septembre 2020, pourvoi n° 19-16.937). En l'occurrence, des propriétaires avaient attaqué une société de parc éolien en réparation des préjudices occasionnés par l'installation d'éoliennes près de leurs résidences secondaires. Les juges d'appel ont convenu qu'il existait bien une atteinte à l'environnement des biens pouvant avoir des conséquences pour leur revente – difficulté à trouver des acquéreurs, et décote estimée de 10 à 20%. Pour autant, ils ont conclu à une absence d'un trouble anormal de voisinage, car « *les modifications apportées à l'environnement du bien ne peuvent donner lieu à réparation faute de droit acquis à le conserver* ».

La Cour de cassation, saisie à son tour, a confirmé l'arrêt d'appel et rejeté le pourvoi des propriétaires. Les hauts magistrats rappellent que, selon le rapport d'expertise et le constat d'huissier, « *le volume des émissions sonores générées par les éoliennes de nouvelle génération était, de jour comme de nuit, inférieur aux seuils prévus par la*

Bon à savoir

Les éoliennes dont la hauteur des mâts dépasse 50 m doivent être éloignées de 500 m des habitations (art. L. 515-44 du Code de l'environnement). Par ailleurs, depuis le 12 mars 2023, il est aussi tenu compte du nombre d'installations éoliennes dans le territoire concerné, afin de prévenir les effets de saturation visuelle (loi n° 2023-175 du 10 mars 2023).



Les éoliennes
constituent parfois
un trouble anormal
de voisinage.

réglementation en vigueur, et que le bois situé entre les propriétés et le parc éolien, édifié à distance réglementaire des habitations, formait un écran sonore et visuel réduisant les nuisances occasionnées aux habitants d'un hameau, certes élégant et paisible, mais situé dans un paysage rural ordinaire». Ils réaffirment le principe selon lequel «nul n'a un droit acquis à la conservation de son environnement», un argument qui avait déjà été utilisé

en 2009 (Cass., 3^e ch. civ., 21 octobre 2009, pourvoi n° 08-16.692), et que le trouble s'apprécie au cas par cas. En l'espèce, la dépréciation modérée «dans un contexte de morosité du marché local de l'immobilier, ne dépassait pas, par sa gravité, les inconvénients normaux du voisinage, eu égard à l'objectif d'intérêt public poursuivi par le développement de l'énergie éolienne».

Attention ! Cet arrêt ne signifie pas qu'une action en justice pour trouble anormal de voisinage ne peut aboutir en présence d'un parc éolien à proximité d'habitations. Il rappelle simplement que les magistrats apprécient la situation au cas par cas. De fait, le jugement aurait pu être tout autre si le parc éolien avait été plus visible, les nuisances sonores plus fortes et la dévaluation immobilière plus importante.

L'indemnisation oui, le démantèlement non

En revanche, un juge judiciaire n'est pas compétent pour ordonner le démontage et l'enlèvement des éoliennes sur le fondement des troubles anormaux de voisinage. Dans une affaire, les juges d'appel ont confirmé cette qualification d'anormalité et l'attribution de dommages et intérêts, mais ils se sont déclarés incompétents pour décider de la démolition des éoliennes (cour d'appel de Montpellier, 28 juillet 2015, arrêt n° 13/06957). La Cour de cassation a confirmé que le juge judiciaire ne pouvait pas ordonner le démontage et l'enlèvement des structures sur le fondement des troubles anormaux de voisinage car il n'était pas compétent.

Le fait que les éoliennes soient soumises au régime des installations classées implique en effet la compétence du juge administratif (Cass., 1^{re} ch. civ., 25 janvier 2017, pourvoi n° 15-25.526). En conséquence, une action pour trouble anormal de voisinage, si elle aboutit, peut entraîner l'attribution de dommages et intérêts ou même l'obligation de prendre des mesures pour faire cesser les nuisances (par exemple, des travaux), mais pas le démantèlement des éoliennes... Il n'est possible d'obtenir ce dernier que si l'installation n'est pas réglementaire (lire également «3 questions à...», p. 106). ■

3 questions à...

NICOLAS GALLON

Avocat au barreau de Montpellier



« RÉAGISSEZ VITE SI UN PARC ÉOLIEN EST PRÉVU PRÈS DE CHEZ VOUS »

Q C Vous avez obtenu en justice la démolition de sept éoliennes. En quoi la décision est-elle historique ?

N. G. C'est inédit ! La justice n'avait encore jamais ordonné la démolition de l'intégralité d'un parc éolien et la remise en état du site. Dans cette affaire, je représentais un collectif de trois associations de défense de l'environnement, et le combat a duré 20 ans. Le premier permis de construire, délivré en 2004, avait été annulé par le Conseil d'État en 2012. Le second, obtenu en 2013, avait subi le même sort en 2017, en raison de l'insuffisance de l'étude d'impact. Elle n'avait pas tenu compte de la présence d'un couple d'aigles royaux dans les environs et du risque d'atteinte à la biodiversité. Or, ce document permet de décrocher l'autorisation environnementale, pièce maîtresse du dossier. L'histoire pourrait s'arrêter là. Or, pendant tout le temps de la procédure, l'exploitant a construit le parc éolien, les travaux s'étant achevés en 2016. Depuis, plusieurs milliers d'oiseaux ont été retrouvés morts aux pieds des éoliennes, dont un aigle royal... Avec l'annulation du permis de construire en poche, nous avons demandé le démantèlement des structures au juge judiciaire. Nous avons obtenu gain de cause en première instance, puis en appel, puis auprès de la Cour de cassation et, enfin, devant la cour d'appel de Nîmes, le 7 décembre 2023.

Q C Pourquoi les éoliennes, synonyme d'énergie verte, sont-elles si peu acceptées ?

N. G. Il y a un problème d'acceptabilité des parcs éoliens en raison de la dépréciation de la qualité de vie induite : nuisances sonores et visuelles, y compris la nuit avec un effet stroboscopique, et dégradation de l'environnement. À cela s'ajoute la baisse de valeur des biens immobiliers proches. Tout le paradoxe de l'éolien est de produire de l'énergie verte mais en nuisant à la nature, car on crée une petite zone industrielle bétonnée, avec routes et infrastructures. Pour atteindre les objectifs de production d'électricité renouvelable, il faudrait des éoliennes sur tout le territoire, mais comment combiner des intérêts contraires ? En attendant, il a été prévu de développer les parcs au large des côtes. L'avenir nous dira si cette solution est la bonne.

Q C Que faire s'il y a un projet près de chez soi ?

N. G. Il faut agir très tôt, en sensibilisant un maximum de riverains. En parallèle, il convient de se faire accompagner d'un avocat pour vérifier que tout est conforme à la législation, les éoliennes étant soumises à une réglementation spécifique et à des conditions très strictes. Seul le non-respect de ces règles permet d'obtenir l'arrêt du projet. ■

Mettre fin au trouble

SOMMAIRE

108 Privilégiez la solution à l'amiable

110 Demandez l'aide d'un tiers

112 Le recours en justice

115 La loi reconnaît le trouble anormal

Les conflits de voisinage empoisonnent la vie de ceux qui les subissent. Mais aller en justice pour tenter d'y mettre un terme n'est pas forcément une bonne idée. Ayez en tête que la procédure est plus longue pour ce type de litiges (19 mois en moyenne) que pour les autres contentieux liés au logement (8 mois). Heureusement, la loi impose au préalable une tentative de résolution amiable. Une bonne chose, car l'intervention d'un tiers neutre se révèle en général payante.

PRIVILÉGIEZ LA SOLUTION À L'AMIABLE

Beaucoup de justiciables pensent que leur adversaire refusera toute discussion ou tentative de conciliation. C'est souvent faux. L'entente amiable offre la solution la moins pénible à tout conflit. Faites-en votre premier objectif.

Quel que soit le litige qui vous oppose à votre voisin, essayez d'abord de le résoudre vous-même. Sonnez à sa porte pour dialoguer, évitez le téléphone. À distance, il est plus tentant de hausser le ton ou de raccrocher au nez de son interlocuteur. Et, surtout, acceptez le fait que vous n'êtes pas non plus parfait. Les torts sont souvent partagés.

Recherchez l'apaisement

Ce postulat vous permettra d'écouter votre voisin et de dialoguer plus sereinement. Si vous n'entrez aucune solution, ne faites rien que vous pourriez regretter. Il y a un risque que la situation dégénère en injures, voire en violences... Il est alors question d'infractions pénales passibles de poursuites judiciaires et de sanctions lourdes. S'il vous est impossible de parler à votre voisin, vous pouvez lui écrire. L'essentiel est d'instaurer un échange. Expliquez votre désagrément avec

calme et courtoisie. Au besoin, invitez votre voisin chez vous pour qu'il constate le trouble et que vous tentiez ensemble de trouver une solution.

Collectez aussi des preuves

Vous pouvez attendre de savoir si vos efforts en vue d'une solution amiable aboutissent ou non avant d'aller plus loin. Mais, parallèlement à cette démarche d'apaisement, préparez-vous pour une conciliation ou une action en justice. Il appartient à celui qui se plaint d'un désordre de prouver les faits qu'il avance. Vous aurez donc à vous constituer un dossier solide : copies des lettres recommandées adressées (ou reçues), courriers divers, constats d'huissier, photos, témoignages, pétitions, certificats médicaux, titres de propriété, conventions signées entre voisins...

À noter En matière de troubles de voisinage, justifier d'une recherche de résolution amiable avant de saisir le juge est obligatoire. Au choix des parties :

LES BONS RÉFLEXES POUR ÉVITER LES CONFLITS

- > **Ne laissez pas votre chien** seul à la maison ;
- > **modérez le son** de la télévision ou de la chaîne hi-fi ;
- > **placez des feutres** sous les pieds de chaises ;
- > **ne faites pas tourner votre machine** à laver ou votre sèche-linge de nuit ;

- > **abstenez-vous de claquer les portes**, de marcher avec des talons ou de courir dans la cage d'escalier ;
- > **prévenez vos voisins** lorsque vous organisez une fête chez vous ;
- > **ne multipliez pas** les barbecues ;

- > **ne bricolez pas** ou ne tondez pas votre pelouse trop tôt ou trop tard ;
- > **écoutez votre voisin** attentivement s'il vient vous parler d'un désagrément, et ne vous emportez pas. Bien souvent, la solution est très simple !



tentative menée par un conciliateur de justice; médiation; procédure participative. À défaut, le juge peut déclarer la demande irrecevable.

Le commissaire de justice, votre allié

Véritable «photographie» juridique relatant objectivement les faits, le constat établi par un commissaire de justice (ex-huissier) est reconnu par les tribunaux et fait foi jusqu'à preuve du contraire. Les tarifs de cet officier public étant libres (de 150 à 300 € de l'heure), faites jouer la concurrence. Sachez que la chambre régionale des commissaires de justice de Paris, qui représente aussi ceux de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne, de Seine-et-Marne, de l'Essonne et de l'Yonne, organise des permanences les week-ends, les jours fériés et la nuit. Pour obtenir les coordonnées des professionnels, consultez le site Crcjparis.com

Sollicitez les témoins

Des témoignages de voisins, de visiteurs ou de proches peuvent être utiles. L'attestation doit comporter divers éléments (identité du témoin, lien de parenté avec vous...), être manuscrite et accompagnée de la copie d'une pièce d'identité. Idéalement, utilisez le formulaire Cerfa n°11527*03 (Service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11307).

Attention ! La dénonciation calomnieuse (plainte injustifiée contre quelqu'un) est punie d'une amende maximale de 45 000 € et de 5 ans de prison. ■

Avis d'expert

JEAN-LUC CHIFFRE

60 ans, conciliateur de justice
près de la cour d'appel de Besançon



« FAIRE APPEL À UN CONCILIATEUR, ÇA AIDE ! »

Un conflit qui dure des années, et même des décennies, ce n'est pas rare ! Les gens vivent à côté mais ne se parlent pas ou plus. On sent bien que la situation peut dégénérer facilement et qu'une parole maladroite risque d'envenimer les relations. Dans ce cas, l'arrivée d'un tiers s'avère bénéfique et permet de renouer le dialogue, voire de débloquer le litige. Si chacun accepte de faire un pas vers l'autre, une petite concession, la conciliation sera une réussite. J'encourage vraiment toutes les personnes qui pensent être dans une situation inextricable à contacter un conciliateur de justice. On est parfois surpris des résultats immédiats et de l'amélioration des relations de voisinage et du cadre de vie qui en découlent.

DEMANDEZ L'AIDE D'UN TIERS

Si vous ne parvenez pas à un accord, ne laissez pas les choses dégénérer. Il est temps de faire intervenir une tierce personne n'ayant aucun intérêt dans le litige, afin de trouver une issue satisfaisant chacune des parties.

Outre une association locale de l'UFC-Que Choisir ou le syndic de copropriété, le conciliateur de justice représente une solution pertinente. En 2022, on comptait sur le territoire 2749 de ces auxiliaires bénévoles et assermentés. Saisis 196434 fois cette année-là, ils ont réussi à concilier les parties dans 90271 affaires, soit un taux de réussite de 46%. Connaissant le droit, ils aident à y voir plus clair dans le cadre d'un conflit entre deux voisins, dans lequel ils servent d'arbitre. En une seule rencontre parfois ils peuvent rétablir le dialogue entre les parties et trouver une solution de bon sens. Le conciliateur est sollicité afin d'obtenir un accord et ainsi d'éviter un procès. Son intervention est toujours gratuite. Il n'est pas là pour déterminer qui a tort ou raison, mais pour rapprocher les points de vue. Il s'en tient uniquement aux faits et s'efforce de pacifier le débat. S'il y

parvient, il rédige un « *procès-verbal de conciliation* » que chacun signe. Dans le cas d'enjeu financier important (gros travaux de réparation, risque de démolition), mieux vaut contacter un avocat et préférer une autre solution amiable, comme une procédure participative (lire plus bas). Pour saisir un conciliateur, il suffit de lui adresser un courrier ou de lui téléphoner. Vous pouvez aussi vous rendre à ses permanences; contactez la mairie afin d'en connaître les horaires. Lors de la première rencontre, venez seul et exposez-lui la situation. Il prendra alors contact avec votre voisin (par courrier ou par téléphone) pour lui proposer un rendez-vous à trois.

Le conciliateur rétablit le dialogue

Le conciliateur de justice n'a pas le pouvoir d'obliger une personne à se présenter à lui. S'il parvient à la convaincre de l'intérêt d'une conciliation, c'est un grand pas. Le simple fait de réunir les parties dans un bureau et de faciliter leur dialogue suffit parfois à dénouer une situation. De ces échanges peut naître un accord amiable, qui met un terme au différend. Quand c'est le cas, chacun conserve un exemplaire du procès-verbal de conciliation. Il ne s'agit toutefois que d'un simple engagement moral – pour plus de sécurité, il est utile de le faire homologuer en justice. Il sera ainsi revêtu de la formule exécutoire permettant d'obtenir une mise en œuvre forcée en cas d'inertie de l'une des parties.

Durant la conciliation, vous et votre voisin êtes libres de vous faire accompagner de la personne de votre choix. Apportez tous les documents

Notre conseil

QC Même s'il est vrai que

le trouble de voisinage doit

trouver une issue, n'acceptez

de compromis que si vous avez la certitude de ne pas avoir été lésé. À réception d'une lettre recommandée vous menaçant d'une action en justice, et si le risque financier est important, consultez un avocat pratiquant la procédure participative. Il se chargera de contacter votre voisin pour lui proposer cette solution.



Une solution amiable,
c'est un accord
gagnant-gagnant.



OÙ RENCONTRER UN CONCILIEATEUR ?

- > **Dans les mairies et mairies d'arrondissement :** en prenant contact avec l'accueil afin de connaître les jours des permanences.
 - > **Dans les maisons de justice et du droit (MJD),** sur rendez-vous.
 - > **Dans certains points d'accès au droit (PAD),** sur rendez-vous.
 - > **Au point d'accès au droit du tribunal judiciaire de Paris,** après prise de rendez-vous sur Tribunal-de-paris.justice.fr.
- Pour plus d'informations,** consultez le site des conciliateurs de France, Conciliateurs.fr.

nécessaires pour étayer vos propos. Si besoin, le conciliateur se déplacera sur les lieux du litige et interrogera toute personne dont le témoignage lui semblera utile, avec l'accord des parties.

Procédure participative : l'avocat entre en scène

La procédure participative est une négociation assistée par avocat. Il est intéressant d'y recourir lorsque l'enjeu du litige s'avère important, par exemple si votre voisin pense que l'une de vos constructions (garage, abri de jardin...) a empiété sur son terrain. L'objectif d'une procédure participative reste de trouver une solution acceptable par tous. Il peut s'agir, par exemple, de racheter la partie de terrain sur laquelle votre construction a empiété. En cas de succès, vous évitez la démolition de votre édifice – car c'est ce que vous encourez en allant en justice, alors même que votre voisin ne l'aurait peut-être pas souhaité... Avec cette procédure, il n'y a ni perdant ni gagnant, à la différence d'une action en justice.

La procédure participative n'est rien d'autre qu'une négociation à quatre – vous et votre voisin, assistés chacun d'un avocat – et de nombreuses solutions adaptées peuvent émerger des discussions qui en naîtront. Une telle démarche a certes un coût, que vous devez vous faire préciser au départ, mais dites-vous que vous économiserez les frais d'une éventuelle action en justice. Sans compter qu'une issue acceptable émerge quelquefois très rapidement et ménage ainsi les relations entre voisins. ■



Bon à savoir

Les avocats qui pratiquent la procédure participative sont le plus souvent formés aux nouvelles techniques de négociation, afin d'orienter les parties vers une communication efficace et productive. L'objectif est de concilier les intérêts des deux parties en imaginant des solutions qui leur offrent un bénéfice mutuel. On parle alors de « *négociation raisonnée* ».

LE RECOURS EN JUSTICE

Si vous avez tout tenté et que rien ne change, il vous reste l'action en justice. Selon le montant des dommages et intérêts demandés et la nature du litige, trois juges peuvent être saisis : le juge civil, le juge pénal ou le juge administratif.

Recourir au juge civil peut vous permettre de faire cesser le trouble que vous subissez et d'obtenir des dommages et intérêts. Le 1^{er} janvier 2020, les tribunaux d'instance et de grande instance ont fusionné pour devenir le tribunal judiciaire (loi n° 2019-222 du 23 mars 2019). Ce dernier est compétent pour tous les conflits de voisinage, quel que soit le montant en jeu. Saisissez celui du lieu où vous subissez votre nuisance. Si le litige concerne un montant qui n'excède pas 5 000 €, la saisine peut se faire par simple requête déposée au greffe, en utilisant le formulaire Cerfa n° 16042*02 (à télécharger sur Service-public.fr). Joignez au document toutes les pièces et les documents utiles à la compréhension de votre affaire. Pour tous les autres litiges, la saisine s'effectue sur assignation par un commissaire de justice (ex-huissier). Au-delà de 10 000 €, ainsi que pour toute affaire portant sur une somme indéterminée, le recours à un avocat est exigé (sauf pour les requêtes indéterminées ayant pour origine l'exécution d'une obligation dont le montant n'excède pas 10 000 €, par exemple la demande de suppression d'une fenêtre percée sans avoir respecté les distances).

En revanche, le recours à un avocat s'avère facultatif, quel que soit le montant du litige, en matière de bornage, de dommages causés aux arbres et clôtures, de distance pour les plantations ou leur élagage, de servitudes, de curage des fossés et canaux pour l'irrigation des propriétés (art. 760 et 761 du Code de procédure civile).

Consulter d'abord un spécialiste du droit

Dans l'idéal, recueillez un conseil avisé avant d'envisager une action en justice (lire l'encadré p. 114). Un avocat ayant l'expérience de ce type de contentieux sera par exemple en mesure d'évaluer si le trouble de voisinage que vous subissez peut être qualifié d'anormal (lire p. 115-116) et s'il est opportun d'aller en justice. Le trouble – qu'il soit sonore, visuel, olfactif ou autre – doit excéder un certain seuil de tolérance, et cette appréciation

Bon à savoir

19 mois, c'est la durée moyenne d'une procédure en justice en matière de conflits de voisinage, contre 8 mois pour les contentieux liés au logement. Ces décisions sont par ailleurs davantage frappées d'appel (jusqu'à 37%, contre 9% pour les autres décisions). Ayez aussi en tête que dans 82% des cas, la décision de première instance est au moins partiellement confirmée.

(Source : *Infostat justice* n° 167, mars 2019.)



est forcément propre à chacun. Le risque est de se faire piéger par sa subjectivité. Il est important de s'appuyer sur des éléments rationnels et de replacer le trouble dans son contexte, ce que fera le juge. Empêche-t-il la personne qui en est victime de dormir ? Le plaignant envisage-t-il de vendre, tant il est à bout ? Est-il possible de réaliser un aménagement pour le réduire ? L'environnement est-il urbain ? rural ? Au besoin, il convient d'affiner l'analyse en faisant venir sur place un expert, tel qu'un acousticien ou un commissaire de justice. Si tous les signaux sont au vert, il faut encore avoir à l'esprit que la procédure peut durer plusieurs années et qu'elle engendrera un coût certain, notamment en honoraires d'avocat et en frais d'expertise à avancer. Enfin, il y a toujours un risque de ne pas obtenir gain de cause, car le juge détient un pouvoir souverain pour apprécier si le trouble est anormal ou pas.

En cas d'urgence, le juge des référés

Face à certaines situations, il est parfois indispensable d'obtenir rapidement une décision de justice du tribunal judiciaire. Par exemple, si votre mur mitoyen menace de s'effondrer et que votre voisin refuse d'intervenir. Il faut alors saisir le juge des référés par voie d'assignation. Grâce à la procédure de référé, vous pouvez obtenir une décision rapide

de la justice. Elle se déroule oralement, en présence des deux parties. Bien que non obligatoire, le recours à un avocat est vivement recommandé. Le juge des référés rendra une décision sous la forme d'ordonnance. Il peut notamment prescrire un certain nombre de mesures transitoires (par exemple, la pose d'étais pour maintenir le mur, la désignation d'un expert). Notez que l'ordonnance de référé ne règle jamais le fond du litige, mais prévoit seulement des mesures provisoires, susceptibles d'être remises en cause par le juge qui statuera ensuite sur le fond et est le seul compétent pour caractériser un trouble anormal de voisinage.

La plainte et le juge pénal

Si les nuisances causées constituent une infraction pénale (tapage diurne ou nocturne, entre autres), il est possible de porter plainte dans n'importe quel commissariat de police ou brigade de gendarmerie, ou en écrivant, de préférence en recommandé, au procureur de la République ou au doyen des juges d'instruction du tribunal judiciaire du lieu >>



Ne lancez pas une action en justice sur un coup de tête, prenez le temps d'évaluer vos chances de succès.

SCORCOM/ADBE STOCK

FAITES JOUER VOTRE PROTECTION JURIDIQUE

Une protection juridique est d'ordinaire incluse dans votre assurance habitation, ou vous avez parfois souscrit un contrat spécifique. Contactez votre assureur et consultez les conditions générales de votre contrat pour connaître les plafonds des frais de justice et des honoraires susceptibles d'être pris en charge. Car, si vous êtes couvert, vous bénéficierez de conseils juridiques mais aussi de l'assistance d'un avocat pour défendre vos intérêts en justice, qu'il s'agisse de vous représenter ou d'attaquer un tiers pour le préjudice que vous estimez avoir subi. Vous demeurez libre de choisir votre avocat ou d'opter pour celui proposé par votre assureur. Le contrat d'assurance pourra aussi couvrir les éventuels frais d'expertise et ceux de procédure.

Bon à savoir


Le constat d'un commissaire de justice (ex-huissier) ou un simple courrier rédigé par un avocat puis envoyé au voisin qui vous cause un trouble suffit quelquefois à mettre un terme aux désagréments que vous subissez.

>> de l'infraction. Indiquez vos coordonnées et décrivez les faits, en précisant le lieu de l'infraction, ainsi que les noms et adresses des éventuels témoins. Joignez à votre courrier une copie de toutes les preuves en votre possession. Après avoir étudié votre plainte, le procureur de la République décidera des suites à lui donner (ou de son éventuel classement). Si des poursuites sont engagées et que le tribunal de police se saisit de l'affaire, vous pourrez vous porter partie civile – en écrivant au greffe du tribunal judiciaire ou directement lors de l'audience – afin d'obtenir des dommages et intérêts.

Le tribunal administratif pour les litiges avec l'État

Si vous êtes gêné par le bruit d'une salle des fêtes ou d'un stade municipal, si des travaux sur la voie publique vous causent des nuisances, si un terrain de la ville s'est transformé en décharge sauvage, ou encore si le maire refuse d'exercer son pouvoir de police municipale (on parle de «*carence fautive*»), vous devez saisir le tribunal

administratif. Il en est ainsi dès lors que le litige implique une autorité administrative (le maire, le préfet, etc.). Pour saisir le tribunal administratif, vous rédigez – sauf si votre avocat s'en charge – une requête qui dresse l'inventaire de tous vos arguments. Elle peut être déposée directement au greffe du tribunal administratif, ou bien envoyée par courrier, de préférence avec accusé de réception, afin d'en conserver une preuve. Dans une procédure face à une autorité administrative, la représentation par un avocat est facultative en première instance, sauf si vous souhaitez obtenir une somme d'argent. Elle devient toutefois obligatoire devant la cour administrative d'appel. La procédure étant toujours longue et complexe, mieux vaut être assisté d'un avocat spécialisé. ■



Si vous portez plainte, constituez un dossier solide.

PROFITEZ DE CONSEILS AVISÉS ET GRATUITS



Les conseils départementaux d'accès au droit (CDAD) existent dans chaque département. Des avocats, des notaires et des commissaires de justice y tiennent des permanences ouvertes à tous. Ils sont là pour vous informer et vous conseiller sur les différentes façons de résoudre votre

problème, voire sur l'opportunité d'engager ou non une procédure judiciaire. Nombre de CDAD disposent d'un site internet comportant la liste des points d'accès au droit dans le département, avec les jours et les horaires des consultations, parfois un numéro d'appel quand les consultations nécessitent

un rendez-vous. À défaut, rapprochez-vous de votre mairie. Les barreaux d'avocats de chaque région organisent également des consultations gratuites. Renseignez-vous auprès de votre mairie ou du tribunal judiciaire le plus proche de chez vous pour connaître les lieux et les horaires des permanences.

LA LOI RECONNAÎT LE TROUBLE ANORMAL

La nouvelle loi promulguée le 15 avril 2024 consacre dans le Code civil un principe posé par la jurisprudence : la responsabilité fondée sur les troubles anormaux du voisinage. Qui connaît toutefois des limites.

Être gêné par une nuisance ne suffit pas pour que le juge la fasse cesser. Afin d'intervenir en votre faveur, le magistrat doit considérer, au regard de la situation, que celle-ci est « anormale ». La responsabilité pour trouble anormal de voisinage, reconnue par les tribunaux depuis 40 ans, vient d'être inscrite dans la loi du 15 avril 2024 « visant à adapter le droit de la responsabilité aux enjeux actuels ».

Une notion créée par les juges

Dans les années 1980, les juges ont progressivement posé un principe : « Nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage » (Cass. 2^e Civ., 19 novembre 1986, n° 84-16379). Depuis, les tribunaux déterminent au cas par cas si telle ou telle gêne constitue bien un trouble anormal de voisinage. Pour cela, ils tiennent compte notamment des circonstances d'horaire (nuit ou jour) et de lieu (milieu rural ou citadin, zone résidentielle ou industrielle), mais aussi de l'antériorité du trouble. Les troubles de voisinage – qu'il s'agisse de bruits, d'odeurs, de fumées, de plantations... – entraînent ainsi la responsabilité de leur auteur, même en l'absence de faute.

Désormais dans le Code civil

Ce principe, bien établi par la jurisprudence, vient donc d'entrer dans la loi. Un nouveau chapitre, intitulé « Les troubles anormaux du voisinage », est inséré dans le Code civil. Le texte retenu par députés et sénateurs crée l'article 1253 du Code civil. Son alinéa 1 stipule : « Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper

ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte. »

Mais pourquoi introduire dans les textes ce principe, qui existe déjà ? L'idée est de le rendre plus accessible et de renforcer la sécurité juridique des citoyens. La loi sera ainsi appliquée de façon plus homogène sur tout le territoire.

Comme aujourd'hui, il est prévu que l'auteur du trouble anormal de voisinage puisse s'exonérer de sa responsabilité si, précise l'alinéa 2, « le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne » >>



OBATA/PHOTO/SHUTTERSTOCK



IMAGES/PHOTO/ADOBÉ STOCK

>> *lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal.* » Trois critères donc.

La loi insère aussi dans le Code rural et de la pêche maritime un nouvel article, L. 311-1-1, qui prévoit des exonérations spécifiques de responsabilité pour les activités agricoles. Lorsque le trouble provient d'une telle activité, il n'est pas anormal si celle-ci était antérieure à l'arrivée de celui qui s'en plaint (locataire, propriétaire...), si le professionnel a respecté les lois et règlements en vigueur et si son activité s'est poursuivie dans les mêmes conditions qu'avant, ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal. Pas question pour de nouveaux habitants de s'opposer au bruit du tracteur, à l'odeur du bétail, au meuglement des vaches, etc., alors qu'un agriculteur était présent avant leur arrivée. La nouvelle loi entend créer les conditions d'un « vivre ensemble » équilibré et limiter les conflits entre néoruraux et paysans, acteurs économiques, culturels ou touristiques d'un territoire.

Cinq ans pour agir

L'action pour troubles anormaux de voisinage est soumise à la prescription de cinq ans. Dans une affaire, un homme, propriétaire d'un bien immobilier, assigne en justice la société de transport frigorifique voisine pour trouble anormal de voisinage lié à des nuisances sonores. Il réclame une indemnisation au titre de la perte

de valeur de son bien immobilier. La Cour de cassation rejette son pourvoi en rappelant que l'action pour troubles anormaux de voisinage est une action en responsabilité extracontractuelle. Elle est aujourd'hui soumise à la prescription de 5 ans, et non de 30 ans. Or, la première manifestation du trouble remontait à 17 ans, sans qu'il y ait eu une aggravation des nuisances sonores depuis. L'action en justice ne pouvait donc pas aboutir (Cass., 2^e chambre civile, 13 septembre 2018, n° 17-22474).

Le nouveau propriétaire responsable

Par ailleurs, cette responsabilité engage le propriétaire actuel et non la personne à l'origine du trouble. Par exemple, dans une affaire, des voisins se plaignaient d'infiltrations d'eau provenant de la propriété d'à côté qui avait été récemment vendue. Après expertise, il est apparu que ce trouble trouvait son origine avant la vente. Ainsi, la Cour de cassation a rappelé que la responsabilité des acquéreurs pouvait être retenue, peu importe qu'ils n'aient pas été propriétaires quand les infiltrations avaient commencé à se produire (Cass., 3^e chambre civile, 16 mars 2022, n° 18-23954). Il en va de même si les troubles ont leur origine dans des travaux réalisés par le précédent propriétaire. C'est cette règle qu'a rappelée la Cour de cassation dans une affaire où l'ancien occupant avait abattu des cloisons dans son appartement, opération qui avait provoqué un affaissement partiel du plancher de l'étage supérieur (Cass., 2^e chambre civile, 11 mai 2017, n° 16-14665). ■

POMPES À CHALEUR AIR-EAU

Ce qu'il faut savoir avant de se lancer

Les pompes à chaleur air-eau permettent de chauffer votre habitat de manière efficace et écologique. Ce guide d'achat vous fournit toutes les informations nécessaires pour choisir la pompe à chaleur air-eau la mieux adaptée à vos besoins. Mais attention avant de vous décider ! Ces appareils sont fortement tributaires du climat et de la qualité de l'isolation de votre logement.

Par **Morgan Bourven** avec **Aïssam Haddad**



ÇA FONCTIONNE COMMENT ?

En résumé, une pompe à chaleur (PAC) air-eau utilise les calories de l'air extérieur pour chauffer l'eau du logement, qu'il s'agisse du chauffage central ou bien de l'eau chaude sanitaire. Elle est capable de rafraîchir une pièce, mais pas de la climatiser (si vos besoins en fraîcheur sont plus importants que ceux en chauffage, privilégiez un modèle air-air). En outre, son efficacité dépend grandement du climat. Ainsi, dans les zones très froides, elle s'avère peu adaptée et ne permettra nullement de réduire la facture de chauffage quand il gèle fort. Il importe aussi de disposer d'un espace pour installer son module extérieur ; elle est donc plus adaptée aux maisons qu'aux appartements. Enfin, elle est éligible à plusieurs aides financières, comme MaPrimeRénov' ou le Coup de pouce chauffage (lire p. 125-126).

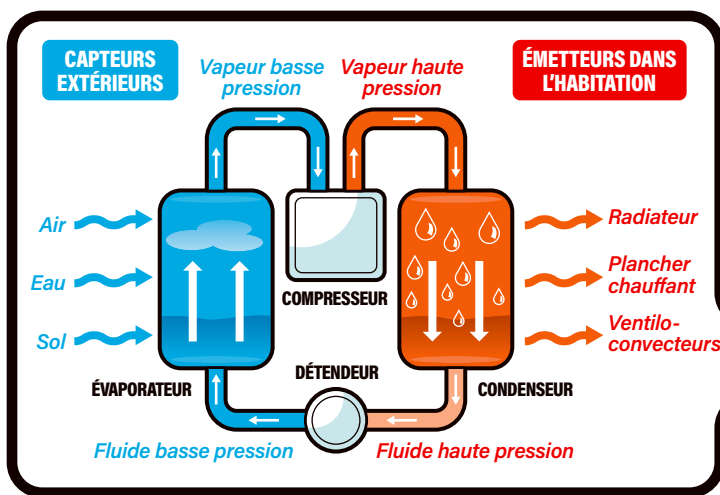
Bon à savoir : les pompes à chaleur ont entraîné de nombreuses querelles de voisinage, car leur unité extérieure peut être bruyante...

Un marché qui oscille

En quelques années, les PAC air-eau sont devenues les stars de la rénovation énergétique. Les professionnels français en ont installé 170 390 en 2020, puis 253 140 en 2021. Toutefois, après une nouvelle hausse de 30% en 2022 (355 473 unités achetées), les ventes ont baissé de 14% en 2023 selon Uniclimate, le syndicat des industries thermiques, aéronautiques et frigorifiques (306 534 PAC posées). Cette dégringolade serait notamment liée à la nouvelle politique du gouvernement, qui conditionne désormais les aides financières à des travaux d'ampleur. Pourtant, une PAC air-eau demeure une source d'énergie intéressante, et pas seulement sur le plan >>

Le rôle de l'unité extérieure

Le module extérieur est composé d'un compresseur, d'un évaporateur et d'un condenseur. Le premier comprime le fluide frigorigène, qui se transforme en un gaz chaud. Puis celui-ci est condensé, restituant la chaleur à l'eau du circuit de chauffage. L'eau chaude est alors distribuée dans les radiateurs et planchers chauffants du logement. De retour du condenseur, le fluide passe dans l'évaporateur, où il captera les calories de l'air extérieur.

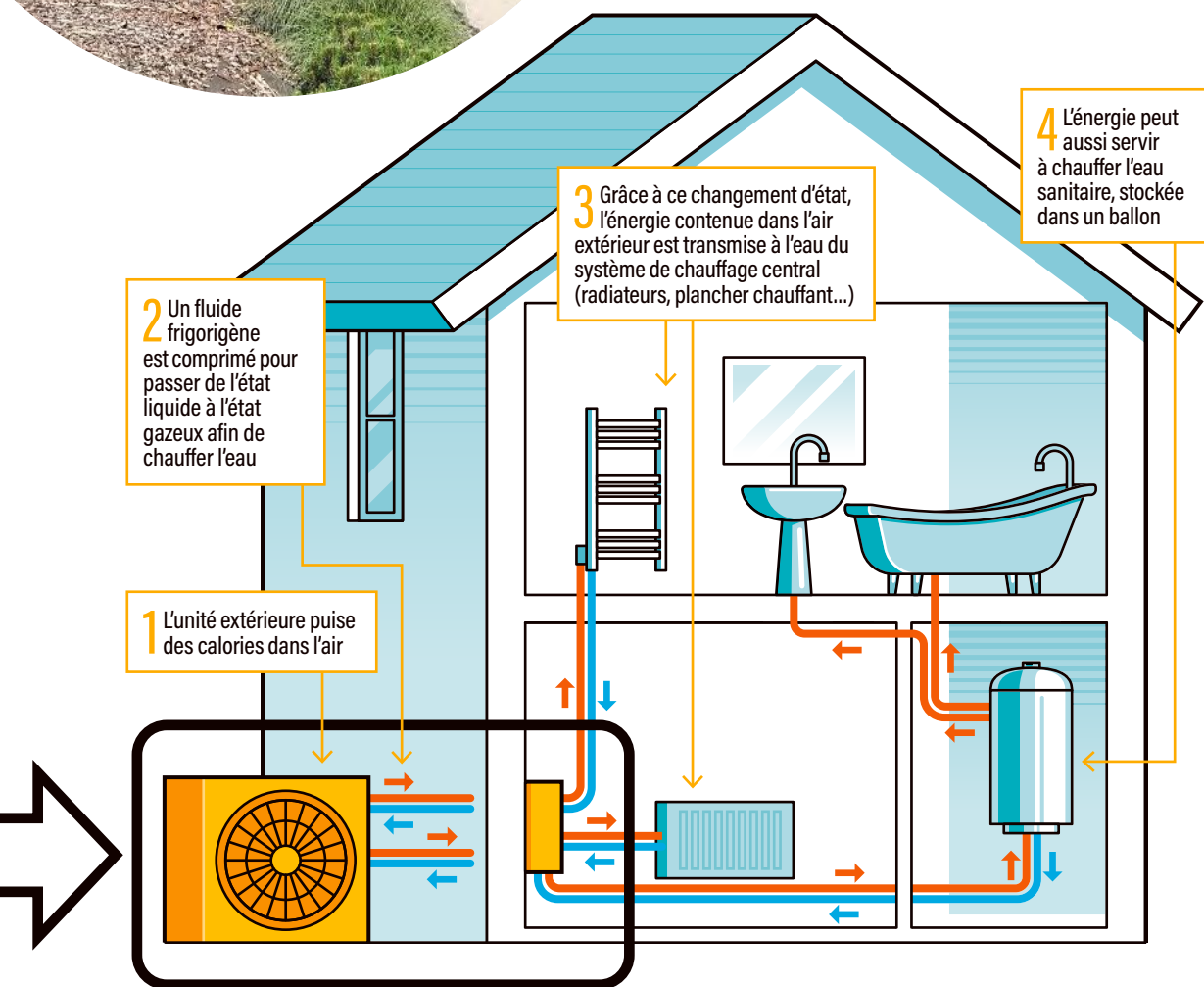


Rien ne se perd, tout se transforme !

La pompe à chaleur **utilise l'énergie thermique provenant de l'air, de l'eau ou de la terre** pour chauffer ou refroidir un bâtiment. Dans le cas d'un modèle air-eau, on a généralement deux unités, reliées entre elles par des tuyaux. Celle à l'extérieur capte les calories contenues dans l'air du dehors ; celle à l'intérieur les distribue à l'eau du réseau de radiateurs et au ballon d'eau chaude sanitaire.

MILAN/ADOBESTOCK

INFOGRAPHIE : A. LEVESQUE





>> économique. En effet, plutôt que de produire de la chaleur à partir de zéro, elle utilise des calories de l'air extérieur, ce qui en fait un mode de chauffage écologique (émissions de gaz à effet de serre réduites) et très efficace. Ainsi, son coefficient de performance (COP, lire l'encadré p. 123) est plus élevé que celui d'autres systèmes, au gaz ou au fioul. Cependant, une PAC n'est pas totalement «verte»: son usage de fluide frigorigène pollue.

PAC haute ou basse température ?

La fonction principale d'une PAC air-eau est de produire de l'énergie pour élever la température de l'eau qui alimente un plancher chauffant ou des radiateurs branchés à un circuit de chauffage central. Elle est ainsi souvent employée pour remplacer une chaudière au fioul, car elle permet de conserver les radiateurs déjà installés. En fonction de leurs caractéristiques, on choisit entre :

> **une PAC haute température** si l'on dispose de radiateurs classiques en fonte ou en acier, qu'elle chauffe à 55 °C ;

> **une PAC basse température**, qui chauffe les radiateurs à 35 °C, pour un logement très bien isolé ou situé dans une région au climat chaud.

Fournir de l'eau chaude sanitaire

Certaines PAC produisent directement de l'eau chaude sanitaire (ECS) grâce à un ballon intégré à l'unité intérieure (plusieurs capacités proposées).

La production d'eau chaude peut également être déportée si la PAC dispose d'une «option ECS». Dans ce cas, un ballon d'eau chaude sanitaire, appelé aussi «préparateur ECS», est inséré dans le circuit de chauffage. Cette possibilité constitue l'un des atouts de la PAC air-eau par rapport aux modèles air-air.

Si la pompe à chaleur air-eau doit produire de l'eau chaude sanitaire, il faudra prévoir une puissance supplémentaire. En moyenne, on considère que 1 kW est nécessaire pour générer 30 litres d'eau chaude sanitaire par jour.

Un peu de frais dans le logement

Avec une PAC air-eau réversible, il est possible d'abaisser la température dans une maison en faisant circuler de l'eau froide dans le système de chauffage (planchers chauffants et rafraîchissants, ou encore radiateurs ventilo-convecteurs). Néanmoins, sachez que l'efficacité de cette option demeure restreinte ! En effet, elle rafraîchit plus qu'elle ne climatise. Alors, ne vous attendez pas à passer de 35 à 25 °C dans une pièce... Cette limitation technique est l'une des principales différences entre une pompe à chaleur air-air et une autre air-eau. Attention, l'option de rafraîchissement ne doit pas être utilisée avec des radiateurs classiques, au risque d'avoir de la condensation. Il faut impérativement se doter de modèles adaptés.



TROIS POINTS DE VIGILANCE...



Avant d'installer une pompe à chaleur air-eau chez vous, il convient de vérifier certains points, sans quoi cet investissement risque de s'avérer très décevant.

1 Commander un diagnostic énergétique

Avant toute chose, faites établir le diagnostic de performance énergétique (DPE) de votre logement par un artisan chauffagiste agréé. En effet, depuis le 1^{er} janvier 2024, on vous demandera ce DPE ou un audit sur le sujet si vous sollicitez MaPrimeRénov' auprès de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour financer une pompe à chaleur (PAC) ou des travaux « monogestes » (c'est-à-dire étape par étape, avec une seule opération à la fois). Selon la classe énergétique de votre bien, l'Anah vous orientera parfois vers des travaux de rénovation globale. D'ailleurs, dès le 1^{er} juillet, les logements classés F ou G ne pourront plus bénéficier des aides pour ne remplacer que leur vieille chaudière ; ils devront automatiquement passer par une rénovation d'ampleur.

2 Choisir le modèle en fonction des contraintes

Monobloc ou bibloc, la PAC est écologique et a priori économique. Sur les modèles bibloc (« split ») air-eau, l'unité extérieure comprend l'évaporateur, le compresseur et le détendeur ; le condenseur (ou échangeur thermique) n'est présent que dans l'unité intérieure. Sur les monoblocs, tout est réuni dans une unité (voir infographie p. 119), placée à l'extérieur, là où cela gêne le moins les voisins.

3 Évaluer l'isolation et le circuit de chauffage

On s'équipe souvent d'une pompe à chaleur pour réduire ses factures d'énergie. Mais le faire dans une passoire thermique n'a aucun sens ! Il faut donc d'abord s'assurer que l'isolation du logement est suffisante. Autre démarche cruciale : évaluer en amont sa consommation d'énergie. Pour cela, on met en regard la composition du foyer, les besoins des occupants et leurs habitudes avec les résultats de l'équipement actuel (chaudière au fioul, radiateurs électriques...). Cela permet aussi de bien calibrer la puissance de la future PAC.

Le casse-tête de l'installation et de la maintenance

Bien que les avantages des PAC soient reconnus, leur adoption à grande échelle reste entravée par divers obstacles. D'abord, le coût initial élevé de l'appareil et de ses accessoires dissuade beaucoup de gens, même si on leur promet un amortissement en moins de 10 ans. Ensuite, leur installation reste un défi complexe, qui exige

de la part de l'artisan chauffagiste un « certificat d'aptitude à la manipulation des fluides frigorigènes », une expertise en électricité et la patience de décrypter les notices techniques. Pour démocratiser l'accès à cette technologie, une simplification ainsi qu'une harmonisation des normes d'installation sont essentielles. Imposer des

standards communs faciliterait la tâche des professionnels et leur permettrait d'intervenir sur une plus grande diversité de modèles et de marques. Ce qui favoriserait le déploiement des PAC et contribuerait à une transition énergétique plus efficace... Enfin, la maintenance des appareils s'en trouverait simplifiée.

Coup de gueule



QUEL MODÈLE CHOISIR ?

Un des gros points noirs des pompes à chaleur, qu'elles soient air-eau ou air-air, est le bruit émis par leur unité extérieure. Les conflits de voisinage qui en découlent se multiplient (lire « Les bruits domestiques », page 85). Même si les contentieux résultent surtout de manquements lors de l'installation, les appareils en eux-mêmes sont loin d'être silencieux. Le volume sonore de certaines unités extérieures dépasse 60, voire 65 dB(A) à pleine puissance, soit le bruit d'un aspirateur en marche. D'où l'importance de bien choisir le lieu d'installation, de s'assurer d'une pose correcte (afin d'éviter les vibrations, par exemple), voire de prévoir une isolation phonique.

Et puisque les nuisances ne sont pas seulement sonores mais aussi visuelles (ce pourquoi l'installation d'une PAC air-eau requiert une autorisation, notamment dans les copropriétés), il est possible d'acheter (en option) des paravents qui s'adaptent sur certains produits.

Monobloc ou split ?

La différence principale entre une pompe à chaleur monobloc et une split (ou bibloc) réside dans la répartition des éléments techniques entre l'unité intérieure et l'unité extérieure.

> La PAC monobloc

Elle est composée d'une seule unité, ordinairement placée à l'extérieur du logement, qui contient tous les éléments nécessaires à son fonctionnement, à savoir le compresseur, le condenseur, l'évaporateur et le détendeur. On l'installe facilement, car elle ne demande qu'un raccordement à l'alimentation électrique et à l'arrivée d'eau. Et elle s'avère généralement moins coûteuse



Il faut avoir de l'espace pour l'encombrant appareil à placer à l'extérieur. Bref, un équipement plutôt réservé aux maisons !

à l'achat qu'une PAC bibloc – mais elle est aussi souvent moins performante, et d'une capacité de production d'eau chaude sanitaire plus faible. Sur une PAC monobloc, la liaison avec les radiateurs est hydraulique. Il n'y a pas de fluide frigorigène qui transite entre l'unité extérieure et intérieure comme sur les biblocs (ou splits).

> La PAC split (ou bibloc)

Ce type de PAC est composé de deux unités, une intérieure et une extérieure. Cette dernière comprend le compresseur, le condenseur, l'évaporateur et le détendeur. Habituellement, une PAC bibloc se révèle plus performante qu'une monobloc, car son unité intérieure peut être située dans un environnement plus chaud et mieux isolé. Elle

QU'EST-CE QUE LE COP ?

L'efficacité d'une pompe à chaleur est mesurée par son coefficient de performance (COP). Il s'agit du rapport entre la quantité d'énergie produite par la PAC et celle qu'elle consomme. Un COP de 3,5 signifie que pour chaque kilowattheure d'électricité utilisé, la pompe à chaleur produit 3,5 kW d'énergie thermique (là où un radiateur électrique, par exemple, consomme toujours autant d'énergie qu'il produit de chaleur, et présente

donc un COP de 1). Plus le COP est élevé, plus la PAC est sobre et performante. Le souci, c'est que cet indice varie en fonction de la météo. Plus l'air extérieur est froid, plus l'appareil peine à en extraire des calories, moins il est efficace et plus il consomme... Cette limite oblige parfois à installer un mode de chauffage complémentaire (radiateurs électriques ou poêles à granulés). Les PAC sont donc à éviter dans les régions où les hivers sont rudes.

Le pour et le contre de la PAC

AVANTAGES

- > Efficacité énergétique
- > Énergie renouvelable
- > Polyvalence
- > Éligibilité aux aides

INCONVÉNIENTS

- > Dépendance au climat
- > Espace extérieur nécessaire pour l'appareil
- > Bruit
- > Travaux d'installation
- > Fluide frigorigène polluant
- > Coût initial élevé

affiche aussi une capacité de production d'eau chaude sanitaire plus élevée. Cependant, elle s'avère souvent plus coûteuse à l'achat et plus difficiles à installer que la première, à cause de la nécessité de connecter les deux unités. D'un autre côté, cela permet plus de flexibilité en matière d'emplacement... Enfin, une PAC split contient davantage de fluide frigorigène qu'un modèle monobloc; elle est donc plus polluante en cas de fuite.



GUIDE D'ACHAT

Pour obtenir un dimensionnement précis, il est vivement recommandé de faire appel à un professionnel qualifié. Ce dernier tiendra compte de tous les facteurs pertinents pour installer la pompe à chaleur de manière optimale. Voici les différents points à prendre en compte pour réussir l'acquisition d'une PAC air-eau.

1 LES CRITÈRES DE CHOIX

> La surface habitable C'est le facteur le plus important. En moyenne, on considère que 1 kW est nécessaire pour chauffer 10 m². Ainsi, pour une maison de 100 m², il faudra une pompe à chaleur air-eau d'une puissance de 6 à 10 kW; et, pour une maison de 150 m², une puissance de 10 à 15 kW. Cependant, cette méthode est un peu simpliste, car elle ne prend pas en compte d'autres facteurs importants comme l'isolation du logement, le climat de la région ou encore les besoins en eau chaude sanitaire du foyer.

> L'isolation Une habitation bien isolée nécessite moins d'énergie pour être chauffée. Il importe donc de prendre en compte le niveau d'isolation lors du dimensionnement de la pompe à chaleur. Une étude technique réalisée en 2022 par l'association Négawatt a montré que la substitution des chaudières à gaz par une pompe à chaleur dans des bâtiments mal isolés ne pourrait que conduire «soit à une insuffisance forte de chauffage, soit à une croissance trop forte de la pointe électrique en hiver et à un recours massif aux centrales au gaz».

> Le climat Il s'agit d'un critère important. Dans les régions froides, la pompe à chaleur devra être plus puissante, afin de pouvoir chauffer

Une PAC mal dimensionnée peut entraîner une surchauffe ou une sous-chauffe du logement, ainsi qu'une diminution de son rendement et une usure prématurée des composants. Nos conseils.



correctement le logement. Certaines pompes à chaleur ne sont pas adaptées à des températures très basses, il convient donc de bien vérifier cette information sur l'étiquette énergétique de l'appareil. La France est divisée en trois zones climatiques selon leur moyenne des températures les plus basses relevées dans l'année: H1 (nord et est du pays) à -9 °C; H2 (ouest et sud-ouest) à -6 °C; H3 (pourtour méditerranéen) à -3 °C.

2 S'ÉQUIPER D'OPTIONS

Les pompes à chaleur air-eau peuvent être pourvues de différentes options susceptibles d'accroître le confort et les performances de chauffage quand les températures extérieures sont particulièrement basses. Cela assure une source de chaleur constante même par temps très froid, mais la consommation électrique en pâtit.

> Production d'eau chaude sanitaire Certaines PAC sont conçues pour chauffer l'eau destinée à un usage domestique, comme l'eau chaude de la douche et des robinets.

> **Fonction connectée** La connexion à une application mobile permet de contrôler la pompe à chaleur à distance et ainsi de régler la température, d'interrompre la production d'eau chaude sanitaire, d'activer le mode silence, etc.

> **Régulation bizona** Certains appareils offrent la possibilité de définir des zones de confort indépendantes, par exemple une zone jour régulée automatiquement et une zone nuit régulée en thermostat classique.

3 QUEL BUDGET PRÉVOIR ?

> **Les prix des pompes à chaleur air-eau** varient fortement en fonction de la présence ou non de la production d'eau chaude sanitaire (ECS) et de la puissance délivrée du coefficient de performance (COP). Pour un logement de 100 m² (puissance de 10 kW), comptez entre 9 000 € et 15 000 €, installation comprise.

> **Le coût de la pose** pouvant varier du simple au triple, il est vraiment important de prendre le temps de multiplier les demandes de devis. Le tarif raisonnable oscille entre 1 500 € et 3 000 €. Attention, l'installation doit être réalisée par un professionnel agréé. Si les pompes à chaleur air-eau s'avèrent fréquemment plus chères à l'achat

et à l'installation que les systèmes de chauffage traditionnels, elles sont également éligibles à des aides financières (lire ci-dessous).

4 DES AIDES EXISTENT

> **MaPrimeRénov'** demeure la subvention la plus connue. Elle est versée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) afin de permettre aux ménages de financer la rénovation énergétique de leur logement. Son montant actuel varie de 1 000 à 2 000 € selon les revenus des demandeurs. Attention ! Cette aide ne peut plus être mobilisée pour l'achat d'une pompe à chaleur si l'habitation est mal isolée, le gouvernement ayant enfin pris conscience qu'il ne sert à rien d'en installer dans une passoire thermique... L'exécutif a même décidé qu'un diagnostic de performance énergétique (DPE) devra obligatoirement être réalisé >>

Le prix d'une installation varie considérablement, alors faites jouer la concurrence !



Bon à savoir

La PAC à 1 €, c'est fini ! En raison de trop nombreuses dérives (travaux bâclés, surfacturations...), le dispositif permettant d'installer une pompe à chaleur pour 1 € a été supprimé. Si certaines aides sont cumulables, elles imposent 10 % de reste à charge au minimum pour les ménages modestes.

>> avant toute validation des dossiers par l'Anah, laquelle pourra réorienter le ménage vers une rénovation d'ampleur.

> **La prime économie d'énergie** (CEE), cumule avec MaPrimeRénov', va jusqu'à 4000 €.

> **Le Coup de pouce chauffage**, en cas de remplacement d'un vieux système de chauffage, atteint la somme de 5000 € dans certains cas.

> **L'éco-prêt à taux zéro** (ou éco-PTZ) jusqu'à 50000 € et le taux réduit de TVA à 5,5% sont également accessibles si l'installation de votre pompe à chaleur s'inscrit dans le cadre d'un projet de rénovation énergétique.

> **De nombreuses aides locales** sont aussi disponibles; n'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre mairie, de votre département, ou encore, gratuitement, auprès d'un conseiller France Rénov' (sur France-renov.gouv.fr).

5 PEUT-ON PAYER MOINS ?

L'installation d'une pompe à chaleur peut engendrer une réelle économie. Prenons l'exemple d'une maison dont le besoin en chauffage est de 18000 kWh par an :

> **avec une chaudière au gaz** offrant un rendement de 80%, il faudra utiliser 22500 kWh de gaz, soit une dépense de 2346 € par an environ (hors abonnement);

> **avec une chaudière au fioul** au rendement de 70%, on consommera 2250 litres, ce qui coûtera autour de 3100 €;

> **avec une pompe à chaleur** affichant un COP de 3,5, on aura besoin de 5142 kWh d'électricité (18000/3,5) pour délivrer la même quantité de chaleur, soit un coût de 1131 € au tarif réglementé (hors abonnement).

À noter : les besoins en énergie variant d'un logement à l'autre, il faut faire appel à un chauffagiste pour évaluer au mieux les siens.

6 FAUT-IL UNE AUTORISATION ?

En posant un boîtier de climatisation ou une PAC sur sa façade, on modifie l'aspect extérieur du bâtiment. Si l'on vit en maison individuelle, on doit déposer une déclaration préalable de travaux (DP) auprès de la mairie; en copropriété, il faut faire approuver l'installation par les copropriétaires lors d'un vote en assemblée générale (AG).



PLAN D'ÉPARGNE EN ACTIONS

Changement dans l'exonération après cinq ans

Jusqu'à présent, après cinq ans, les gains générés par votre PEA sont exonérés d'impôt sur le revenu. Toutefois, la loi de finances pour 2024 a décidé d'écorner ce principe pour certains titres. La mesure est effective depuis mai 2024.

Le compte-titres et le plan d'épargne en actions (PEA, ou PEA «PME-ETI») sont deux supports privilégiés pour investir en Bourse. Le premier permet d'acquérir sans limite des valeurs mobilières cotées et non cotées en France et sur tous les marchés internationaux. Le second est plus restrictif, car on ne peut y loger que des actions européennes et des titres assimilés. Si les versements y sont plafonnés globalement à 225 000 €, ces produits d'épargne sont bien plus favorables fiscalement parlant, car les dividendes et les plus-values générés en leur sein sont exonérés d'impôt en l'absence de retrait effectué sur le produit pendant les cinq années suivant votre premier versement (mais pas avant, lire aussi «Bon à savoir» ci-dessous). Dans ce cas, seuls les prélèvements sociaux sont dus sur le gain récupéré à la sortie du plan.

Et après cinq ans...

La loi de finances pour 2024 remet en cause partiellement cette exonération. En effet, elle prévoit que le gain réalisé en cas de retrait d'obligations remboursables en actions (ORA) d'un PEA est désormais imposable, quelle que soit son ancienneté. La même règle s'applique en cas de retrait d'actions non cotées reçues en remboursement d'ORA. Ainsi, même si le plan a plus de cinq ans, le gain sera soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8%, ou au barème progressif de l'impôt sur option. Et cette règle s'appliquera que le retrait entraîne ou non la clôture du PEA. Toutefois, les détenteurs de ces titres ne seront taxés que sur la part du gain

récupéré qui dépasse le double du montant de leur placement, c'est-à-dire le double de la valeur d'inscription de leurs ORA dans le plan.

Imposition dans le cadre du plan

Les règles d'imposition déjà existantes pour les dividendes et les plus-values générés par les ORA et les actions non cotées sont ainsi complétées. Les dividendes sont en effet imposables chaque année, y compris en l'absence de retrait, pour la fraction qui dépasse 10% du montant des placements en ORA. Par ailleurs, les plus-values afférentes à la cession d'ORA ou d'actions reçues en remboursement d'ORA réalisées dans le cadre du plan sont également imposables lorsqu'elles dépassent le double du montant de vos placements en ORA. À noter, ces dividendes et ces plus-values taxés dans le cadre du plan ne le sont pas à nouveau lorsqu'ils sont récupérés par l'épargnant. En cas de retrait avant cinq ans, son gain imposable est donc diminué des dividendes et des plus-values déjà imposés. On imagine que la même règle avantageuse s'appliquera en cas d'impôt sur un retrait d'ORA fait sur un PEA de plus de cinq ans.

> Bon à savoir Sauf exception, les retraits faits sur un PEA de moins de cinq ans sont imposables. Le gain réalisé depuis son ouverture est soumis au PFU (ou *flat tax*) de 12,8% l'année suivant sa réalisation ou, sur option de l'épargnant, au barème progressif de l'impôt. Et dans tous les cas, quelle que soit l'ancienneté du PEA, le gain récupéré à la sortie est soumis aux prélèvements sociaux.

Olivier Puren

GÂTEAUX MAISON

Passez-vous des ajouts artificiels

Le « fait maison » présente entre autres avantages celui de maîtriser la liste des ingrédients et d'éviter les nombreux additifs et arômes artificiels que l'on trouve dans l'ultratransformé. Sauf... si on en rajoute soi-même !

Surfant sur la passion des Français pour les arts de la table, les ateliers culinaires ont le vent en poupe ! Cet engouement est aussi à l'origine de la création d'une cinquantaine de chaînes de magasins spécialisés (Alice Délice, Du Bruit dans la Cuisine...) ces 20 dernières années, tandis qu'un récent sondage Harris suggère que près d'un quart des foyers sont équipés de robots pâtisseries. Il faut dire que le goût des gâteaux maison s'avère bien souvent meilleur que celui des douceurs industrielles ! Autre avantage : les confectionner soi-même permet de limiter les emballages, de privilégier les ingrédients bios, locaux et achetés en circuits courts, mais encore de tester des recettes plus saines et durables (à base de farines complètes, sans produits animaux, moins sucrées...).

Huit additifs dans un nappage Vahiné !

Cette tendance permet aussi et surtout d'éviter les additifs et marqueurs d'ultratransformations (arômes, extraits...) cachés dans de nombreux

produits transformés. À condition, cependant, de déjouer certains pièges : colorant rouge cochenille dans des marshmallows décoratifs Sainte-Lucie ou des colorants Alsa, phosphates dans un nappage à la fraise Auchan et certaines levures chimiques, texturant E466 dans une pâte à sucre, émulsifiants E471 dans des crèmes fleurette... Le rayon des aides à la pâtisserie regorge des additifs les plus décriés. Certains produits en sont même presque exclusivement constitués ! Le nappage pour tartes brillantes Vahiné, par exemple, comprend huit ingrédients : deux sucres (saccharose et dextrose) et six additifs. Mais la palme revient à une décoration comestible de gâteau d'anniversaire, de marque Vahiné encore, qui contient, en plus de l'eau et de l'amidon, un arôme (sur lequel n'est donnée aucune information) et huit additifs, dont quatre particulièrement peu recommandables (E102, E122, E218 et E433). De quoi perdre tous les bénéfices d'une recette maison, en réalisant soi-même des gâteaux ultratransformés !

Elsa Abdoun



L'UFC-QUE CHOISIR DANS VOTRE VILLE

La force de l'UFC-Que Choisir, ce sont ses publications, son site internet et ses associations locales, animées par des bénévoles compétents qui tiennent régulièrement des permanences pour vous conseiller et vous informer. Pour adhérer à l'une d'entre elles, complétez et découpez le coupon ci-dessous, et adressez-le, accompagné d'un chèque de 30 € minimum pour la première adhésion, à :

UFC-QUE CHOISIR - 233, bd Voltaire - 75555 Paris Cedex 11

Nom Prénom

Adresse

Code postal [] [] [] [] [] Ville

NOS ASSOCIATIONS LOCALES

L'UFC-Que Choisir compte près de 135 associations locales en France, animées par des militants bénévoles. Ces antennes fournissent à leurs adhérents des conseils juridiques et techniques ainsi que de la documentation sur des questions de vie quotidienne.

01 AIN

• Maison de la culture et de la citoyenneté
CS 70270
4, allée des Brotteaux
01006 BOURG-EN-BRESSE CEDEX
04 74 22 58 94

02 AISNE

• 31 bis, rue du G^{al}-Patton
02880 CROUY
09 70 96 64 93

03 ALLIER

• 52, rue de la Gironde
03100 MONTLUÇON
04 70 05 30 38
• 42, rue du Progrès
03000 MOULINS
04 70 20 96 30

04 ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

• 22, rue d'Aubette
04100 MANOSQUE
04 92 72 19 01

07 ARDÈCHE

• Maison des associations
Place de la Gare
07200 AUBENAS
04 75 39 20 44

08 ARDENNES

• BP 561
5, rue Jean-Moulin
08000 CHARLEVILLE-MÉZIÈRES CEDEX
03 24 53 70 17

09 ARIÈGE

• Maison de la citoyenneté
16, rue de la République
09200 SAINT-GIRONS
05 61 66 03 66

11 AUDE

• 118, route d'Amissan
11000 NARBONNE
04 68 32 68 72

12 AVEYRON

• Maison des associations
15, avenue Tarayre
12000 RODEZ
05 65 77 00 01

13 BOUCHES-DU-RHÔNE

• Le Félibrige, bât. B
4, place Coimbra
13090 AIX-EN-PROVENCE
04 42 93 74 57
• 11 bis, rue Saint-Ferréol
13001 MARSEILLE
04 91 90 05 52

• 8, boulevard Joliot-Curie
13500 MARTIGUES
04 42 81 10 21
• 6, rue des Grands-Prés
13300 SALON-DE-PROVENCE
04 90 42 19 80

14 CALVADOS

• 19, quai de Juillet
14000 CAEN
02 31 86 32 54
• Centre socioculturel de la CAF
9, rue Anne-Morgan
14500 VIRE
02 31 67 73 66

15 CANTAL

• BP 17
19, rue de la Coste
15000 AURILLAC
04 71 48 58 68

16 CHARENTE

• Immeuble George-Sand
83, avenue de Lattre-de-Tassigny
16000 ANGOULÊME
05 45 95 32 84

17 CHARENTE-MARITIME

• 3, rue J.-B.-Charcot
17000 LA ROCHELLE
05 46 41 53 42

18 CHER

• Maison des associations
28, rue Gambon
18000 BOURGES
02 48 70 48 02

19 CORRÈZE

• 13, rue Émile-Duclaux
19100 BRIVE-LA-GAILLARDE
05 55 23 19 37

20 CORSE

• Le Golo, bât. A
Rue Aspirant-Michelin
20900 AJACCIO
04 95 22 69 83

21 CÔTE-D'OR

• Maison des associations
2, rue des Corroyeurs
21000 DIJON
03 80 43 84 56

22 CÔTES-D'ARMOR

• Villa Labenne
16, rue Bécot
22500 PAIMPOL
02 96 46 66 09
• 3, rue Pierre-Cléret
22120 YFFINIAC
02 96 78 12 76

23 CREUSE

• BP 242
11, rue Braconne
23005 GUÉRET CEDEX
05 55 52 82 83

24 DORDOGNE

• 1, square Jean-Jaurès
24000 PÉRIGUEUX
05 53 09 68 24

25 DOUBS

• 8, avenue de Montrapon
25000 BESANÇON
03 81 81 23 46

26 DRÔME

• 41, avenue Sadi-Carnot
26000 VALENCE
04 75 42 58 29

27 EURE

• Immeuble Cambrésis
17, rue des Aérostiers
27000 ÉVREUX
02 32 39 44 70

28 EURE-ET-LOIR

• La Madeleine
25, place Saint-Louis
28000 CHARTRES
02 37 30 17 57

29 FINISTÈRE

• Maison des associations
6, rue Pen-Ar-Creac'h
29200 BREST
02 98 80 64 30
• 3, allée de Roz-Avel
29000 QUIMPER
02 98 55 30 21

30 GARD

• 20, rue du C^{dt}-Audiber
30100 ALÈS
04 66 52 80 80
• Bât. A
65, avenue Jean-Jaurès
30900 NÎMES
04 66 84 31 87

31 HAUTE-GARONNE

• Bât. E2
13, square Joséphine-Baker
31320 CASTANET-TOLOSAN
05 61 27 86 33
• BP 70529
59, boulevard Lascrosses
31005 TOULOUSE CEDEX 6
05 61 22 13 00

32 GERS

• 44, rue Victor-Hugo
32000 AUCH
05 62 61 93 75

33 GIRONDE

• 17, cours Balguerie-Stuttenberg
33300 BORDEAUX
05 56 79 91 94

34 HÉRAULT

• Maison de la vie associative
Boîte aux lettres n° 15
2, rue Jeanne-Jugan
34500 BÉZIERS
04 67 28 06 06
• BP 2114
3, rue Richelieu
34026 MONTPELLIER CEDEX 1
04 67 66 32 96
• BP 106
53, boulevard Chevalier-de-Clerville
34200 SÈTE
04 30 41 53 30

35 ILLE-ET-VILAINE

• 8, place du Colombier
35000 RENNES
02 99 85 94 23
• Maison des associations
Surcouf
19, rue de la Chaussée
35400 SAINT-MALO
02 99 56 80 47

36 INDRE

• 34, espace Mendès-France
Avenue François-Mitterrand
36000 CHÂTEAUROUX
02 54 27 43 57

37 INDRE-ET-LOIRE

• 12, rue Camille-Flammarion
37100 TOURS
02 47 51 91 12

38 ISÈRE

• 8, rue brigadier Megevand
38300 BOURGOIN-JALLIEU
04 74 28 02 53
• 24 bis, rue Mallifaud
38100 GRENOBLE
04 76 46 88 45

39 JURA

• 3A, avenue Aristide-Briand (adresse de visite)
• 27, rue de la Sous-Préfecture (adresse postale)
39100 DOLE
03 84 82 60 15

40 LANDES

• Association Camille Pédarré
89 bis, rue Martin-Luther-King

40004 MONT-DE-MARSAN CEDEX
05 58 05 92 88

41 LOIR-ET-CHER

• Maison des associations
17, rue Roland-Garros
41000 BLOIS
02 54 42 35 66

42 LOIRE

• 17, rue Brossard
42000 SAINT-ÉTIENNE
04 77 33 72 15

43 HAUTE-LOIRE

• 29, boulevard D'Chantemesse
43000 AIGUILHE
04 71 02 29 45

44 LOIRE-ATLANTIQUE

• Maison des associations
2 bis, rue Albert-de-Mun
44600 SAINT-NAZAIRE
02 40 22 00 19
• 1, place du Martray
44000 NANTES
09 53 75 15 94

45 LOIRET

• 39, rue Saint-Marceau
45001 ORLÉANS
02 38 53 53 00
• Maison des associations
32, rue Claude-Debussy
45120 CHALETTE-SUR-LOING
02 38 85 06 83

46 LOT

• Espace associatif
Place Bessières
46000 CAHORS
05 65 53 91 19

47 LOT-ET-GARONNE

• BP 50301
159, avenue Léon-Blum
47008 AGEN
05 53 48 02 41

49 MAINE-ET-LOIRE

• Espace Frédéric-Mistral,
4, allée des Baladins
49000 ANGERS
02 41 88 56 42

50 MANCHE

• 167, rue G^{al}-Gerhardt
50000 SAINT-LÔ
02 33 05 68 76

NOS ASSOCIATIONS LOCALES

51 MARNE

• Espace entreprises
Saint-John-Perse
2, cour du G^{al}-Eisenhower
51100 REIMS
03 26 08 63 03

52 HAUTE-MARNE

• 14, rue de Vergy
52100 SAINT-DIZIER
03 25 56 26 59

53 MAYENNE

• 31, rue Oudinot
53000 LAVAL
02 43 67 01 18

54 MEURTHE-ET-MOSELLE

• 76, rue de La-Hache
54000 NANCY
09 52 19 48 23

56 MORBIHAN

• Maison des familles
2, rue du P^e-Mazé
56100 LORIENT
02 97 84 74 24

57 MOSELLE

• BP 46
1A, impasse de l'École
57470 HOMBURG-HAUT
03 87 81 67 80
• 4, place de la Nation
57950 MONTIGNY-LÈS-METZ
03 72 13 73 57
• 2, rue d'Austrasie
57100 THIONVILLE
03 82 51 84 29

58 NIÈVRE

• Maison municipale
des Eduens, bureau 2
Allée des Droits-de-l'Enfant
58000 NEVERS
03 86 21 44 14

59 NORD

• 104, rue d'Esquerchin
59500 DOUAI
03 27 96 05 15
• Maison de la vie associative
BP 90097
Rue du 11-Novembre-1918
59942 DUNKERQUE CEDEX 2
03 28 20 74 81
• 54, rue Jacquemars-Gielée
59000 LILLE
03 20 85 14 66
• Maison des associations
13, rue du Progrès
59600 MAUBEUGE
06 47 49 53 81

60 OISE

• BP 80059
60303 SENLIS CEDEX

61 ORNE

• MVA 23, rue Demées
61000 ALLENÇON
02 33 26 79 47

62 PAS-DE-CALAIS

• Maison des sociétés
Bureau 39
16, rue Aristide-Briand
62000 ARRAS
03 21 23 22 97
• Maison
des associations
1, place du G^{al}-de-Gaulle
62219 LONGUENESSE
03 21 39 81 81

63 PUY-DE-DÔME

• 21, rue Jean-Richepin
63000 CLERMONT-FERRAND
04 73 98 67 90
• Maison des associations
20, rue du Palais
63500 ISSOIRE
04 73 55 06 76

64 PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

• 9, rue Sainte-Ursule
64100 BAYONNE
05 59 59 48 70
• 10, rue du P^e-Kennedy
64300 ORTHEZ
05 59 67 05 80
• 16, rue du C^{me}-Guynemer
64000 PAU
05 59 90 12 67

65 HAUTES-PYRÉNÉES

• 4, rue Alphonse-Daudet
65000 TARBES
09 62 34 21 21

67 BAS-RHIN

• 1A, place
des Orphelins
67000 STRASBOURG
03 88 37 31 26

68 HAUT-RHIN

• Carré des associations
4, avenue Clémenceau
68200 MULHOUSE
07 82 47 11 58

69 RHÔNE

• BP 7055
1, rue Sébastien-Gryphe
69341 LYON CEDEX 07
04 78 72 00 84

70 HAUTE-SAÔNE

• BP 10357
22, rue du Breuil
70006 VESOUL
03 84 76 36 71

71 SAÔNE-ET-LOIRE

• 2, rue Jean-Bouvet
71000 MÂCON
03 85 39 47 17

72 SARTHE

• 21, rue Besnier
72000 LE MANS
02 43 85 88 91

73 SAVOIE

• 25, boulevard des Anglais
73104 AIX-LES-BAINS
CEDEX 4
07 83 74 12 73
• Maison des associations
21, rue Georges-Lamarque
73200 ALBERTVILLE
04 79 37 11 01
• 67, rue Saint-François-
de-Sales
73000 CHAMBÉRY
04 79 85 27 87

74 HAUTE-SAVOIE

• 48, rue des Jardins
74000 ANNECY
04 50 69 74 67

75 PARIS

• 1^{er}, 5^e, 6^e, 7^e, 8^e, 13^e, 14^e,
15^e, 16^e, 17^e arr.
54, rue de l'Ouest
75014 PARIS
01 56 68 97 48

76 SEINE-MARITIME

• 36, rue du M^{al}-Joffre
76600 LE HAVRE
09 62 51 94 37
• 12, rue Jean-Lecanuët
76000 ROUEN
02 35 70 27 32

77 SEINE-ET-MARNE

• 22, rue du
Palais-de-Justice
77120 COULOMMIERS
01 64 65 88 70
• Centre social
et culturel Brassens
4, patio des Catalpas
77420 CHAMPS-
SUR-MARNE
01 64 73 52 07

78 YVELINES

• 3, avenue des Pages
78110 LE VÉSINET
06 08 90 20 16
• 7, avenue Foch
78120 RAMBOUILLET
01 78 82 52 12
• BP 56
9, Grande-Rue
78480 VERNEUIL-
SUR-SEINE
01 39 65 63 39
• 5, impasse des Gendarmes
78000 VERSAILLES
01 39 53 23 69
• Mairie - Place Yvon-Esnault
78320 LÉVIS-SAINT-NOM

79 DEUX-SÈVRES

• Hôtel de la vie associative
12, rue Joseph-Cugnot
79000 NIORT
05 49 09 04 40

80 SOMME

• 5, rue Pasteur
80480 SALOUEL
03 22 72 10 84

81 TARN

• 3, place du Palais
81000 ALBI
05 63 38 42 15

82 TARN-ET-GARONNE

• BP 397
25, place Charles-Caperan
82003 MONTAUBAN CEDEX
05 63 20 20 80

83 VAR

• 1196, boulevard de la Mer
83616 FRÉJUS CEDEX
09 63 04 60 44
• L'oiseau de feu
113, rue Henri Poincaré
83200 TOULON
04 94 89 19 07

85 VENDÉE

• 8, boulevard Louis-Blanc
85000 LA-ROCHE-SUR-YON
02 51 36 19 52

86 VIENNE

• 1, rue du 14 juillet 1789
86000 POITIERS
09 87 76 39 91

87 HAUTE-VIENNE

• 4, cité Louis-Casimir-Ranson
87000 LIMOGES
05 55 33 37 32

88 VOSGES

• Maison des associations
BP 1004
6, quartier Magdeleine
88050 ÉPINAL CEDEX 9
03 29 64 16 58

89 YONNE

• 12, boulevard Vaulabelle
89000 AUXERRE
03 86 51 54 87

91 ESSONNE

• 3, rue Alfred-de-Musset
91120 PALAISEAU
01 60 11 98 20
• La Ferme
91800 BOUSSY-
SAINT-ANTOINE
01 69 56 02 49
• Val d'Orge
Place du 19-Mars-1962
91240 SAINT-MICHEL-
SUR-ORGE
09 67 19 08 13

92 HAUTS-DE-SEINE

• BP 31
92293 CHÂTENAY-
MALABRY CEDEX
07 61 07 64 97
• 11, rue Hédouin
92190 MEUDON
• BP 60025
92276 BOIS-COLOMBES
• 18, rue des Écoles
92210 SAINT-CLOUD
06 41 06 59 35
• Mairie de Sèvres
54, Grande-Rue
92310 SÈVRES

93 SEINE-SAINT-DENIS

• 19, rue Jules-Guesde
93140 BONDY
06 42 01 07 89
• Centre Salvador-Allende
Rue du Dauphiné
93330 NEUILLY-
SUR-MARNE

94 VAL-DE-MARNE

• Centre social Kennedy
36, boulevard J.-F.-Kennedy
94000 CRÉTEIL
01 43 77 60 45
• Centre Marius-Sidobre
26, rue Émile-Raspail
94110 ARCUEIL
01 45 47 74 74

95 VAL-D'OISE

• Espace Nelson-Mandela
82, boulevard du G^{al}-Leclerc
95100 ARGENTEUIL
01 39 80 78 15
• BP 90001
95471 FOSSES CEDEX
01 34 72 76 87
• Office culturel du Forum
Place François-Truffaut
95210 SAINT-GRATIEN
07 71 71 09 73

LA RÉUNION

• Résidence Les Vacoas
7, rue Paul-Demange
97480 SAINT-JOSEPH
02 62 45 24 44

NOUVELLE-CALÉDONIE

• Résidence du Vallon d'Argent
BP 2357
82, rue Capiez
98846 NOUMÉA CEDEX
06 87 28 51 20

NE REFERMEZ PAS CE NUMÉRO PRATIQUE...

... sans avoir découvert l'expertise de nos autres publications.
Toute l'année, nous veillons à apporter une information utile,
pratique et indépendante pour la défense du consommateur.



**SAVOIR CE QUE L'ON CONSOMME,
C'EST CONSOMMER INTELLIGENT**

QUE CHOISIR

► Chaque mois

Que Choisir vous tient au fait de l'actualité de la consommation. Il informe, teste, analyse et compare. Il prend parti, recommande ou dénonce.

Commandez les derniers numéros parus à partir de 4,80 € l'unité.

QUE CHOISIR Argent

► Chaque trimestre

Que Choisir Argent vous aide à mieux gérer votre budget. Des informations pratiques, utiles, des dossiers complets, des enquêtes de terrain pour éclairer vos choix et accompagner chacune de vos décisions.

Commandez les derniers numéros parus à partir de 4,95 € l'unité.

Pour commander les anciens numéros et vous abonner, mais aussi pour connaître les sommaires détaillés, dossiers abordés et tests réalisés, rendez-vous sur :

QUECHOISIR.ORG

ou flashez
ce QR code



BIEN CHOISIR VOS PRODUITS DU QUOTIDIEN



**Faites vos courses
avec notre appli**

Quelproduit

Au moment de remplir votre caddie, scannez chaque article pour connaître sa composition, sa qualité nutritionnelle et sa note environnementale. Vous ferez ainsi des choix éclairés.

Un service gratuit

À télécharger facilement

Disponible sur App Store

DISPONIBLE SUR Google play

UC QUE CHOISIR

Fonds de dotation