



© Siphography

# Nuisances de voisinage, quels recours ?

Si votre voisin vous empêche de jouir paisiblement de votre logement, essayez d'abord de régler le problème à l'amiable. À défaut, si le trouble persiste, plusieurs solutions existent pour faire valoir vos droits.

## **BRUIT DES VOISINS**

Plus de huit Français sur dix se disaient préoccupés par le bruit en 2014, selon un sondage Ifop commandé par le gouvernement. Une inquiétude qui persiste au fil des ans.

Volume de la télévision, de la radio ou de la chaîne hifi trop élevé, aboiements incessants du chien d'à côté, machine à laver déclenchée tard le soir, etc. Les sources de nuisances sonores ne manquent pas. Avant de déclarer la guerre judiciaire à votre voisin, tentez un règlement « pacifique » de votre conflit.

**Discussion amiable.** Essayez de créer un dialogue avec votre voisin. Il n'est peut-être pas conscient du trouble que vous subissez. Expliquez-lui calmement et avec courtoisie votre désagrément.

Au besoin, invitez-le chez vous pour qu'il constate par lui-même. Bien souvent, votre seule intervention suffira à régler le problème. Vous trouverez ensemble les solutions pour améliorer la situation.

**Conciliateur de justice.** Si le dialogue avec votre voisin est rompu ou si vous ne parvenez pas à trouver une solution, vous pouvez faire appel à un conciliateur de justice. Il peut gratuitement vous aider à vous mettre d'accord. Cette conciliation amiable est souvent une bonne chose

pour pacifier le débat. Adressez-vous à votre mairie pour connaître les horaires et lieux de permanence.

**Contactez le syndic de copropriété si vous habitez un immeuble.** Généralement, les règlements de copropriété contiennent 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 trouble ou en affichant un rappel des règles dans le hall.

**Si le voisin bruyant est locataire, contactez le propriétaire.** Il mettra son locataire en demeure de cesser le trouble et d'user paisiblement du logement. Le locataire devrait faire attention, au risque de voir son bail résilié.

**Contactez les autorités.** Le tapage diurne ou nocturne est une infraction que vous pouvez faire constater par la police ou la gendarmerie. L'amende forfaitaire est de 68 €. Bien souvent, le voisin ne sera pas verbalisé, la police préférant faire de la prévention. Mais ce simple déplacement se révélera généralement efficace.

**Quand tout a échoué, saisissez le juge.** Si vous avez des preuves du bruit que vous subissez : (témoignages, constat d'huissier, etc.), vous

pouvez saisir la justice. Le juge appréciera si le trouble de voisinage est normal ou anormal. N'envisagez cette option que si vous avez un dossier solide. Si votre voisin a, par exemple, dégradé l'insonorisation de son logement sans autorisation de la copropriété (il a notamment retiré la moquette), le juge pourra ordonner des travaux à sa charge. Selon la situation, il pourra aussi exiger le déplacement de l'objet du litige (ex: climatiseur), et le versement de dommages et intérêts.

### **BRUITS LIÉS À UNE ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE**

Les nuisances sonores ne sont pas uniquement du fait des voisins. Une activité professionnelle, artisanale, commerciale, sportive, culturelle, de loisirs... peut aussi être source de bruit. Dès lors qu'il est lié à une activité professionnelle, le bruit doit être constaté par un appareil de mesure acoustique.

**Vérifier la réglementation.** Prenez connaissance des arrêtés municipaux et préfectoraux en matière de bruit. Généralement, les horaires d'ouverture des activités bruyantes sont réglementés, de même que les horaires de livraison, de travaux de jardinage et de bricolage ou ceux applicables aux chantiers. En cas d'infraction, faites venir les services d'hygiène de la mairie ou de l'agence régionale de santé. Ils sont équipés d'un sonomètre pour mesurer le bruit. Le maire ou le préfet peut aussi prononcer des sanctions: fermeture administrative de l'établissement, saisie de la justice pour infliger une amende...

**Se regrouper entre voisins.** Vous n'êtes probablement pas le seul à être incommodé par ces bruits. Parlez-en aux autres habitants. Puis, allez voir le professionnel fauteur de trouble. Vous pourriez trouver ensemble une solution amiable: exiger du chauffeur qu'il coupe sa musique quand il décharge, demander aux clients qui fument à l'extérieur du restaurant de faire moins de bruit, etc.

**En cas d'échec, saisir la justice.** Cette action est possible même si le professionnel respecte la réglementation en vigueur. Dans une affaire, un riverain a obtenu le remboursement, par un supermarché, des fenêtres à double vitrage qu'il avait installées pour se prémunir du bruit (*Cour de cassation, 2<sup>e</sup> chambre civile, 11 février 1999, n° 97-13812*). Dans une autre, une enseigne de grande distribution a été contrainte de construire un hall de déchargement insonorisé (*Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 4 novembre 2004, n° 03-13142*).

### **Riverain d'aéroport, une aide pour insonoriser votre logement**



Vous pouvez demander une aide pour insonoriser votre logement si vous êtes riverain de l'un des douze plus grands aéroports français. Elle est accordée sous condition. Son montant ne peut pas excéder un plafond variable selon la zone dans laquelle vous vous situez (gêne très forte, forte, modérée) et votre habitation (logement individuel ou collectif).

**Plus d'informations auprès du Centre d'information et de documentation sur le bruit (CIDB) [www.bruit.fr](http://www.bruit.fr) ou, par téléphone, au 01 47 64 64 64.**

### **LES PROBLÈMES D'ODEURS**

En matière d'odeur, rien n'est spécifiquement prévu par la loi. Il appartient au juge de déterminer, au cas par cas, si telle ou telle odeur constitue un trouble anormal de voisinage en tenant compte des circonstances de temps (nuit et jour), de lieu (milieu rural ou citadin, zone résidentielle ou industrielle) et de l'antériorité du trouble.

**Tout est affaire d'appréciation du juge.** Par exemple, le propriétaire d'un poney a été condamné à déplacer l'abri de l'animal qui se trouvait à cinq mètres de la maison voisine en raison des fortes odeurs et de la présence de mouches dues à la proximité de l'animal (*Cour de cassation, 2<sup>e</sup> chambre civile, 14 janvier 1999 n°97-10678*). À l'inverse, 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 données météorologiques (*Cour de cassation, 2<sup>e</sup> chambre civile, 19 mars 1997, n° 95-15922*).

**Agir contre le vendeur de votre logement.** Si vous parvenez à prouver qu'il vous a dis- ◆◆◆

◆◆◆ simulé une information pour vous convaincre d'acheter, vous pouvez demander des dommages et intérêts voire faire annuler la vente pour « dol » (*article 1137 du Code civil*). Le dol est une ruse, une tromperie, utilisée pour vous induire en erreur et vous conduire à conclure le contrat. Il peut aussi être constitué par le fait de taire une information, on parle de « réticence dolosive ». C'est sur cette base qu'un propriétaire a obtenu 30 000 € de dommages et intérêts de la part d'une société civile immobilière (SCI). Le vendeur était parfaitement informé que les logements qu'il avait construits se trouvaient à l'intérieur d'un secteur regroupant la société à l'origine des importantes nuisances olfactives et sonores (usine de fabrication, de conditionnement et de stockage 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 (*Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 25 mai 2011, n° 09-16677*).

#### PLANTATIONS QUI PROLIFÈRENT

La végétation constitue une source de nuisances importantes entre voisins. Bien que claires, les règles édictées par la loi ne sont malheureusement pas toujours respectées.

**Respecter les distances réglementaires.** Les arbres, arbrisseaux et arbustes doivent être plantés à deux mètres au moins de la propriété voisine s'ils sont destinés à dépasser deux mètres de hauteur; ou à cinquante centimètres au moins dans les autres cas. Attention, certains règlements ou usages locaux fixent des distances de plantation

différentes, renseignez-vous auprès de la mairie. **Demander l'élagage de la plantation.** L'objectif est que l'arbre soit réduit à la hauteur légale ou qu'il soit arraché. Toutefois, après 30 ans, l'arbre est protégé même s'il a été planté en violation des règles.

**Exiger l'entretien de l'arbre.** Si des branches surplombent votre terrain, vous pouvez exiger de votre voisin qu'il coupe ce qui dépasse (vous ne pouvez pas le faire vous-même, sauf autorisation de sa part). Ce droit est imprescriptible, comme l'a rappelé la Cour de cassation dans une affaire récente où il n'était pas établi que l'élagage était nuisible à la conservation des arbres.

Ainsi, la demande d'élagage devait être acceptée (*Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 27 avril 2017 n° 16-13953*).

**Agir contre le locataire ou le bailleur ?** C'est au locataire de s'occuper de la taille et de l'élagage des arbres (*décret n° 87-712 du 26 août 1987*). S'il n'agit pas, il faut toutefois assigner le propriétaire en justice et non le locataire (*Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 5 février 2014, n° 12-28.701*).

**Agir même si les règles sont respectées.** Si les arbres, bien que plantés dans les règles de l'art, vous occasionnent tout de même une gêne (par exemple une perte d'ensoleillement), une action en justice reste envisageable. Il appartient alors au juge de déterminer si le trouble que vous subissez est anormal ou pas.

#### ÉOLIENNE, ANTENNE-RELAIS : QUAND CES INSTALLATIONS DÉRANGENT

C'est souvent à regret que les voisins voient s'installer une éolienne ou une antenne relais

## Parole d'expert



© Céline Levain

### « Ménagez-vous des preuves »

ENTRETIEN AVEC ÉMILIE VONDERSCHER, HUISSIER DE JUSTICE

« Si vous envisagez une action en justice, il est essentiel de vous ménager des preuves des nuisances subies. Photographies, attestations de témoins et, surtout, constats d'huissier. Ces derniers constituent la meilleure des preuves puisqu'ils font foi jusqu'à preuve contraire.

Dans la mesure où le constat est signifié au fauteur de trouble, il peut aussi l'inciter à stopper les nuisances, au risque de subir une action en justice. Le constat comporte une description très précise qui permet au juge de prendre la mesure du problème. C'est en quelque sorte une photographie de la scène litigieuse :

plantations qui débordent, bruit trop fort à des heures tardives, fuite d'eau génératrice de dégâts, odeurs nauséabondes... Selon que vous habitez à la campagne ou en ville, et selon la typologie et la complexité de la situation, comptez entre 180 € et 360 € TTC de l'heure pour un constat. Pensez à contacter votre assureur au préalable. Nombre de personnes possèdent, sans le savoir, une protection juridique *via* leur contrat d'assurance multirisque habitation. Dans ce cadre, et à condition de prévenir l'assureur auparavant, les constats peuvent être pris en charge ». ◆

PROPOS RECUEILLIS PAR R.M.



© marg99ar

près de chez eux. Ils craignent parfois pour leur santé, sont gênés par des bruits ou inquiets pour la dévalorisation de leur logement, etc. Des moyens d'action existent.

**Recours administratif.** Si les règles d'urbanisme n'ont pas été respectées (permis de construire, enquête publique, étude d'impact, respect des distances d'éloignement des habitations, etc.), les riverains peuvent engager une action devant le tribunal administratif.

**Agir pour trouble anormal de voisinage.** Même si la structure est installée dans les règles, un tel recours peut aboutir à l'attribution de dommages et intérêts. Il faut faire valoir que les troubles subis excèdent les inconvénients normaux : préjudice visuel, auditif, dépréciation du bien, etc. En revanche, une argumentation fondée sur le principe de précaution ou les risques potentiels sur la santé sera rejetée par les juges.

#### **DÉGÂTS DES EAUX, COMMENT OBTENIR RÉPARATION ?**

Dès lors que vous êtes victime d'un dégât des eaux, déclarez le sinistre au plus vite à votre assu-

reur. Si un voisin ou la copropriété est responsable, vous devriez être indemnisé par l'assurance de ce tiers. Remplissez ensemble un constat amiable. Nombre d'assureurs ont signé les conventions CIDRE et CIDE qui les dispensent de rechercher les responsabilités afin d'indemniser au plus vite les victimes. Ces conventions, qui s'appliquent sous certaines conditions, notamment de plafonds de dommages, vous permettront d'être immédiatement indemnisé, parfois par votre assureur directement, sans paiement de franchise.

Si vous ne parvenez pas à être indemnisé, par exemple parce que votre voisin n'a pas d'assurance, plusieurs options s'offrent à vous.

**Agir contre votre propriétaire si vous êtes locataire.** La loi lui fait obligation de vous assurer la jouissance paisible des lieux, d'entretenir les locaux, de faire toutes les réparations nécessaires, etc.

**Diriger une action contre le syndicat des copropriétaires** si le dégât des eaux a pris naissance dans une partie commune de votre copropriété. L'article 14 de la loi de 1965 dispose que le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes.

**Agir contre le copropriétaire** responsable de vos dommages sur le fondement de l'article 9 de la loi de 1965 qui permet aux copropriétaires de jouir librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

En principe, l'assurance du responsable pourra intervenir. Attention, nombre de contrats excluent de leurs garanties les dégâts des eaux provenant d'un défaut d'entretien. ♦

**ROSINE MAIOLO**

### *Acheteur ou vendeur, qui est responsable ?*

Attention, en tant que nouvel acquéreur d'un logement, vous pouvez être tenu responsable des troubles anormaux de voisinage même s'ils sont dus à l'ancien propriétaire. C'est ce qu'a récemment décidé la Cour de cassation.

Dans cette affaire, un propriétaire avait abattu des cloisons dans son appartement situé en rez-de-chaussée. Et, même s'il ne s'agissait pas de murs porteurs, le plancher de l'appartement du dessus présentait un affaissement. Son propriétaire engagea une action en justice dirigée contre le voisin du dessous. Pour sa défense, ce dernier répliqua qu'il venait d'acheter le bien et qu'il n'était pas à l'origine des travaux litigieux. Les juges rejetèrent cet argument. Pour eux, le propriétaire actuel était de plein droit responsable de ces troubles même s'ils résultaient de travaux réalisés par le précédent propriétaire (Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 11 mai 2017, n° 16-14665).