

Voisinage et jardin : Comment éviter des conflits à la pelle ?

Le jardin lieu de confort, de liberté, de convivialité...est pourtant soumis à des règles notamment vis à vis du voisinage. Au sein des copropriétés et lotissements s'applique une réglementation spécifique [règlement de copropriété, cahier des charges,...] mais, dans tous les cas, des lois et règlements [code de la santé publique (CSP), code civil, arrêtés municipaux, documents d'urbanisme,...] doivent être respectés pour conserver un climat de quiétude avec ses voisins. Toutefois, même si ces règles sont suivies, un voisin peut engager une procédure en cas de trouble anormal de voisinage.

QU'EST CE QUE LE TROUBLE ANORMAL DE VOISINAGE ?

Un trouble anormal de voisinage est un agissement provoqué par une personne ou par les choses ou animaux dont elle est responsable qui, **par sa fréquence, sa durée, ou son intensité constitue une nuisance causant un préjudice aux personnes se trouvant dans la même aire de proximité.** La loi ne définit pas cette notion, ce sont les juges qui apprécient souverainement « l'anormalité » de la nuisance en se fondant sur les preuves (*rapport d'huissier, expertise,...*) et selon la fréquence du trouble, sa durée ou son intensité. Un trouble de voisinage en provenance du jardin peut être visuel (*ex : amoncellement de débris*), olfactif (*ex : odeurs émanant des barbecues, ordures, fumiers, poulailler,...*), sonore (*bruit des outils, bruit des animaux,...*), ou autre trouble (*ex : perte d'ensoleillement à cause d'une haie trop haute*). Le voisin victime du trouble peut tenter une action et demander la cessation de celui-ci et une réparation de son préjudice (*dommages-intérêts*) même si la réglementation a été respectée (*ex : règles de distance*) et que l'auteur du trouble n'a pas commis de faute.

COMMENT FAIRE CESSER LE TROUBLE ANORMAL DE VOISINAGE ?

Avant toute procédure en justice, il est indispensable de se rapprocher de son voisin pour trouver une solution amiable, condition de recevabilité de toute action en justice. En effet, la loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 impose, pour les conflits de voisinage, une résolution amiable du litige par les parties (*médiation,...*) avant de saisir le juge. Lorsque les tentatives d'accord ont échoué, le voisin victime du trouble peut porter l'affaire devant le tribunal judiciaire. La présence d'un avocat est alors obligatoire. Selon les termes de son contrat d'assurance habitation, il est important de déclarer le litige à son assureur afin d'obtenir une assistance juridique et, le cas échéant, une prise en charge des frais d'avocat. Le voisin doit démontrer en quoi la nuisance a un caractère excessif c'est à dire prouver le trouble anormal de voisinage et le préjudice subi. Il peut s'agir de toutes sortes de préjudices : économique, moral, esthétique ou d'agrément. La preuve peut être un constat d'huissier, des photos, des témoignages des voisins, des échanges de courriers,... La jurisprudence considère que, pour obtenir réparation, la victime du trouble doit établir l'existence d'un lien de causalité entre l'activité ou le fait imputable au voisin et le dommage anormal. Lorsqu'un trouble de voisinage est caractérisé, le juge peut ordonner immédiatement la cessation du trouble et indemniser la victime pour le préjudice qu'elle a subi. Le délai pour intenter l'action pour trouble anormal de voisinage (*responsabilité extra contractuelle*) est de 5 ans à compter de la date de la découverte du trouble ou à la date à laquelle le demandeur aurait dû constater l'existence de ce trouble.

QU'AI-JE LE DROIT DE FAIRE DANS MON JARDIN ?

JE PEUX UTILISER MON BARBECUE SANS RESTRICTION

VRAI mais pas de façon intensive ou sur une longue durée. En effet, odeurs, fumées, noircissures et projections de cendres dégagées par un barbecue peuvent être sources de tensions entre voisins. Ainsi, son usage doit rester occasionnel au risque que les nuisances engendrées par le barbecue constituent un trouble anormal de voisinage. De plus, un arrêté municipal ou préfectoral peut en réglementer l'usage notamment dans des régions au climat chaud et sec.

JE PEUX PLANTER UNE HAIE EN LIMITE DE PROPRIÉTÉ

FAUX. En l'absence de règlements et d'usages locaux déterminant des distances minimales de plantation dans la commune concernée, il faut respecter les règles du code civil édictées en la matière qu'il s'agisse d'un arbre isolé ou d'une rangée d'arbres, d'arbustes, de haies, ou d'arbrisseaux. Les arbres et arbustes doivent être plantés en retrait de 2 mètres de la limite de propriété lorsque leur hauteur est supérieure à 2 mètres et 50 cm de la limite de propriété s'ils font moins

de 2 mètres (*article 671 du code civil*). La distance est établie entre le centre de la haie (*ou d'un arbre*) et la limite séparative. Si les plantations ne respectent pas les distances, le voisin peut demander au tribunal qu'elles soient arrachées ou réduites à la bonne hauteur même s'il ne subit pas de préjudice sauf si l'arbre a atteint la hauteur de 2 mètres depuis plus de 30 ans (*application de la prescription trentenaire*). Attention, même si la plantation respecte les distances, un trouble anormal de voisinage peut être constitué (*perte d'ensoleillement, risque de chute d'arbre,...*) et le voisin qui subit ce trouble peut donc intenter une action en justice.

JE PEUX LAISSER LES BRANCHES DE MES ARBRES

DÉPASSER CHEZ MON VOISIN

FAUX. Avec ou sans voisin, toute personne doit réaliser l'élagage de ses arbres (*article 673 du code civil*). Ainsi, en cas de dépassement des plantations sur le terrain du fonds contigu, le voisin peut contraindre le propriétaire desdites plantations à élaguer, que les plantations soient ou non à la distance réglementaire. Ce droit est imprescriptible c'est à dire qu'une personne peut se plaindre et intenter une action en vue de l'élagage des arbres de son voisin à n'importe quel moment même si la situation perdure depuis plus de 30 ans et même si elle ne s'est jamais plainte et que la situation préexistait à l'achat de sa maison (*civ. 3e, 18 octobre 2006, pourvoi n° 04-20.370*). Une personne ne peut donc couper les branches qui dépassent sur son terrain depuis le jardin de son voisin sauf accord de ce dernier ou du juge mais il a le droit de couper de simples racines, ronces ou brindilles qui empiètent sur son terrain, à condition de ne pas dépasser la limite séparative. Le juge peut condamner le voisin qui couperait ces racines, ronces ou brindilles à des dommages et intérêts s'il se révèle qu'il a agi uniquement dans l'intention de nuire.

JE PEUX CUEILLIR LES FRUITS DES ARBRES DE MON VOISIN

VRAI et **FAUX.** Une personne a le droit de ramasser sur son terrain les fruits tombés naturellement des branches de l'arbre de son voisin mais il n'est pas autorisé à cueillir ceux qui sont encore sur l'arbre même si la branche surplombe son jardin (*article 673 du code civil*). Il n'a pas non plus le droit de secouer les branches de l'arbre du voisin pour en faire tomber les fruits sur sa propriété. En effet, les fruits accrochés appartiennent toujours au propriétaire de l'arbre.

J'AI LE DROIT DE BRÔLER MES DÉCHETS VERTS DANS MON JARDIN

FAUX. Sauf exception particulière édictée par arrêté municipal ou dérogation prescrite par arrêté préfectoral, il est interdit de brûler à l'air libre ou avec un incinérateur de jardin les déchets verts (*feuilles mortes, résidus d'élagage, tontes de pelouse, etc.*) sous peine d'une amende de 450 € maximum. Il est simplement possible de les broyer au broyeur de végétaux ou de les apporter à la déchetterie. De plus, le voisin peut engager une action pour trouble anormal de voisinage pour nuisances olfactives et réclamer des dommages et intérêts.

JE PEUX ÉLEVER DES POULES DANS MON JARDIN

VRAI, il faut toutefois respecter les règles d'hygiène (*article L 214-1 du code rural et de la pêche maritime*) et les règles municipales (*selon la superficie du poulailler, une déclaration préalable ou un permis de construire peut être exigé*). L'élevage ne doit pas générer un trouble anormal de voisinage. Ainsi, les odeurs et les bruits émanant du poulailler ne doivent pas être trop forts (*article R 1336-5 du CSP*).

JE PEUX FAIRE DU BRUIT

VRAI mais de façon modérée et non fréquente : « aucun bruit particulier [musique, bricolage, animaux,...] 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 » (*article R 1334-31 du CSP*). La loi interdit et sanctionne le tapage diurne comme nocturne (*article R 623-2 du Code pénal*). Un voisin bruyant peut ainsi se voir confisquer la source du bruit (*chaîne hi-fi, tondeuse,...*) et encourt une contravention de troisième classe, soit une amende maximale de 450 € (*articles R 1337-7 et 1337-8 du CSP*). A titre d'exemple, le propriétaire d'un chien bruyant peut être condamné à verser des dommages et intérêts pour réparer le préjudice du voisin et à payer une amende ainsi qu'à se faire confisquer son chien. De la même façon, les activités d'entretien des espaces verts et de bricolage (*tondeuse, tronçonneuse, scie électrique, broyeur de végétaux,...*) sont encadrées par des arrêtés municipaux ou préfectoraux qui réglementent les activités de jardinage et bricolage (*horaires,...*) pour limiter les nuisances sonores. Le voisin qui subit un trouble anormal de voisinage lié à ces activités peut exercer une action judiciaire pour faire cesser le trouble et obtenir réparation même si l'auteur respecte la réglementation en la matière.

Protection du patrimoine sensoriel des campagnes françaises
La loi n° 2021-85 du 29 janvier 2021 introduit dans le code de l'environnement « les sons et odeurs » comme caractéristiques des espaces naturels, faisant désormais partie du patrimoine commun de la nation (*article L 110-1 du code de l'environnement*). Cette loi a, notamment, pour objectif de protéger les sons et les odeurs des espaces ruraux afin de diminuer le nombre de litiges fondés sur le trouble anormal de voisinage.