



[Simulez votre crédit en ligne sur www.mediatis.fr](http://www.mediatis.fr)

# Troubles de voisinage : défendez vos droits

**En ville comme à la campagne, les problèmes de voisinage perturbent parfois la vie quotidienne. Ce que vous devez savoir pour garantir votre tranquillité.**

A moins de vivre dans un relais de chasse isolé au milieu des bois, les troubles de voisinage sont presque inévitables. On ne peut reprocher au locataire du dessus de recevoir des amis le dimanche ou à son voisin de tondre sa pelouse le vendredi à son retour du travail... Il s'agit là d'inconvénients classiques de la vie en société. Mais dans certains cas, le trouble, volontaire ou non, peut présenter un caractère « anormal » et vous pouvez exiger de son auteur qu'il cesse de perturber ainsi votre vie quotidienne. Toute la difficulté réside naturellement dans la distinction entre trouble normal et trouble anormal...

- [Animaux](#)
- [Jours et fenêtres](#)
- [Bruit et nuisances sonores](#)
- [Plantations](#)
- [Constructions](#)
- [Ruissellement](#)
- [Odeurs](#)

## Animaux

A la campagne comme à la ville, les animaux domestiques peuvent causer des nuisances à autrui. Ils peuvent aboyer sans cesse, souiller les parties communes d'un immeuble, effrayer les voisins ou les passants, voire même mordre le facteur ou causer un accident. Et aucun bail, ni aucun règlement de copropriété ou de lotissement ne peut interdire la possession d'animaux domestiques.

Mais dans tous les cas, que l'animal se soit échappé ou qu'il soit sous la garde de son maître, celui-ci est responsable des dommages causés à autrui. Il devra donc réparer les dégâts matériels ou corporels, et éventuellement le préjudice moral subi par la victime.

Sa responsabilité pourra toutefois être dérogée si c'est le comportement de la victime qui est à l'origine de l'accident. Même en l'absence de dommages corporels, le maître peut être condamné s'il a excité son animal contre un tiers (art. 623-3 du Code pénal).

Dans les immeubles collectifs, vous pouvez contacter le syndic pour qu'il fasse respecter le règlement de copropriété (et le propriétaire du logement si le maître est locataire).

Depuis la loi du 6 janvier 1999, les chiens d'attaque (dits de première catégorie), de garde ou de défense (dits de deuxième catégorie) doivent être tenus en laisse et muselés sur la voie publique. Leur détention est interdite aux mineurs et doit faire

l'objet d'une déclaration à la mairie du lieu de résidence du maître.

Les chiens d'attaque (première catégorie) ne peuvent circuler que sur la voie publique. Ils n'ont pas accès aux transports en commun, aux locaux ouverts au public et ne peuvent stationner dans les parties communes des immeubles.

D'une manière générale, si vous jugez qu'un animal présente un danger, la même loi vous autorise à saisir le maire de votre commune. Celui-ci demandera au maître de prendre toutes les mesures nécessaires pour éliminer tout risque et il pourra même, si ces mesures ne sont pas exécutées, faire placer l'animal dans un centre de dépôt.

Sachez également qu'en principe, l'article 213-2 interdit de laisser divaguer les chiens et les chats. La loi du 6 janvier 1999 autorise même les maires à ordonner la laisse et la muselière obligatoires.

## Jours et fenêtres

Votre voisin décide de percer une ouverture qui donne directement sur votre habitation. Il doit respecter les distances minimales définies par les articles 678 et suivants du Code civil.

S'il s'agit d'une « vue droite » (qui permet de voir sans tourner la tête), la distance minimale est de 1,90 m entre l'extrémité extérieure de sa façade et la limite des deux terrains. S'il s'agit d'une vue « oblique » (obligeant à tourner la tête pour voir la propriété voisine), la distance n'est que de 0,60 m.

On doit tenir compte de la moitié de l'épaisseur des murs mitoyens pour calculer la distance. Si le mur vous appartient, la distance est décomptée à partir de la limite de ce mur.

Cela étant, il peut aussi, sans conditions de distance, créer des jours « de souffrance » qui laissent passer la lumière sans permettre de voir (fenêtre à fer maillé, verre dormant, etc.). Aucune distance n'est non plus imposée quand l'ouverture donne sur un mur aveugle de votre habitation (sans fenêtres) ou sur votre toit s'il ne dispose pas de vasistas ou de chien-assis.

Si ces règles ne sont pas respectées, vous avez le droit de faire condamner ces ouvertures si elles ont été faites depuis moins de trente ans, même s'il s'agit d'une erreur du précédent voisin.

## Bruit et nuisances sonores

C'est une des nuisances de voisinage les plus courantes. Les exemples sont nombreux : aboiements, bricolage, tondeuses, appareils de musique, etc.

Depuis la loi du 31 décembre 1992 et le décret du 18 avril 1995, elle peut être sanctionnée quand elle est « de nature à porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme par sa durée, sa répétition ou son intensité » (art. R48-2 du Code de la santé publique).

Ce n'est donc pas seulement une question de volume sonore mais aussi de répétition dans le temps.

Quand il s'agit de bruits provenant d'une activité professionnelle, culturelle, sportive ou de loisirs, le niveau sonore doit dépasser certaines limites fixées par la loi. Mais aucun seuil n'est fixé pour les nuisances provoquées par l'activité de votre voisin. Et il n'est pas nécessaire que le bruit soit nocturne pour que son auteur soit sanctionné.

Vous pouvez vous adresser au maire de votre commune qui dispose de pouvoirs de police pour réprimer les bruits de voisinage. Il peut notamment déléguer des agents assermentés pour constater l'infraction. Si ces démarches n'aboutissent pas, vous devrez alors engager une action en justice devant la juridiction pénale (puisqu'il s'agit d'un délit) ou civile.

Enfin, sachez que le bruit excessif causé par les chantiers ou les travaux peut être sanctionné s'il résulte du non-respect des conditions d'utilisation du matériel et si l'entrepreneur n'a pas pris toutes les précautions utiles pour limiter les nuisances (art. R48-5 du Code de la santé publique).

## Plantations

A la campagne, il peut arriver que la végétation plantée par votre voisin finisse par vous gêner.

En principe, votre voisin doit respecter une distance minimale entre la limite de votre propriété et sa plantation. Cette distance est définie soit par les usages locaux, agréés par les chambres d'agriculture, soit par les règlements locaux d'urbanisme. A défaut, c'est l'article 67 du Code civil qui entre en jeu : la distance minimale doit être de deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres. Pour la Cour de cassation, la hauteur de l'arbre doit être mesurée entre son pied et son sommet, en faisant abstraction des différences de niveaux entre les propriétés voisines. (arrêt du 4/11/98).

Si ces règles ne sont pas respectées, vous pouvez exiger que votre voisin arrache, étête ou déplace ses plantations. Sauf si cette situation dure depuis plus de trente ans.

Une précision : les terrains étant souvent trop petits, cette réglementation ne s'applique pas à Paris et dans les départements limitrophes, ainsi que dans les zones urbaines des autres départements d'Ile-de-France. En cas de nuisance, les tribunaux jugent au cas par cas.

Précisons également qu'en principe, vous ne pouvez pas protester contre la chute des feuilles de l'arbre de votre voisin s'il est planté à la distance réglementaire. A moins que vous ne puissiez prouver, par exemple, que l'importance des chutes de feuilles associée à une absence d'ensoleillement entraîne l'apparition de mousses sur vos murs ou votre toiture (cour d'appel de Dijon, arrêt du 8 décembre 1999).

## Constructions

Même quand les règles d'urbanisme ont été respectées, il peut arriver qu'une nouvelle construction vous prive de vue ou de soleil. Vous pouvez alors invoquer, devant les tribunaux, le trouble anormal de voisinage. Mais les juges se montrent relativement indulgents dans les zones fortement urbanisées où toute nouvelle construction entraîne souvent ce type de désagrément.

Il n'en est pas de même quand la construction perturbe la bonne réception des émissions de télévision. Quand le nouvel immeuble est postérieur au 10 août 1974, son constructeur doit installer à ses frais une antenne de réémission destinée à faire cesser ce trouble. Faute d'accord amiable, c'est le CSA qui, faute de réponse du constructeur dans les trois mois qui suivent sa mise en demeure, qui portera

l'affaire devant les tribunaux.

## Ruissellement

Si vous possédez une propriété située en contrebas, il est normal que les eaux de ruissellement s'écoulent sur votre terrain : la loi de la pesanteur est dure, mais c'est la loi... En revanche, vous pourrez invoquer un trouble de voisinage si ce ruissellement provient, par exemple, de la vidange d'une piscine ou d'une cuve ou si des travaux ont accentué ce phénomène naturel. Précisons également que les eaux provenant d'un toit doivent s'écouler normalement sur le terrain du propriétaire ou sur la voie publique, et non chez le voisin...

## Odeurs

Mis à part le cas des usines très polluantes (papier, sucre, etc.) qui sont soumises à une législation très stricte, les nuisances olfactives sont difficiles à faire constater et sanctionner. Aucun seuil de mesure légal n'étant applicable, c'est avant tout une question de bon sens et d'environnement, urbain ou campagnard.

Pour déclencher une réaction des autorités compétentes ou une action en justice, vous devrez auparavant solliciter des témoignages, faire dresser des constats d'huissiers et alerter la mairie dans les petites communes ou le syndic dans les immeubles collectifs (notamment pour vérifier que le règlement de copropriété est bien respecté).

Si les mauvaises odeurs proviennent d'une activité professionnelle ou assimilée, vous pourrez faire vérifier si l'intéressé a bien installé les systèmes d'aération imposés par la réglementation (hottes aspirantes, etc.). Dans tous les cas, les tribunaux jugent au cas par cas. Ils ont par exemple condamné un agriculteur qui avait étendu un élevage de porcs trop près des habitations voisines, un restaurant dont les odeurs de cuisine envahissaient la cour d'un immeuble, etc.

Mais il n'est pas question, en principe, d'interdire au voisin la barbecue-partie du dimanche... À moins que celui-ci abuse systématiquement de ce droit en produisant, par exemple, des odeurs désagréables chaque fois que vous êtes à table (Cour d'appel de Caen, arrêt du 21 février 2002). En outre, l'utilisation d'un barbecue ne doit pas provoquer de dommages, par exemple, des projections de cendres ou un noircissement de la façade voisine. Sachez enfin que dans certains cas, le règlement d'un lotissement ou d'une copropriété peuvent encadrer voire interdire l'usage d'un barbecue.

0 tweet

J'aime

10 personnes aiment ça.

vivolta.com/Troubles+voisinage

Annonces Google

### Troubles voisinage

Vous en subissez ? apprenez  
quels sont vos droits sur  
Vivolta.com

vivolta.com/Troubles+voisinage

### Nuisances Sonores

Toutes les Lettres  
Administratives. Modèles  
Disponibles Immédiatement.

ABC-Lettres.com/Nuisance-Sonore

Annonces Google

## A lire aussi

1. [Les murs mitoyens](#)
2. [Les droits des propriétaires](#)
  
1. [Les obligations des propriétaires](#)
2. [Voisinage : vos droits](#)

Réalisé en collaboration avec des  
professionnels du droit et de la finance,  
sous la direction d'**Eric Roig**, diplômé  
d'HEC

Ce document intitulé « [Troubles de voisinage : défendez vos droits](#) » issu de [Droit-Finances.net](#) ([droit-finances.commentcamarche.net](#)) est soumis au droit d'auteur. Toute reproduction ou représentation totale ou partielle de ce site par quelque procédé que ce soit, sans autorisation expresse, est interdite.

[Téléchargez Internet Explorer 8](#)



Téléchargez gratuitement la nouvelle version d'Internet Explorer 8 optimisée pour CommentCaMarche