

# Mitoyenneté, relations de voisinage

(2<sup>ème</sup> partie)

L'utilisation d'un barbecue peut-elle être considérée comme trouble de voisinage ?

Pour que cela devienne un trouble de voisinage caractérisé, il faudrait prouver son utilisation très fréquente et intempestive, ainsi que les nuisances olfactives occasionnées au voisinage, ou les dommages causés aux bâtiments qui en découlent (noircissement des murs, cendres volantes...).

Tant que l'utilisation du barbecue demeure occasionnelle, on ne peut pas parler de trouble de voisinage. Une réglementation municipale ou préfectorale (sécheresse) peut en limiter l'utilisation. Le règlement de copropriété peut également interdire ou encadrer son utilisation

Les problèmes liés aux chiens dangereux

La loi de 1999 sur les chiens dangereux autorise le propriétaire d'un logement à interdire la possession d'un chien d'attaque ou de défense à son locataire. Un règlement de copropriété peut interdire parfois l'accès de certaines parties communes aux animaux de compagnie.

Tout propriétaire d'animal est responsable du dommage que ce dernier cause à autrui, selon l'article 1385 du Code civil, que celui-ci ait eu lieu alors que le chien s'était échappé du jardin ou que vous le promeniez. En revanche si la victime a commis une faute, vous n'êtes pas responsable : c'est le cas si la personne a pénétré sur votre propriété sans motif valable alors que vous aviez placé un écriteau "attention au chien" ou "chien méchant" ou si elle a excité l'animal. Le propriétaire du chien ne sera pas responsable s'il démontre "un cas de force majeure", par exemple lorsque l'animal affolé par un pétard, a mordu un voisin. Votre responsabilité n'est pas engagée si vous aviez confié le chien à une personne.

La plupart des contrats multirisques habitation comportent une clause de responsabilité civile qui couvre le maître en cas de morsure ou d'accident.

A-t-on le droit de couper les branches d'un arbre voisin qui empiètent sur son terrain ?

Non. En effet, on peut, selon l'article 673 du code civil, "contraindre son voisin à couper les branches qui avancent sur sa propriété", mais on ne peut exécuter cette opération à la place du propriétaire de la haie ou de l'arbre. En revanche, si ce sont des racines, des ronces ou des brindilles qui avancent sur sa propriété, on peut les couper soi-même. La taille doit se faire à l'aplomb de la limite de la propriété. Compte tenu de la croissance de certaines plantes, elle devra être effectuée régulièrement pour respecter cette obligation.

Si le propriétaire de l'arbre refuse de couper les branches qui dépassent dans le jardin de son voisin, ce dernier peut s'adresser à la juridiction de proximité pour que la coupe soit ordonnée, au besoin sous astreinte.

S'il s'agit d'un arbre fruitier, seuls les fruits tombés naturellement de ces branches peuvent être recueillis.

A quelle distance d'une propriété voisine a-t-on le droit d'établir des plantations ?

Par plantations, on entend toute espèce d'arbres ou arbustes. La loi précise : il n'est permis d'avoir des plantations qu'à une distance minimale de 0,50 m de la limite parcellaire pour les plantations inférieures à 2 m. En revanche, les arbres et arbustes doivent pousser à une distance minimale de 2 m par rapport à la limite séparative s'ils ont une hauteur supérieure à 2 m.

Ceci dit, certains règlements particuliers ou usages locaux reconnus peuvent primer sur la loi : renseignez-vous en mairie ou à la préfecture de votre département.

Les règles du Code civil relatives à la distance des plantations par rapport au terrain voisin ne s'appliquent pas à la construction d'un abri de jardin.

Un voisin peut demander l'arrachage ou l'élagage d'un arbre dont les distances de plantation ne sont pas respectées. Le choix entre ces deux solutions revient au propriétaire de l'arbre, sauf si la distance de plantation est inférieure à 50 cm, auquel cas il faudra l'arracher.

Un voisin peut aussi demander à ce que soit coupées les branches qui débordent dans sa propriété, sans être obligé de prouver qu'il y a préjudice, mais il n'a pas le droit de les couper lui-même, il doit s'adresser à son voisin, en cas de refus au tribunal pour que la coupe soit ordonnée sous astreinte.

Un voisin est autorisé en revanche à couper, sans l'autorisation du propriétaire et sans l'avertir les racines qui empiètent sur sa propriété.

Un voisin peut s'approprier les fruits qui tombent dans sa propriété.

Quels recours pour le propriétaire de l'arbre ?

Pour éviter que son arbre soit coupé ou élagué il peut :

Prouver que l'arbre a dépassé la hauteur autorisée depuis plus de trente ans sans que le voisin s'y soit opposé ;  
Prouver que l'arbre a été planté à un moment où les deux terrains constituaient une seule et même propriété ;  
Présenter un titre l'autorisant à planter à une distance non réglementaire.

Mitoyenneté et fenêtres de toit : quelle réglementation respecter ?

L'article 675 stipule que l'un des voisins ne peut pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture en quelque manière que ce soit, même à verre dormant, sans le consentement dudit voisin.

Par ailleurs selon les articles 678 et 679 : on ne peut avoir de vues droites, de fenêtres ni de balcons donnant sur la propriété de son voisin s'il n'y a pas 1.90 m de distance. On ne peut avoir des vues par côtés ou obliques sur la propriété de son voisin s'il n'y a pas 60 cm de distance.

Peut-on passer sur le terrain du voisin pour effectuer des travaux en limite séparative ou mitoyenne ?

Pour être obligé de passer sur le terrain du voisin afin d'y effectuer des travaux sur votre propriété, il faut nécessairement que le bâtiment dont vous êtes propriétaire soit construit en limite de propriété.

Il va donc falloir que vous pénétriez chez ce dernier pour réparer car vous ne pouvez le faire de chez vous.

On parle alors de servitude de tour d'échelle. Toutefois, cette possibilité ne peut résulter que d'un accord entre voisins. Une fois l'accord obtenu, vous devez définir par écrit les modalités du tour d'échelle telles que : la durée, les dates, les heures et lieux du passage, et les précautions à prendre pour ne pas endommager le terrain. Vous pouvez éventuellement fixer une indemnité d'occupation. Prévoyez en tous cas de dédommager votre voisin ou d'effectuer des réparations en cas de dégâts.

