

**CONFERENCE**  
**LES JEUDIS DU POTAGER DU ROI**

---

**« LES DROITS ET DEVOIRS DU JARDINIER »**

**LES RELATIONS DE VOISINAGE  
LIEES A  
L'USAGE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE**

# Les relations de voisinage liées à l'usage de la propriété immobilière individuelle et collective

C. Civ, art 544 : « La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on en fasse pas un usage prohibé par les lois et règlements ».

Restrictions au droit de propriété privée :

- ▶ D'aménager les relations de voisinage afin d'éviter les conflits.
- ▶ De répondre aux besoins économiques, sociaux, environnementaux et esthétiques.
- ▶ De préserver l'hygiène, la sécurité et la salubrité publiques.

Ces restrictions ont pour effet de :

- ▶ Retirer au propriétaire l'usage de sa propriété, en tout ou partie.
- ▶ Soumettre certains actes juridiques et matériels relatifs à la propriété à des autorisations préalables.

# Les relations de voisinage liées à l'usage de la propriété immobilière individuelle et collective

Les relations du voisinage liées à l'usage de la propriété immobilière individuelle et collective s'ordonnent autour de quatre considérations principales :

- ▶ La délimitation de la propriété.
- ▶ Les plantations.
- ▶ Les constructions.
- ▶ La mitoyenneté.

# La délimitation de la propriété

# La délimitation de la propriété immobilière

En vue de prévenir les conflits ou d'y mettre fin : Nécessité de délimiter la sphère d'intervention de chacun des voisins par rapport à son propre fonds et par rapport à celui des voisins.

Deux étapes :

- ▶ 1) Procéder tout d'abord négativement par rapport aux fonds voisins en réalisant un bornage,
- ▶ 2) Qui se manifestera parfois ensuite par une clôture.

# La délimitation de la propriété immobilière

## ► Le bornage

### Le bornage

#### Définition

C. Civ, art 646 : Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

Opération consistant à définir juridiquement et matérialiser sur le terrain les limites des propriétés appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires privés, à l'aide de marques extérieures apparentes et durables (" les bornes " ).

- Acte fondateur des relations de voisinage, fixant la sphère dans laquelle elles s'inscrivent.
- Eviter les conflits de voisinage (ex. : construction d'un mur ou d'une clôture empiétant sur le fonds voisin, démolition d'un mur s'avérant être mitoyen ou appartenir exclusivement au propriétaire du fonds voisin).

(!) Plan cadastral  $\neq$  Titre de propriété ; seul un bornage contradictoire effectué par un géomètre-expert permet de définir la limite réelle séparant deux ou plusieurs propriétés.

# La délimitation de la propriété immobilière

## ► Le bornage

### Conditions de l'action en bornage

Trois conditions cumulatives :

- Existence de deux propriétés contiguës, objet de propriété privée et appartenant à des propriétaires différents.
- Absence de délimitation antérieure des propriétés.
- Action ouverte aux seules personnes titulaires d'un droit réel sur le fonds et investies d'un pouvoir de gestion (propriétaires, usufruitiers, nu-propriétaires et emphytéotes). *A contrario*, les personnes titulaires d'un droit personnel et disposant d'une possession précaire n'ont pas qualité pour agir en bornage (locataires).

### Bornage amiable ou judiciaire

Principe : opération amiable, procédant d'un accord des parties. A défaut d'accord, l'un des propriétaires des fonds contigus concernés peut contraindre le ou les autres propriétaires voisins à un bornage judiciaire (juridiction compétente : tribunal d'instance).

# La délimitation de la propriété immobilière

## ► Le bornage

### Opérations de bornage

- Détermination des surfaces et des limites de chaque propriété par un géomètre-expert en présence des propriétaires intéressés (examen des titres de propriété et des plans).
- Matérialisation des limites de propriétés par l'implantation des bornes à chaque angle des propriétés.
- Etablissement du procès-verbal de bornage.
- Publication du procès-verbal de bornage à la Conservation des hypothèques, après avoir été déposé au rang des minutes d'un notaire.

### Effets du bornage

Lorsqu'il est régulier, le bornage amiable/judiciaire a une valeur définitive s'il a fait l'objet d'un accord écrit et signé par tous les propriétaires intéressés (procès-verbal de bornage) ou s'il a été constaté par le juge judiciaire. Il ne peut plus être remis en cause, si bien que toute nouvelle demande en bornage serait irrecevable.

# La délimitation de la propriété immobilière

## ► La clôture

### La clôture

#### Définition

Une fois la propriété délimitée, celle-ci peut être clôturée afin de séparer les propriétés contigües, mais également d'y interdire l'accès et d'y assurer la protection des personnes et des biens.

L'édification de clôtures : soumise à certaines règles de formes et de hauteurs définies par le Code civil, les règlements particuliers et usages locaux, mais également à certaines autorisations d'urbanisme dont le propriétaire qui entend exécuter les travaux doit préalablement se munir.

- Le droit civil : C. Civ, art 647, 648 et 663.
- Le droit de l'urbanisme : C. urba, art. R. 421-2.
- Le cas échéant, les règlements particuliers (PLU/POS, règlement de copropriété ou de lotissement) et les usages locaux.

# La délimitation de la propriété immobilière

## ► La clôture

La clôture est traitée d'une double manière par le Code civil : soit comme une prérogative que l'on exerce (le droit de se clore), soit comme une obligation que l'on subit (l'obligation de se clore).

### Le droit de se clore

C. Civ, art. 647 : Tout propriétaire peut clore sa propriété, sous réserve que :

- L'édification de la clôture ne porte pas atteinte au droit de passage du propriétaire d'un fonds grevé d'une servitude de passage et ne rende pas l'exercice plus incommode.
- Des ouvertures soient réalisées dans la clôture afin d'assurer l'écoulement naturel des eaux.

(!) Droit de se clore : non absolu ; son exercice peut dès lors être interdit ou conditionné par la prise en considération de prescriptions dans des règlements particuliers, et notamment le règlement de copropriété ou de lotissement.

# La délimitation de la propriété immobilière

## ► La clôture

### L'obligation de se clore

C. Civ, art 663 : « Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins : la hauteur sera fixée suivant les règlements particuliers ou les usages constants et reconnus ; et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins, qui sera construit ou rétabli à l'avenir doit avoir au moins 32 décimètres de hauteur, y compris le chaperon, dans les villes de 50.000 âmes et au-dessus, et 26 décimètres dans les autres ».

Contrainte imposée aux voisins ; justifiée par un intérêt tant privé (assurer la protection des biens/personnes) que public (éviter que les terrains mal clos servent de refuges aux squatteurs).

- Conditions requises : L'obligation de se clore ne s'applique qu'aux fonds contigus, situés dans les villes et faubourgs et affectés à l'habitation ou dépendant d'une habitation.
- Formes des clôtures : L'art. 663 ne vise que les murs. Une haie/palissade ne suffit pas.
- Hauteurs des clôtures : A défaut de règlements particuliers/usages locaux, la hauteur légale est de : 3,20 m dans les villes de plus de 50.000 habitants ; 2,60 m dans les autres villes.

# La délimitation de la propriété immobilière

## ► La clôture

### Formalités / Autorisation d'urbanisme

Le Code de l'urbanisme assimile l'édification d'une clôture à une construction nouvelle et la soumet dans certains cas à une autorisation d'urbanisme.

C. Urba, art R. 421-2 et R. 421-12 : Les clôtures sont dispensées de toute formalité en raison de leur nature ou de leur très faible importance ; Doivent néanmoins être précédées d'une déclaration lorsqu'elles sont implantées :

- Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).
- Dans un site inscrit ou classé.
- Dans les secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, délimité par le PLU.
- Dans une commune où le conseil municipal a décidé de les soumettre à déclaration (cf. POS/PLU).

# **Les relations de voisinage liées à l'usage de la propriété immobilière**

## **Les plantations**

# Les plantations

La proximité des plantations peut être source de désagréments pour les voisins (humidité, ombre, feuilles, racines, vues).

C. Civ, art. 671 à 673 :

- ▶ Les distances de plantation.
- ▶ L'entretien des plantations, obligation d'entretien et d'élagage.
- ▶ Cas des terrains en friche.

# Les plantations

## ► Les distances

### Les distances de plantation

#### Principe / Hiérarchie des normes

Les distances à observer pour les plantations d'arbres près de la limite de la propriété voisine sont déterminées par :

- Les règlements particuliers, à savoir les documents d'urbanisme (PLU/POS) et, en tant que de besoin, le règlement de copropriété ou de lotissement.
- Les coutumes et usages constants et reconnus, codifiés par les chambres départementales d'agriculture et listés en mairie (dans les zones agricoles).

A défaut de règlements particuliers/usages locaux, les distances légales prévues par l'art. 671 du Code civil doivent être respectées, à savoir :

- 2 m de la ligne séparative des propriétés pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 m.
- 0,50 m pour les autres plantations.

# Les plantations

## ► Les distances

### Règlements particuliers / Usages locaux

Les règlements et usages, même s'ils reprennent souvent les règles de distances édictées par l'art. 671 du Code civil, sont susceptibles de prévoir localement des distances particulières, voire même d'en dispenser les propriétaires, afin de tenir compte des spécificités de certaines zones.

### L'usage parisien

- Au regard de l'exiguïté des fonds et de la raréfaction de l'espace, l'usage reconnu est qu'il n'y a pas de distance minimale à respecter pour planter le long des limites des propriétés voisines.
- Le champ d'application de cet usage a été précisé par un jugement du TI de Melun (18 oct. 88) : « Dans les départements de la Petite Couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val de Marne) et dans les zones fortement urbanisées des départements de la Grande Couronne (Val d'Oise, Yvelines, Essonne, Seine et Marne), l'usage ne prévoit aucune distance pour les plantations d'arbres qui sont dès lors autorisées jusqu'à l'extrême limite des jardins ».

# Les plantations

## ► Les distances

### Calcul des distances

Les distances de plantation se calculent, sans distinction entre les arbres à haute tige et les autres, à partir du cœur de l'arbre jusqu'à la limite séparative des deux fonds.

- Si la clôture n'est pas mitoyenne, elle est comprise tout entière ou entièrement exclue selon qu'elle appartient ou non au propriétaire de l'arbre.
- Quant à la hauteur, celle-ci se compte à partir du niveau du sol jusqu'au sommet de l'arbre, indépendamment même de la configuration et de la situation des fonds (ex.: terrains en pente).

# Les plantations

## ► Les distances

### Cas particulier des plantations en espaliers

C. Civ, art 671 al 2 : Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

(!) Si le mur appartient exclusivement à l'un des voisins, seul son propriétaire a le droit d'y appuyer ses espaliers.

### Sort des plantations irrégulières

C. Civ, art 672 : Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur applicable.

- Le voisin à l'origine de la demande n'a pas à justifier d'un préjudice particulier résultant du non-respect des distances de plantation. Le simple constat du caractère irrégulier des plantations suffit à fonder la demande.
- Pas d'option réelle entre l'arrachage et l'élagage reconnue au propriétaire des plantations.

# Les plantations

## ► L'entretien des plantations

### L'entretien des plantations

Il se peut que les branches ou les racines des plantations, même plantées régulièrement aux distances légales, empiètent sur le fonds voisin. C. Civ, art 673 :

► Concernant les branches : Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper, mais ne peut le faire lui-même sans autorisation préalable du propriétaire voisin ou du juge.

► Concernant les racines : Si ce sont des racines, ronces, brindilles qui avancent sur son fonds, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

(!) Le droit de couper les racines et de faire rogner les branches n'est pas exclusif de celui de demander réparation du préjudice causé par celles-ci qui peuvent notamment endommager des canalisations ou des bâtiments.

### Sort des fruits

Possibilité de cueillir les seuls fruits tombés naturellement des branches de l'arbre du voisin.

# Les plantations

## ► Les terrains en friche

### Les terrains en friche

#### Principe / Procédure

Le fait de laisser un terrain en friche est susceptible de causer des préjudices aux propriétaires des fonds voisins, mais également des risques pour l'hygiène, la sécurité et la salubrité publiques.

#### Démarches à effectuer :

- Informer le propriétaire des nuisances occasionnées par le défaut d'entretien de son terrain et de ses aménagements, et lui demander d'y remédier (action graduelle : de l'information orale à la lettre recommandée avec accusé de réception).
- En l'absence de réaction ou si le propriétaire est inconnu : saisir le maire, qui pourra alors intervenir en vertu de ses pouvoirs de police.
- Informer la direction de la cohésion sociale (ex. DDASS).

(!) Nombreux dispositifs existant ; Pouvoirs du maire de faire cesser cette situation et de faire entretenir le terrain en friche ; Procédures lourdes et coûteuses pour les communes (les petites communes sont privées de tout moyen d'action, en raison de budgets limités).

# Les plantations

## ► Les terrains en friche

- CGCT, art L. 2213-25 : Faute pour le propriétaire d'entretenir un terrain non bâti situé à l'intérieur d'une zone d'habitation, le maire peut, pour des motifs d'environnement, lui notifier par arrêté l'obligation d'exécuter, à ses frais, les travaux de remise en état de ce terrain après mise en demeure. Si le propriétaire ne défère pas à la mise en demeure dans le délai imparti, le maire peut alors faire procéder d'office à l'exécution des travaux d'entretien aux frais du propriétaire.
- CGCT, art L. 2243-1 : Lorsque des immeubles ou terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire peut engager une procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste et ordonner les travaux nécessaires.
- CGCT, art L. 2214-4 et L. 2212-2 : Afin d'assurer la tranquillité, la sécurité et la salubrité publiques, le maire peut ordonner la réalisation des travaux d'entretien d'un terrain en friche, les frais en résultant restant toutefois à la charge de la commune.

# **Les relations de voisinage liées à l'usage de la propriété immobilière individuelle**

## **Les constructions légères**

# Les construction légères

## ► Distance et hauteur

### Distance et hauteur des constructions

#### Principes

A la différence des plantations, les constructions peuvent être élevées à la limite même des propriétés ; celles-ci ne pouvant se prolonger d'elles-mêmes.

Tempéraments obligeant le propriétaire à laisser la distance prescrite par les règlements et usages locaux destinés à :

- Garantir une certaine intimité pour les constructions voisines.
- Garantir un minimum d'enselement.
- Permettre un agencement harmonieux des constructions.

# Les construction légères

## ► Distance et hauteur

### Fondements juridiques

- Communes dotées d'un document d'urbanisme (PLU/POS) : Définit pour chaque zone de la commune les règles d'implantation des constructions ; Précise les distances à respecter par rapport aux limites parcellaires, à la voie publique et aux autres constructions.
  - Communes non dotées d'un document d'urbanisme : Règlement national d'urbanisme ; Prévoit l'implantation et la hauteur des constructions par rapport aux limites parcellaires autres que celles donnant sur une voie publique/privée : "A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres " (C. Urba, art R. 111-18).
- (!) Un règlement de copropriété/lotissement peut comporter des dispositions différentes relatives à l'édification de certaines constructions.

# Les construction légères

## ► Autorisation d'urbanisme

### Formalités administratives

- Autorisation d'urbanisme : permis de construire ou déclaration préalable.
- Nécessité d'interroger, avant toute opération immobilière, l'administration sur l'état des règles d'urbanisme applicables pour le terrain concerné, notamment sur sa constructibilité et sur les droits et obligations qui y sont attachés.
- Certificat d'urbanisme (C. Urba, art L. 410-1 et s. ; R. 410-1 et s.).

### Catégories de certificat d'urbanisme

- Certificat d'urbanisme d'information : Permet de connaître les règles d'urbanisme propres au terrain : dispositions d'urbanisme, limitations administratives au droit de propriété et taxes/participations d'urbanisme.
- Certificat d'urbanisme opérationnel : Permet de connaître, outre les informations données par le certificat d'information, si le terrain concerné peut être utilisé pour la réalisation du projet et l'état des équipements publics existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain (informe sur le constructivité du terrain).

# Les construction légères

## ► Autorisation d'urbanisme

### Demande de certificat d'urbanisme

Effectuée à la mairie de la commune où se situe le terrain, au moyen du formulaire *Cerfa* 13410\*01 ; Envoi en recommandé AR conseillé ou remise en mairie contre récépissé afin de disposer d'une date précise de dépôt.

### Durée de validité et garanties du certificat d'urbanisme

La durée de validité du certificat d'urbanisme est de 18 mois à compter de sa délivrance.

Lorsqu'une demande de permis de construire/déclaration préalable est déposée dans le délai de validité du certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes/participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicable au permis, sauf si leurs modifications sont plus favorables au demandeur.

# Les constructions légères

## ► Autorisation d'urbanisme

### Exemples de constructions légères

Les abris de jardin, les cabanes (sur pilotis ou non)

L'installation relève d'un permis de construire dans les cas suivants :

- Si la création de la surface de plancher de l'abri est supérieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Si le terrain est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique.
- Si le règlement du plan local d'urbanisme (ou du plan d'occupation des sols) édicte des dispositions spécifiques (taille, matériaux, etc.).

Une déclaration préalable est nécessaire pour les abris ayant pour effet de créer une surface de plancher supérieure à 5 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> ou pour ceux édifiés sur un terrain supportant déjà un bâtiment.

(!) Seuls les abris de très faible dimension, dont la hauteur au-dessus du sol est < 12 m et qui ont pour effet de créer une surface de plancher  $\geq 5$  m<sup>2</sup>, ne sont pas soumis à autorisation de construire.

# Les construction légères

## ► Autorisation d'urbanisme

### Les châssis et les serres de jardin

Ces installations relèvent :

- D'une déclaration préalable, lorsque la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1m80 et 4m, et dont la surface au sol n'excède pas 2.000 m<sup>2</sup> sur une même unité foncière.
- D'un permis de construire, lorsque la hauteur et la surface dépassent les valeurs fixées pour la déclaration préalable.

En revanche, les châssis et les serres dont la hauteur est inférieure ou égale à 1m80, sont dispensés de toute formalités.

(!) Un règlement de copropriété/lotissement peut comporter des dispositions spécifiques relatives à l'implantation des constructions légères.

# Les construction légères

## ► Autorisation d'urbanisme

### Cas particuliers des barbecues

Les barbecues ne sont soumis à aucune réglementation spécifique. Il n'y donc pas de distances d'implantation à respecter par rapport aux propriétés voisines.

L'utilisation des barbecues entraîne parfois des inconvénients pour le voisinage proche et sont dès lors d'être encadrée par des règlements particuliers : règlement municipal, règlement de copropriété ou de lotissement.

Les limitations qui peuvent à cet égard être prononcées doivent cependant être strictement proportionnées à ce qui est indispensable au maintien de la sécurité et de la tranquillité publiques : mesures restrictives ponctuelles, prononcées en fonction des circonstances de temps et de lieu (telles que la sécheresse et l'orientation saisonnière des vents).

- Permis de construire obligatoire si le barbecue a une hauteur supérieure à 1,50 m et une superficie supérieure à 5 m<sup>2</sup> au sol.

# **Les relations de voisinage liées à l'usage de la propriété immobilière**

## **La mitoyenneté des clôtures**

# La mitoyenneté des clôtures

## ► Définition

Lorsque deux terrains sont contigus, leurs propriétaires peuvent avoir un intérêt à soumettre certains éléments immobiliers à un régime de copropriété :

- Les clôtures, qui seront alors mitoyennes.
- Certains espaces ou éléments affectés à l'usage commun (tels que les voies d'accès).

### Définition de la mitoyenneté des clôtures

Une clôture est mitoyenne quand elle appartient indivisément aux propriétaires des deux fonds qu'elle sépare ; S'oppose à la clôture privative, propriété exclusive de l'un des propriétaires.

La mitoyenneté peut s'appliquer à toute forme de clôture : mur, haie, fossé, barrière, etc.

Avantages de la mitoyenneté : le partage des frais d'édification, d'entretien et de réparation, mais également la possibilité pour les deux copropriétaires d'appuyer leurs constructions et leurs plantations sur le même mur.

- C. Civ, art 653 à 676.

# La mitoyenneté des clôtures

## ► Droits des propriétaires mitoyens

### Droits des propriétaires mitoyens

Les droits des copropriétaires sur la clôture mitoyenne sont fonction de la nature et de la destination de la clôture : différencier selon qu'elle est constituée par un mur, une haie ou un fossé.

#### La clôture est constituée par un mur

Chaque copropriétaire est en droit de tirer du mur mitoyen différentes utilités, pourvu que celles-ci n'empêchent pas l'autre copropriétaire d'exercer le même droit :

- Appuyer contre le mur mitoyen des constructions (C. Civ, art 657) ou des plantations en espaliers, sans que celles-ci ne dépassent toutefois la crête du mur (C. Civ, art 671).
- Placer dans toute l'épaisseur du mur, à 54 millimètres près, des poutres ou solives, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée (C. Civ, art 657).
- Faire exhausser le mur mitoyen (C. Civ, art 658).
- Pratiquer dans le corps du mur des enfoncements à divers usages, tels que l'incorporation de cheminées ou canalisations (C. Civ, art 662).

# La mitoyenneté des clôtures

## ► Droits des propriétaires mitoyens

Afin d'éviter des conflits inutiles, obligation du propriétaire de :

- Prendre le consentement préalable du copropriétaire voisin.
- Ou, en cas de refus, faire régler par experts les moyens nécessaires pour que l'ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre (C. Civ, art 662).

(!) A défaut, les travaux effectués seraient susceptibles de devoir être modifiés/supprimés, sur décision du juge judiciaire, sous réserve qu'ils comportent des dommages/inconvénients pour le copropriétaire voisin.

(!) Chaque copropriétaire est bien évidemment tenu de respecter les règles relatives aux distances requises pour les plantations et certaines constructions (règlements particuliers, usages constants et reconnus, C. Civ, art. 671 et 674).

# La mitoyenneté des clôtures

## ► Droits des propriétaires mitoyens

### Cas particulier de l'exhaussement du mur mitoyen

C. Civ, art 658 : Chaque copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen. Ce droit peut être exercé librement, sans que le copropriétaire ait à faire connaître ses motivations, sous réserve qu'il n'agisse pas dans le seul but de nuire à son voisin.

Obligation du copropriétaire de :

- Supporter la dépense et les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur du mur commun (C. Civ, art 658).
- Supporter seul les frais d'entretien de la partie commune du mur dus à l'exhaussement, et rembourser au copropriétaire voisin toutes les dépenses rendues nécessaire à ce dernier par l'exhaussement (C. Civ, art 658).
- Faire reconstruire en entier et à ses frais le mur mitoyen, lorsqu'il n'est pas en état de supporter l'exhaussement. (C. Civ, art 659).

(!) La partie exhaussée devient la propriété exclusive de celui qui l'a fait construire ; Le mur primitif reste mitoyen, même s'il a été reconstruit pour les besoins de l'exhaussement ou si son épaisseur a été augmentée.

# La mitoyenneté des clôtures

## ► Droits des propriétaires mitoyens

### Les autres clôtures

Les copropriétaires d'une clôture, autre qu'un mur, disposent des droits suivants :

- Percevoir les fruits/produits des plantations. Chacun des copropriétaires a droit à la moitié des fruits qui peuvent en être retirés (C. Civ, art 669 et 670).
- Destruction des haies et fossés. Chacun des copropriétaires a le droit de les détruire jusqu'à la limite de sa propriété, à charge de construire un mur sur cette limite (C. Civ, art 668 al 2-3).
- Arrachage et élagage. Chacun des copropriétaire a le droit d'exiger que les arbres mitoyens soient arrachés (C. Civ, art 670, al 2). Il ne peut toutefois procéder de son seul et propre chef, l'arrachage et la taille devant être effectués en commun par les deux copropriétaires.

# La mitoyenneté des clôtures

## ► Obligations d'entretien, de conservation et de réparation

### Obligation d'entretien, de conservation et de réparation

C. Civ, art 655 : Les copropriétaires sont tenus de contribuer aux dépenses d'entretien, de réparation et, le cas échéant, de reconstruction des clôtures et murs mitoyens, proportionnellement à leurs droits, soit pour moitié .

Les travaux d'entretien, de réparation et de reconstruction doivent être effectués d'un commun accord entre les copropriétaires, sauf en cas d'urgence (ex : menace d'écroulement du mur). Si l'un des copropriétaires exécute des travaux sur les clôtures/murs mitoyens sans le consentement de l'autre copropriétaire, il ne peut obtenir le partage des dépenses générées par ces travaux.

Exceptions :

- L'obligation de contribuer aux dépenses d'entretien et de réparation est subordonnée au caractère réellement nécessaire de celles-ci, compte tenu de la destination des clôtures/murs mitoyens (ex: séparer les propriétés contiguës, supporter des plantations/constructions).
- Les travaux entrepris dans l'intérêt d'un seul des copropriétaires et, *a fortiori*, ceux rendus nécessaires par le fait de l'un d'eux, ne donnent pas lieu à contribution de l'autre.

# La mitoyenneté des clôtures

## ► Abandon du droit de mitoyenneté

### Abandon du droit de mitoyenneté

C. Civ, art 656 et 667 : Faculté offerte au copropriétaire de clôtures/murs mitoyens de se dispenser de contribuer aux réparations en abandonnant le droit de mitoyenneté, notamment si les charges sont excessives par rapport à l'utilité qu'il en retire.

Faculté écartée dans les hypothèses suivantes :

- Le mur mitoyen soutient un bâtiment qui appartient au copropriétaire désirant abandonner son droit, ou est constitutif d'un mur de soutènement du sol de la propriété voisine (C. Civ, art 656) : éviter qu'il puisse continuer à tirer utilité d'un mur qui ne lui appartient plus et à l'entretien duquel il ne contribue plus.
- Le fossé mitoyen sert habituellement à l'écoulement des eaux (C. Civ, art 667, al 2).
- Les travaux de réparation de la clôture mitoyenne sont imputables à la faute ou au fait du copropriétaire qui voudrait se dispenser d'y contribuer.

L'abandon de la mitoyenneté peut porter sur la totalité de la clôture mitoyenne ou seulement sur une partie de celle-ci ; Constaté par un acte notarié et soumis à la formalité de la publicité foncière

**LES RELATIONS DE VOISINAGE  
LIEES A  
L'EXERCICE DES ACTIVITES DOMESTIQUES  
ET A LA POSSESSION D'ANIMAUX**

# Les relations de voisinage liées à l'exercice des activités domestiques et à la possession d'animaux

L'exercice de certaines activités domestiques inhérentes à la vie quotidienne ou la possession d'animaux sont susceptibles de créer des nuisances aux voisins.

C'est la raison pour laquelle certaines réglementations viennent les encadrer. Leur non-respect étant par ailleurs susceptible d'engager la responsabilité de leur auteur sur différents fondements : pénal et civil.

# **Les relations de voisinage liées à l'exercice des activités domestiques et à la possession d'animaux**

**Les nuisances sonores, les bruits de comportement**

# Les nuisances sonores : les bruits de comportement

Les bruits de comportement/bruits domestiques : bruits inutiles ou agressifs de la vie quotidienne provoqués par les comportements désinvoltes de personnes, directement ou par l'intermédiaire d'objets bruyants ou d'animaux qu'ils possèdent.

- ▶ Les bruits des personnes humaines (musique, fêtes, bruits de pas et de chocs).
- ▶ Les bruits résultant d'une chose dont on a la garde (bruits de jardinage et de bricolage).
- ▶ Les bruits des animaux (abolements, chant du coq).

Sont considérés comme gênants et constitutifs de nuisances sonores, dès lors qu'ils peuvent durer longtemps, être très forts ou se répéter fréquemment.

# Les nuisances sonores : les bruits de comportement

## ► Fondements juridiques

### Les nuisances sonores réprimées par le Code de la santé publique

C. santé pub., art R. 1334-31 : 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 responsabilité.

- La nuisance sonore s'interprète au regard de la durée du bruit, de son caractère périodique et de son intensité ; sans faire de distinction entre le jour et la nuit.
- La survenance d'un seul de ces critères permet d'établir l'existence d'une nuisance sonore susceptible d'être réprimée.

(!) Infraction de nature pénale : Passibles d'une amende prévue pour les contraventions de la 3<sup>e</sup> classe (max. 450 €) et d'une peine complémentaire de confiscation de la chose, responsable du bruit ; Sanctions inapplicables aux bruits provenant d'une activité professionnelle.

# Les nuisances sonores : les bruits de comportement

## ► Fondements juridiques

### Le tapage nocturne réprimé par le Code pénal

C. pén., art R. 623-2 : Les bruits ou tapages injurieux ou nocturnes troublant la tranquillité d'autrui : punis de l'amende prévue par les contraventions de la 3<sup>e</sup> classe (max. 450 €), ainsi que la peine complémentaire de confiscation de la chose qui a servi à commettre l'infraction.

- Infraction caractérisée, même en l'absence de toute volonté de nuire, dès lors que l'auteur du trouble a eu conscience du trouble causé au voisinage et n'a pas pris aucune mesure pour y remédier.

### Différences entre le tapage nocturne et la théorie du trouble anormal de voisinage :

- Alors que les bruits nocturnes interviennent nécessairement la nuit, la théorie du trouble anormal de voisinage n'opère pas de distinction suivant le moment de l'intervention de la nuisance sonore.
- L'auteur des bruits nocturnes doit avoir eu conscience du trouble causé à autrui ; Le trouble anormal de voisinage est caractérisé du seul fait de son anormalité, indépendamment même de la prise de conscience ou non de l'auteur du trouble.

# Les nuisances sonores : les bruits de comportement

## ► Intervention des autorités locales

### Intervention des autorités locales

CGCT, art L. 2212-2-2° : La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques : Réprimer les atteintes à la tranquillité publique telles que les bruits de voisinage.

- Le maire : tenu, dans le cadre de ses pouvoirs de police, de prendre toute mesure de nature à faire respecter la tranquillité et d'assurer un niveau de bruit compatible avec les exigences de la santé publique.
- Le maire : compétent pour encadrer, par voie d'arrêté municipal, l'exercice de certaines activités dans les propriétés privées, susceptibles d'être sources de nuisances sonores (activités de bricolage et de jardinage).
- Le préfet : pouvoir de substitution en cas de carence du maire à exercer les pouvoirs de police qui lui sont attribués en matière de salubrité, de sûreté et de tranquillité publiques (CGCT, art 2215-1).

# Les nuisances sonores : les bruits de comportement

## ► Intervention des autorités locales

### Arrêté préfectoral n° 08-038 des Yvelines relatif à la lutte contre le bruit (extraits)

Art 9 : Les occupants des locaux d'habitations doivent prendre toutes précautions et toutes dispositions pour que le voisinage ne soit pas troublé par les bruits émanant de ces locaux, tels que ceux provenant d'appareils de radiodiffusion, de reproduction sonore, d'instruments de musique, d'appareils ménagers, d'installations de ventilation, de chauffage et de climatisation, ainsi que ceux résultant de pratiques non adaptées à ces locaux.

Les propriétaires/utilisateurs de piscines individuelles sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations techniques et que le comportement des utilisateurs ne soient pas sources de gêne pour le voisinage.

Art 10 : Les travaux momentanés de rénovation/bricolage/jardinage réalisés par des particuliers à l'aide d'outils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage (tondeuses à gazon, bétonnières, tronçonneuses, perceuses, raboteuses ou scies mécaniques) ne peuvent être effectués que :

- les jours ouvrables de 8h30 à 12h et de 14h à 19h30.
- les samedis de 9h à 12h et de 15h à 19h.
- les dimanches et jours fériés de 10h à 12h.

Art 12 : Les propriétaires d'animaux et ceux qui ont la garde sont tenus de prendre toutes mesures propres à préserver la tranquillité du voisinage. Les cris des animaux ne doivent pas, par leur durée, leur répétition ou leur intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public/privé. Les conditions de détention des animaux et la localisation de leur lieu d'attache ou d'évolution doivent être adaptées en conséquence.

# **Les relations de voisinage liées à l'exercice des activités domestiques et à la possession d'animaux**

## **Les animaux**

# Les nuisances liées aux animaux

Les animaux, qu'ils soient sauvages ou domestiques, ont comme tout bien un statut juridique.

- ▶ Les animaux domestiques sont régis par l'article 1385 du Code civil, lequel prévoit que le propriétaire d'un animal, ou celui qui s'en sert, pendant qu'il est à son usage, est responsable du dommage que l'animal a causé, soit que l'animal fût sous sa garde, soit qu'il fût égaré ou échappé.
- ▶ Les animaux sauvages font quant à eux l'objet de réglementations spécifiques.

# Les nuisances liées aux animaux

## ► Les animaux domestiques

### Les animaux domestiques

C. Civ, art 1385 : Le propriétaire d'un animal est responsable du dommage que l'animal a causé, soit que l'animal fût sous sa garde, soit qu'il fût égaré ou échappé.

Possibilité d'engager la responsabilité du propriétaire d'un animal sur le fondement de la responsabilité de droit commun prévue à l'art. 1385, dans les cas suivants :

- Troubles de voisinage dus à des nuisances sonores (abolements, chant du coq).
- Dégradations causées aux propriétés voisines (dégradation aux clôtures, dégâts divers dans le jardin et les habitations).
- Dommages corporels (chute, morsure).

(!) Nécessité de démontrer la faute du propriétaire de l'animal ne peut toutefois être engagée que sur le fondement de la faute.

(!) Tout propriétaire a le droit de capturer les animaux domestiques en divagation sur sa propriété et de les remettre à la fourrière municipale. Ce droit exclut toute violence/mauvais traitement exercé sur l'animal (amende prévue pour les contraventions de 4<sup>e</sup> classe max. 750 €).

# Les nuisances liées aux animaux

## ► Les ruches d'abeilles

### Les ruches d'abeilles

C. rural, art. 211-6 et 7 : Conditions à respecter pour installer des ruches d'abeilles :

- Le préfet détermine, par voie d'arrêté préfectoral, la distance à observer entre les ruches d'abeilles et les propriétés voisines/la voie publique, sans préjudice de l'action en réparation, s'il y a lieu.
- Le maire prescrit aux propriétaires de ruches toutes les mesures qui peuvent assurer la sécurité des personnes, des animaux, et aussi la préservation des récoltes et des fruits. A défaut de l'arrêté préfectoral, il détermine à quelle distance des habitations, des routes, des voies publiques, les ruchers découverts doivent être établis.
- Ne sont toutefois assujettis à aucune prescription de distance les ruches isolées des propriétés voisines ou des chemins publics par un mur, une palissade en planches jointes, une haie vive ou sèche, sans solution de continuité.

(!) Dep. le 1<sup>er</sup> janvier 2010, tout détenteur de ruches est tenu d'effectuer une déclaration annuelle obligatoire de leurs ruchers, et ce dès la 1<sup>e</sup> ruche. La première déclaration doit être réalisée dans un délai d'un mois suivant l'installation/prise de possession des ruches (Cerfa n°13995\*02).

# Les nuisances liées aux animaux

## ► Les ruches d'abeilles

### Cas du département des Yvelines

Arrêté relatif aux emplacements de ruchers du 17 février 1970 :

- Les ruches peuplées ne doivent pas être placées à moins de 20 m de la voie publique et des propriétés voisines.
- Dans le cas où les propriétés voisines sont des bois, des landes ou des friches, cette distance est de 10 m au moins.
- Elle est de 100 m au moins si les propriétés voisines sont des habitations/établissements à caractère collectif (hôpitaux, casernes, écoles, etc.).

# **Les relations de voisinage liées à l'exercice des activités domestiques et à la possession d'animaux**

## **Le brûlage de déchets verts**

# Le brûlage de déchets verts

Les déchets végétaux des jardins sont des déchets ménagers, en vertu du décret du 18 avril 2002 relatif à la classification des déchets ; Sont constitués de bois provenant des débroussaillages, de la taille de haies, arbres et arbustes et de verdure provenant des tontes de pelouses et des fleurs.

- ▶ Le brûlage à l'air libre ou à l'aide d'incinérateurs individuels est interdit.
- ▶ Le brûlage des déchets verts, ne présentant pas de dangers particuliers pour la santé de l'homme et l'environnement, peut être autorisée par arrêté préfectoral (règlement sanitaire départemental) et/ou par arrêté municipal.

Arrêtés préfectoraux/municipaux : Mesures destinées à préserver la tranquillité, la sécurité et la salubrité publiques et à limiter les risques de troubles de voisinage, en raison des fumées et des odeurs dégagées : périodes et horaires de brûlage ; interdiction de brûlage pendant les périodes de grande chaleur et de sécheresse.

(!) Sous réserves du règlement de copropriété/lotissement, lequel peut interdire tout brûlage aux propriétaires.

(!) Le RSD 78 : Aucune précision sur le brûlage des déchets verts ; Rappelle toutefois l'interdiction du brûlage à l'air libre des déchets ménagers (→ se référer aux éventuels arrêtés municipaux).

# **LES RESPONSABILITES NEES DES RELATIONS DE VOISINAGE**

# Les responsabilités nées des relations de voisinage

L'exercice du droit de propriété, l'exercice des activités domestiques et la possession d'animaux sont susceptibles d'entraîner des dommages aux voisins.

L'auteur de l'acte dommageable peut être responsable conformément au droit commun de la responsabilité lorsqu'il a commis une faute ; Engage alors, selon la nature de l'acte dommageable causé, sa responsabilité civile ou sa responsabilité pénale.

Il peut également l'être lorsqu'il a causé à ses voisins un dommage qui dépasse les inconvénients habituels inhérents au voisinage, et ce alors même qu'il a exercé ses droits dans les limites légales qui ont été précédemment exposées.

- ▶ La responsabilité pour faute.
- ▶ La responsabilité pour trouble anormaux de voisinage.
- ▶ Les aspects procéduraux.

# **Les responsabilités nées des relations de voisinage**

## **La responsabilité pour faute**

# Les responsabilités nées des relations de voisinage

## ► La responsabilité pour faute

C. Civ., art. 1382 et 1838 : Tout propriétaire est responsable si, par sa faute, il a causé un dommage à autrui.

Hypothèses dans lesquelles il y a faute du propriétaire :

- Violation des lois/règlements : Chaque propriétaire doit exercer son droit en se conformant aux lois et règlements. S'il passe outre, il engage sa responsabilité.
- Imprudences/négligences : Chacun répond de son imprudence/négligence. Le propriétaire a le droit d'user son fonds, mais il a l'obligation de prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire aux voisins (ex. : commet une faute de nature à engager sa responsabilité, le propriétaire qui ayant répandu sur son fonds un produit toxique, a négligé de le protéger contre les incursions d'animaux appartenant à des voisins).
- Abus de droit : Le propriétaire est responsable lorsqu'il use de sa propriété, non pas pour son agrément personnel, mais uniquement dans l'intention de nuire à ses voisins (ex. : commet un abus de droit le propriétaire qui élève, pour nuire à ses voisins, une fausse cheminée qui obscurcit leurs demeures ou encore qui établit sur la ligne séparative de deux propriétés une cloison opaque sans utilité).

# **Les responsabilités nées des relations de voisinage**

## **La théorie des troubles anormaux du voisinage**

# Les responsabilités nées des relations de voisinage

## ► La théorie des troubles anormaux du voisinage

### Principes

Il y a responsabilité que s'il y a faute : Résulte essentiellement du non-respect des lois/règlements.

A défaut de faute : Responsabilité pour inconvénient anormal de voisinage (TAV).

► Définition du TAV : Dommages causés à un voisin (bruits, fumées, odeurs) qui, lorsqu'ils excèdent les inconvénients ordinaires du voisinage, sont jugés anormaux et obligent l'auteur du trouble à dédommager la victime, quand bien même ce trouble serait inhérent à une activité licite et qu'aucune faute ne pourrait être reprochée à celui qui le cause.

► Champ d'application : La théorie des TVA s'applique pour tous les désordres provoqués aux propriétés voisines par les plantations, constructions, exercice d'activités domestiques ou professionnelles.

(!) Les actions relatives aux distances des plantations et aux obligations d'élagage des arbres relèvent de la compétence du tribunal d'instance; Sont indépendantes de la théorie des TAV.

(!) Le trouble de voisinage a parfois une dimension pénale qui le fait échapper à la compétence du juge civil (ex. : nuisances sonores réprimées sur le fondement du Code de la santé publique ou du Code pénal).

# Les responsabilités nées des relations de voisinage

## ► La théorie des troubles anormaux du voisinage

### Conditions d'engagement de la responsabilité pour troubles anormaux du voisinage

Pas nécessaire d'établir l'existence d'une faute du voisin pour obtenir réparation ; Doit démontrer l'existence d'un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre le trouble allégué et le préjudice.

#### L'anormalité du trouble

- La détermination du caractère anormal du trouble : délicate, pas de grille pré-établie qui permet de savoir si tel trouble dépasse ou non la limite du tolérable.
- L'appréciation du caractère anormal du trouble : question de fait, relève de l'appréciation souveraine des juges du fond.
- Parmi les éléments d'appréciation pris en compte : la caractérisation du trouble dans le temps (intensité, durée, répétition du trouble, moment de survenance du trouble), les circonstances de lieu (secteur d'habitation concerné) et la réceptivité personnelle de la victime (état de santé, réceptivité particulière, profession).

# Les responsabilités nées des relations de voisinage

## ► La théorie des troubles anormaux du voisinage

### Le préjudice

Démontrer l'existence d'un préjudice, qui résulte directement du trouble anormal qu'elle subit :

- Préjudice économique : dépréciation de la valeur vénale du bien.
- Préjudice de jouissance : bruits, odeurs, perte de vue ou d'ensoleillement.
- Préjudice moral.

### Règles de la préoccupation : cas d'exonération légale de responsabilité

CCH, art L. 112-16 : Permet à l'occupant d'un lieu exerçant une activité professionnelle nuisible de s'exonérer de sa responsabilité lorsque un voisin agissant sur le fondement des TAV, est venu s'installer postérieurement à la mise en service desdites activités .

Trois conditions cumulatives pour bénéficier de la règle de la préoccupation :

- Postériorité des constructions ou de la prise à bail.
- Conformité de l'activité avec les dispositions législatives ou légales.
- Absence de modification des conditions d'exploitation de l'activité.

# Les responsabilités nées des relations de voisinage

## ► La théorie des troubles anormaux du voisinage

### Réparation des troubles anormaux de voisinage

Deux formes de réparation :

- La réparation en nature : Consiste en la suppression du trouble : Plusieurs formes : réalisation de travaux, mesures touchant aux modalités d'exécution des activités ou encore mesures de suspension des activités.
- La réparation par équivalent : Permet l'octroi de dommages et intérêts. Le montant des sommes allouées varie selon la nature du préjudice subi et le laps de temps pendant lequel le trouble a duré.

(!) Pouvoir souverain du juge judiciaire pour apprécier les modalités pratiques de la réparation ; Peut opter pour l'une ou l'autre de ces réparations ou procéder à leur cumul.

(!) Conformément au principe de séparation des autorités administratives et judiciaires, le juge judiciaire ne peut ordonner des mesures qui sont susceptibles de faire obstacle aux décisions administratives (ex.: le juge ne peut prononcer une mesure de démolition d'une construction, dont le permis de construire est régulier).

# Les responsabilités nées des relations de voisinage

## ► La théorie des troubles anormaux du voisinage

### Illustrations

Une grande partie du contentieux est liée aux constructions riveraines, générant une perte d'ensoleillement et de vue, ainsi qu'aux activités à l'origine de nuisances sonores.

Est constitutif d'un TAV :

- L'édification, conformément aux règles d'urbanisme et au permis de construire délivré, d'un garage de 8 m de haut, implanté en limite de propriété, qui était notamment à l'origine d'une perte importante d'ensoleillement et qui réduisait la vue sur le paysage.
- La plantation d'arbres, même régulière, dont les branches balayaient les toitures des habitations et dont les racines avaient pénétré sur certains fonds voisins.
- Les « cocoricos » matinaux d'un coq (toutes les dix/vingt secondes).
- Les déjections canines dans la cour-jardin d'un voisin.
- Le fait de garder plusieurs chiens dans un petit emplacement inadapté, causant des bruits, des odeurs et la présence de mouches.
- L'exécution de travaux importants dans un appartement, lesquels avaient causé un trouble de jouissance à l'ensemble de la copropriété.

# Les responsabilités nées des relations de voisinage

## Modalités procédurales

# Les responsabilités nées des relations de voisinage

## ► Modalités procédurales

### Les démarches amiables

- Informer oralement le voisin de la gêne subie du fait de son comportement/activités et lui demander de prendre les nécessaires pour la faire cesser.
- Adresser un courrier simple rappelant les démarches précédentes et la réglementation en vigueur.
- A défaut de réaction, adresser un courrier RAR rappelant le précédent courrier et la réglementation.
- Mettre en œuvre les démarches administratives ou judiciaires.

### Les démarches administratives

- Faire appel à un conciliateur de justice, qui essayera de rechercher une solution de compromis respectant les intérêts de chacun. L'accord rédigé par le conciliateur est déposé auprès du tribunal d'instance et chaque voisin en reçoit un exemplaire. En cas de non-respect de l'accord, une action judiciaire peut être intenté afin d'obliger le voisin à le respecter.
- La liste des conciliateurs est disponible auprès du greffe du tribunal d'instance, de la mairie et des maisons de justice et du droit.

# Les responsabilités nées des relations de voisinage

## ► Modalités procédurales

### Les démarches judiciaires

Si les troubles persistent malgré les différentes mises en garde adressées au voisin fautif, une action judiciaire peut alors être envisagée.

#### La procédure pénale

Objet : Obtenir la condamnation du voisin fautif et, à condition de se porter partie civile, à d'éventuels dommages et intérêts.

- Jurisdiction compétente : Le tribunal de police.
- Démarche : Porter plainte au commissariat de police ; Une fois la plainte déposée, le Procureur examine le bien-fondé de la demande (caractérisation de l'infraction, auteur identifié) et décide de classer l'affaire sans suite, de mettre en œuvre des mesures alternatives aux poursuites pénales (médiation, rappel à la loi, composition pénale) ou d'engager des poursuites.

# Les responsabilités nées des relations de voisinage

## La procédure civile

Objectif : Obtenir réparation du préjudice subi, mais à condition d'en apporter la preuve (soit la faute du voisin, soit l'existence d'un trouble anormal du voisinage).

- ▶ Jurisdiction compétente : Le juge judiciaire est compétent pour connaître des litiges opposant deux personnes privées (le tribunal d'instance si le montant du préjudice évalué est inférieur à 10.000 € ou le tribunal de grande instance s'il dépasse ce seuil. Pour les litiges estimés à moins de 4.000 €, le juge de proximité peut être saisi).

(!) Lorsque le trouble résulte d'un ouvrage public (qu'il soit lié à la conception de l'ouvrage, à son entretien ou à son fonctionnement), l'action doit être portée devant les juridictions administratives.

**Merci à tous pour votre attention et votre participation**

Contact :

Sylla BOIARDI

Avocat à la Cour – Barreau de Versailles

1 bis CR de la Mare des Metz, 78350 Jouy-en-Josas

Tél : 01 39 45 17 95 – Fax : 01 39 46 86 45

Mél : [sylla.boiardi@avocat-conseil.fr](mailto:sylla.boiardi@avocat-conseil.fr)