CABINET TABONI
FONCIÈRE NIÇOISE ET DE PROVENCE - AGENCE SIM

NUISANCES DE VOISINAGE, QUELS RECOURS ?

Vous avez des voisins bruyants, envahissants, irrespectueux de votre tranquillité ? Ne laissez pas un litige s'envenimer ! Du règlement amiable à la saisie d'un tribunal, panorama des différents recours.

La justice ne sanctionne pas le « trouble de voisinage » en tant que tel. Mais elle sanctionne les excès. Un bruit provoqué par vos voisins sera considéré comme une nuisance s'il porte atteinte à votre tranquillité « par sa durée, sa répétition ou son intensité » (art. R 48-2 du code de la santé publique).

Nuisances de voisinage : quelle réglementation ?

- **Le bruit** est la 1ère cause de litige entre voisins.

  o **Les bruits « de comportement » ou domestiques** sont les plus difficiles à combattre car beaucoup sont inhérents à la vie en immeuble. Les comportements désinvoltes sont toutefois répréhensibles : le responsable de bruits incessants peut être condamné à verser des dommages et intérêts et à faire des travaux d'isolation phonique.

  o **Les bruits « d'entretien »** (bricolage du dimanche, tondeuse à l'aube) doivent aussi rester « raisonnables ». Des arrêtés municipaux fixent les heures d'utilisation des perceuses, tondeuses, tronçonneuses… Renseignez-vous auprès de votre mairie.

  o **Le « tapage »**, provoqué par une fête par exemple, est sanctionné, contrairement aux idées reçues, qu'il soit diurne ou nocturne.

- **Les odeurs gênantes,** venant d'un restaurant voisin, d'un barbecue proche ou d'un élevage sont considérées comme des nuisances lorsqu'elles sont répétitives. Bon à savoir : si un commerce est à l'origine de la nuisance, le service d'hygiène de la mairie peut intervenir.

- **Gênes liées à la construction :** elles sont soumises à une réglementation stricte. Sachez qu'un voisin a le droit de pratiquer une ouverture donnant sur votre terrain si une distance de 1,90 m minimum la sépare de votre propriété. En revanche, la loi ne protège ni la vue, ni l'ensoleillement.

CABINET TABONI

Quels recours en cas de problèmes ?

1. **Le règlement à l'amiable** est la solution idéale. Allez discuter avec votre voisin. Il n'a pas toujours conscience de la nuisance qu'il occasionne. Suggérez-lui des solutions simples (poser de la moquette au sol, mettre un collier anti-aboiement à son chien…).
2. **Rien ne change ?** Envoyez à votre voisin un c**ourrier recommandé** avec accusé de réception exposant clairement vos griefs.
3. **Tentez une médiation** (ex. : conciliateur de justice en cas de nuisance sonore). Renseignez-vous auprès de votre mairie ou du tribunal d'instance. Sachez toutefois qu'un médiateur n'a aucun pouvoir contraignant.
4. **Aucune réaction ? Faites constater** la nuisance par un policier, un gendarme ou un huissier. Si aucun procès-verbal ne peut être établi, vous pouvez porter plainte. Dans tous les cas, réunissez des preuves (photos, certificat médical) et des témoignages.
5. **Le procès-verbal** ou votre plainte sont transmis au procureur de la République. Vous pourrez alors **saisir un tribunal** (pénal ou civil) pour faire valoir vos droits.

Comment vous faire aider ?

- Une association de consommateurs ou d'aide aux victimes de nuisances pourra vous conseiller sur vos droits et recours, la jurisprudence, les procédures…
- L'idéal ? Penser à souscrire une assurance Protection Juridique. En cas de litige, vous bénéficiez d'un accompagnement complet pour :
    - o sauvegarder vos intérêts : aide à la rédaction de courrier, conseils pour orienter les démarches (mairie, police, association de défense),
    - o apprécier le préjudice : normalité des troubles au regard de la jurisprudence sur l'analyse de nuisances répréhensibles,
    - o s'approprier le litige : action vers le tiers responsable,
    - o sélectionner l'orientation contentieuse : amiable ou judiciaire,
    - o organiser le recours : avocat, expertise, etc.,
    - o prendre en charge certains frais (honoraires d'avocats…).

CABINET TABONI