



Quand le conflit surgit...

On considère qu'il y a « trouble anormal de voisinage » quand un trouble dépasse la mesure des inconvénients normaux du voisinage. Tout est souvent affaire d'appréciation et les dégâts ne sont pas toujours apparents, même s'ils existent réellement.

Si le conflit éclate

Si pourtant le conflit éclate, voici quelques conseils qui pourront vous aider à connaître vos droits (et obligations) et à garder la tête froide.

Rien ne remplace le dialogue

Il suffit souvent de se parler et de s'entendre pour éviter qu'une gêne ne se transforme en conflit. En cas de nuisance, nous ne pouvons que vous conseiller d'interpeller votre voisin et lui expliquer le plus sereinement possible votre point de vue.

Si vous êtes tous les deux de bonne foi, vous pourrez, dans bien des cas, parvenir à une solution satisfaisante. Par contre, s'il ne veut rien entendre ou si vous ne parvenez pas à lui parler, si l'intervention d'un médiateur se montre infructueuse, c'est le juge de paix qui sera compétent pour trancher le litige.

Cependant, retenez que rien ne remplace le dialogue et que, bien souvent, vous êtes amené à vivre longtemps auprès de votre voisin.

En cas de litige, même si vous êtes dans votre droit et que vous obtenez gain de cause (abattage d'un arbre planté trop près de chez vous, par exemple), vous risquez de subir la rancœur de votre voisin et de vivre dans une ambiance tendue pendant des années. Dialoguer préalablement et supporter la présence d'un arbre moyennement gênant planté à une distance illégale vaut parfois mieux pour la vie quotidienne entre voisins.



Vérifiez et respectez les distances légales de plantation

La première chose à vérifier, lorsqu'un voisin se plaint des nuisances provoquées par un arbre ou une haie plantés près de la limite séparative de deux terrains, c'est, bien entendu, si les distances de plantation réglementaires ont été respectées. Lisez, à ce sujet, la fiche DP1 sur les distances de plantation.

DP2

**Une information, un conseil,
pour vous accompagner dans vos démarches**

Série La Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement

Entretenez votre jardin

Il ne suffit pas d'avoir planté ses arbres ou sa haie à la distance réglementaire pour être certain de ne pas importuner le voisinage. Un jardin est une source d'agréments, mais, s'il n'est pas entretenu, il peut causer des nuisances aux voisins. Il est donc important de surveiller la croissance de ses plantations et, au besoin, de les tailler afin d'éviter ce genre de problèmes :

- des branches qui surplombent exagérément le terrain voisin;
- le maintien prolongé de l'humidité atmosphérique;
- des racines qui s'étendent démesurément dans les sous-sol voisins (avec le risque d'assèchement et d'appauvrissement du terrain par le captage excessif d'éléments nutritifs que cela comporte);
- un encombrement des toitures, des gouttières et des terres cultivées provoqué par la chute excessive des feuilles ou des branchages;
- une perte d'ensoleillement et un ombrage excessifs.



Ces préjudices peuvent bien souvent être évités par un entretien et un contrôle réguliers des plantations. En cas de négligence, le propriétaire qui occasionne une gêne excessive à son voisinage pourrait être amené, par le juge de paix, à réparer le préjudice causé (art. 1382 et 1383 du Code civil).

S'il s'agit d'arbres ou de haies remarquables, même plantés à une distance inférieure au minimum légal, le propriétaire est tenu de demander (et d'obtenir) un permis d'urbanisme pour procéder à leur arrachage (voir fiches PU1 à PU6).



Abattage

En principe, un voisin peut exiger l'abattage des arbres, haies, arbrisseaux et arbustes plantés à une distance inférieure à la distance réglementaire (art. 36 du Code rural). C'est le juge de paix qui règle ce genre de problème : il s'agit souvent de conflits de voisinage dans lequel il est amené à jouer un rôle de conciliateur.

Le voisin ne peut évidemment jamais procéder, lui-même, à l'arrachage de l'arbre gênant, sous peine de sanctions.

Faut-il toujours abattre un arbre planté trop près de la limite de propriété ?

Il ne suffit pas qu'un arbre soit planté trop près de la limite de votre terrain pour que le juge de paix en ordonne automatiquement l'arrachage. Il peut être maintenu en place dans trois hypothèses :

1. l'arbre (ou la haie) est planté depuis au moins 30 ans (on dit qu'il y a « acquisition prescriptive »);
2. une convention écrite a été passée entre les propriétaires des deux terrains et elle prévoit que des plantations puissent être réalisées sans respecter les distances prévues par la législation;
3. le juge estime que le voisin abuse de son droit (l'avantage procuré au plaignant par l'arrachage de l'arbre serait moindre que le préjudice subi par le propriétaire de l'arbre litigieux (à abattre). Dans certains cas, le plaignant pourra néanmoins prétendre à des dommages et intérêts en compensation des nuisances subies par le maintien en place de l'arbre).

Pour qu'un arbre soit abattu, il faut donc qu'il soit une réelle source de nuisances pour le voisinage (perte anormale de vue ou de lumière, par exemple). Si les plantations sont maintenues (pour une des raisons évoquées ci-dessus), le propriétaire devra veiller à ce

Dans certains cas, l'abattage d'un arbre requiert l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme : il s'agit d'arbres isolés, plantés dans une zone pour laquelle un permis de lotir existe.

Reportez-vous aux fiches PU1 à PU6, renseignez-vous auprès de votre administration communale ou reportez-vous aux bonnes adresses.



qu'elles n'occasionnent aucun trouble au voisinage : il a une obligation d'entretien et de réparation en cas de trouble (dégager les feuilles qui bouchent les gouttières de son voisin, par exemple).

Que faire si un arbre planté à bonne distance gêne le voisinage ?

Si l'arbre a été planté en respectant les limites de plantation réglementaires, il se peut qu'il occasionne quand même une gêne pour le voisinage. Dans ce cas, le juge de paix peut estimer que le propriétaire abuse de son droit : l'avantage que lui procure l'usage de son arbre est moindre que le préjudice subi par son voisin (des branches qui surplombent anormalement son jardin, par exemple). Il peut donc contraindre le propriétaire de l'arbre à en réduire les dimensions (en hauteur et/ou en épaisseur), par exemple, ou bien il peut ordonner le versement de dommages et intérêts au plaignant si les nuisances subies sont importantes. Il ne pourra pas imposer l'abattage des plantations gênantes si elles respectent les distances légales.

Elagage

Vous n'avez pas le droit de raccourcir, vous-même, les branches d'un arbre appartenant à votre voisin, même si celles-ci surplombent allègrement votre terrain et vous masquent la vue et la lumière (*art. 37 du Code rural*).

Si vous souhaitez les voir raccourcir, parlez-en à votre voisin et demandez-lui de le faire. S'il refuse d'élaguer son arbre, vous pouvez vous adresser au juge de paix qui demandera au voisin de couper les branches envahissantes.

Si l'opération ne se fait toujours pas, alors le juge pourra vous autoriser à raccourcir, vous-même, les branches qui surplombent votre jardin ou charger une tierce personne de le faire.

Attention ! Si vous ne respectez pas cette procédure (demande au voisin et au juge de paix), vous vous exposez à devoir indemniser votre voisin s'il estime que son arbre a souffert de cette taille.

Rabattage

Il s'agit de l'action qui consiste à tailler ou diminuer un arbre ou une haie en retranchant une partie. Pour les haies, il n'y a pas de limite clairement établie en ce qui concerne la hauteur et l'épaisseur (sauf règlement communal ou provincial particulier). Néanmoins, on considère qu'une haie ne peut se développer au point

d'atteindre la hauteur de référence établie pour les arbres à haute tige (2,5 à 3 m) ou dépasser en épaisseur les limites de la propriété.

Vous n'avez pas le droit de rabattre vous-même la haie de votre voisin, même si elle s'étend sur votre propriété ou si elle atteint une hauteur excessive (*art. 37 du Code rural*).

Si vous souhaitez que cette haie soit taillée et raccourcie, parlez-en à votre voisin et demandez-lui de le faire. S'il refuse, adressez-vous au juge de paix qui demandera au voisin de tailler sa haie. S'il ne le fait pas, vous pourrez alors couper, vous-même, les branches qui poussent sur votre jardin.

Attention ! Si vous ne respectez pas cette procédure (demande au voisin et au juge de paix), vous vous exposez à devoir indemniser votre voisin s'il estime que sa haie a souffert de cette taille.

Feuilles mortes

Tous les arbres (ou presque) perdent leurs feuilles. Vous ne pouvez monter la garde tout l'automne dans votre jardin, muni d'un filet à papillon pour éviter qu'elles ne s'envolent chez vos voisins. Pourtant, si elles occasionnent une nuisance trop importante, considérée comme « excessive » (chaque année, elles bouchent la gouttière ou les égouts de votre voisin ou bien, elles recouvrent entièrement sa terrasse, par exemple), le juge de paix peut vous ordonner de mettre fin à ces désagréments ou de les réduire significativement.



Racines

La loi vous autorise à couper, vous-même, les racines d'un arbre voisin qui avancent sur votre terrain. Ce droit existe même si l'arbre ou la haie a été planté à la distance réglementaire (*art. 37 du Code rural*). Ce droit est imprescriptible, c'est-à-dire, sans limite dans le temps.

Servitude de tour d'échelle ou droit d'« échelage »

(art. 31 du Code rural)

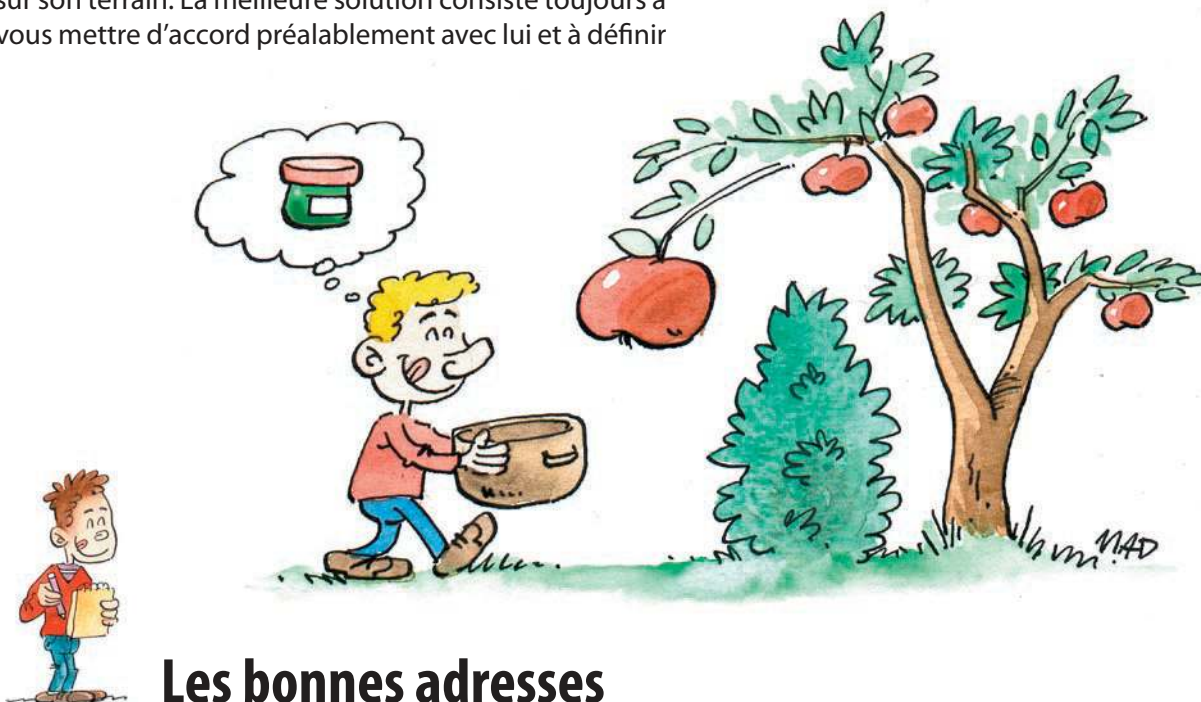
Vous souhaitez entretenir correctement votre jardin, à commencer par la taille de votre haie. Sachez que votre voisin est tenu de vous laisser accéder à votre haie de son côté pour effectuer une taille indispensable (rabattre, élaguer, enlever le branchage). Il va de même pour l'entretien d'un mur non mitoyen, par exemple, ou pour effectuer des réparations nécessaires à tout type de clôture. Si le terrain est clos, vous devez demander à votre voisin de dire où il souhaite que vous passiez.

Si, sans motif valable, votre voisin refuse de vous laisser accéder à sa propriété pour y effectuer des travaux nécessaires, il commet un « abus de droit » et peut être obligé par le juge de paix à vous permettre de pénétrer sur son terrain. La meilleure solution consiste toujours à vous mettre d'accord préalablement avec lui et à définir

les conditions dans lesquelles vous effectuerez les réparations ou les travaux d'entretien (moment, durée, conditions d'accès, précautions à prendre pour éviter tout dommage...). Si vous causez des dégâts réels à son terrain lorsque vous y pénétrez, le juge de paix pourra vous obliger à lui verser des dommages et intérêts.

Fruits

Les fruits de vos arbres tombés naturellement sur la propriété de votre voisin lui appartiennent. Par contre, il n'a pas le droit de cueillir ceux qui se trouvent encore sur l'arbre ou d'en précipiter la chute en secouant les branches : ils sont à vous (art. 37 du Code rural). De plus, vous avez le droit de passer sur son jardin pour les récolter (art. 31 du Code rural).



Les bonnes adresses

- ✓ Les services Urbanisme, Travaux ou Environnement, ainsi que l'éco-conseiller de votre commune.
- ✓ Le Numéro Vert de la Région wallonne : 0800/11.901 (appel gratuit) - site Internet : www.wallonie.be.
- ✓ La Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine (DGATLP), rue des Brigades d'Irlande 1 - 5100 JAMBES - Tél. : 081/33.21.11.
- ✓ Les Directions extérieures de la DGATLP - site Internet : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP>.
- ✓ La Direction Générale des Ressources naturelles et de l'Environnement (DGRNE), avenue Prince de Liège 15 - 5100 JAMBES - Tél. : 081/33.50.50.
- ✓ Les Maisons de l'Urbanisme de la Région wallonne - site Internet : www.maisonsdelurbanisme.be.
- ✓ Espace Environnement, rue de Montigny 29 - 6000 CHARLEROI - Tél. : 071/300.300 - E-mail : info@espace-environnement.be - site Internet : www.espace-environnement.be.

Vous pouvez vous procurer toutes les adresses utiles à la permanence téléphonique de la Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement, tous les matins de 9h30 à 12h30 au 071/300.300.