



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

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. 3.101 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. 3.133 du Code civil). 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 ?

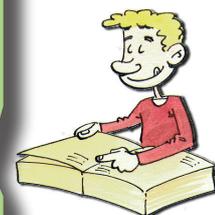
Il ne suffit pas qu'un arbre soit planté trop près de la limite de votre terrain pour que le juge de paix en ordonne automatiquement l'arrachage. Il peut être maintenu en place dans trois hypothèses :

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 qu'elles n'occasionnent aucun trouble au voisinage : il a une obligation d'entretien et de réparation en cas de

Dans certains cas, l'abattage d'un arbre requiert l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

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



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.

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 le mettre en demeure par envoi recommandé. Si votre voisin n'effectue pas l'élagage demandé dans les 60 jours, vous pouvez, de votre propre chef et aux frais du propriétaire des plantations, couper les branches qui posent problèmes (art. 3.134 du Code civil)..

Vous pouvez également solliciter le juge de paix, qui peut exiger que le propriétaire procède à la coupe, sauf si le juge estime que cette demande constitue un abus de droit.

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, la limite fixée par le Code Civil est de 2 mètres de hauteur. Il n'y a par contre pas de limite clairement établie en ce qui concerne l'épaisseur (sauf règlement

communal ou provincial particulier). Néanmoins, on considère qu'une haie ne peut se développer au point de dépasser en épaisseur sur 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 3.134 du Code civil).

Si vous souhaitez que cette haie soit taillée et raccourcie, parlez-en à votre voisin et demandez-lui de le faire. S'il refuse, vous pouvez le mettre en demeure par envoi recommandé. Si votre voisin n'effectue pas la taille demandée dans les 60 jours vous pouvez, de votre propre chef et aux frais du propriétaire des plantations, couper les branches qui posent problèmes (art. 3.134 du Code civil).

Vous pouvez également solliciter le juge de paix, qui peut exiger que le propriétaire procède à la coupe, sauf si le juge estime que cette demande constitue un abus de droit.

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

Lorsque des racines dépassent de la limite séparative des propriétés, les dispositions reprises ci-dessus pour l'élagage et le rabattage s'appliquent (art. 1.134 du Code civil).

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

(art 3.67 du Code civil)

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), moyennant notification préalable. 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 (art. 3.134 du Code Civil).



Les bonnes adresses

- ✓ Les services Urbanisme, Travaux ou Environnement, ainsi que l'éco-conseiller de votre commune.
- ✓ Le Numéro Vert du Service public de Wallonie : 1718 (appel gratuit) - www.spw.wallonie.be.
- ✓ Le SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie, rue des Brigades d'Irlande 1 - 5100 JAMBES - Tél. : 081/33.25.44.
- ✓ Le SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement, avenue Prince de Liège 15 - 5100 JAMBES - Tél. : 081/33.51.16.
- ✓ Les Maisons de l'urbanisme de Wallonie - http://lamspw.wallonie.be/dgo4/site_amenagement/amenagement/maisonsurbanisme.
- ✓ Espace Environnement, rue de Montigny 29 - 6000 CHARLEROI - Tél. : 071/300.300 - E-mail : info@espace-environnement.be - www.lamaisondelenvironnement.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 9h à 12h30 au 071/300.300.