

CLAUDE DE BON VOISINAGE
INTÉGRÉE DANS LES VENTES
IMMOBILIÈRES DANS LE FINISTÈRE

Département du Finistère
Chambre des notaires du Finistère

ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT
PROCHE DE L'IMMEUBLE

Préalablement à la signature des présentes, le BÉNÉFICIAIRE déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres...

Le notaire a spécialement informé le BÉNÉFICIAIRE des dispositions de l'article L - 1253 du code civil :

- « Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte.

Sous réserve de l'article L311-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal. ».

L'article 544 du Code Civil ajoute que « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ».

De plus, l'article R 1336-5 du code de la santé publique dispose qu'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 sa responsabilité ».

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble « anormal ». Serait considéré, par le Tribunal Judiciaire, com me anormal, un trouble répétitif, intensif, ou un trouble qui outrepassé les activités normales attendues de la part du voisinage.

L'espace rural est un lieu de vie mais également un lieu de travail et de production. La production agricole impose aux agriculteurs un certain nombre de contraintes (liées aux animaux, aux saisons, aux conditions météorologiques, à la réglementation...) qui les obligent à travailler de nuit, le week-end, ou à faire certaines opérations sans délai pour respecter les cycles de production. Le fait d'exercer son métier d'agriculteur ne revêt pas, en soi, un caractère anormal, même si les activités agricoles par leur nature, leur récurrence et leur intensité, peuvent générer quelques inconvénients pour le voisinage.

Le BÉNÉFICIAIRE aux présentes déclare avoir accompli toutes diligences et s'être entouré de toutes les informations nécessaires relatives à la situation de l'immeuble et aux activités professionnelles, ou non, exercées dans le proche environnement de ce dernier, et renonce à exercer tout recours contre le PROMETTANT devenu VENDEUR à quelque titre que ce soit.

Pour une information complémentaire de l'acquéreur, le Département du Finistère a établi une charte de bon voisinage accessible sur son site internet.

Pour apprécier le caractère « anormal » du trouble, les juges vont retenir divers critères : intensité ou émergence, durée et répétition, nature, caractère nocturne ou diurne, circonstances de lieu, caractéristiques du quartier ou de la zone, activités des victimes, dégradation de la qualité acoustique ou olfactive initiale, négligence et défaut de précaution...



Département du Finistère - Source carto : ©IGN BD CARTO CHAAT/ODTM - Recensement agricole 2020 - Crédits photos : Chambre d'agriculture - Illustration : Gédéon - Mars 2025

Espace rural :
lieu de travail, lieu de vie
Charte d'installation en milieu rural



Bien vivre ensemble !

L'espace rural est le lieu de vie d'un finistérien sur deux. C'est également le lieu de travail et de production des agriculteurs qui utilisent une grande partie des terres.

Les exploitants proposent des portes ouvertes, des magasins à la ferme, de l'agro-tourisme... N'hésitez pas à aller à leur rencontre !

Vivre ou se rendre en milieu rural, c'est donc accepter de coexister avec les agriculteurs et l'activité agricole, apprendre à se connaître, à se respecter, pour une vie plus sereine.



Comprendre l'agriculture au fil des saisons

L'agriculteur a pour mission première de nous nourrir. Il est aussi producteur d'énergie (bois, gaz, électricité), et est un acteur essentiel pour le développement économique de notre territoire, l'environnement, le paysage et la biodiversité.

Nourrir les cultures

Pour nourrir les cultures, l'exploitant épand des engrais de ferme (fumiers, lisiers) ou d'autres apports organiques ou minéraux (boues de stations d'épurations, calcaire...). Ces pratiques sont réglementées. Il doit aussi respecter des distances minimales d'épandage.

Se promener dans les campagnes

Chacun veut profiter du grand air et des paysages de la campagne, mais les milieux ruraux sont également des espaces de travail qu'il faut respecter. En tant que promeneur, il est important d'adopter une bonne conduite : tenir son animal en laisse pour ne pas effrayer les troupeaux, fermer les barrières derrière soi. Les champs, clôturés ou non, cultivés ou en prairie, sont des propriétés privées protégées par la loi comme le sont une habitation ou un jardin personnel.

Partager les routes

Il est normal de croiser un engin agricole sur les routes de campagne, les parcelles étant parfois éloignées du siège d'exploitation. Lorsque la file de véhicules derrière son engin agricole est trop longue et si les conditions le permettent, l'exploitant peut se garer sur le bas-côté. Cela n'est pas toujours le cas, courtoisie et respect doivent rester de mise.

S'adapter aux saisons

Suivant les saisons, les conditions météorologiques et le stade de développement des cultures, l'exploitant est amené à travailler parfois de nuit. Ce regain d'activité ne dépend pas de lui mais de phénomènes sur lesquels il n'a pas la main. L'activité agricole mobilise des engins lourds qui sont parfois bruyants.

Protéger les cultures

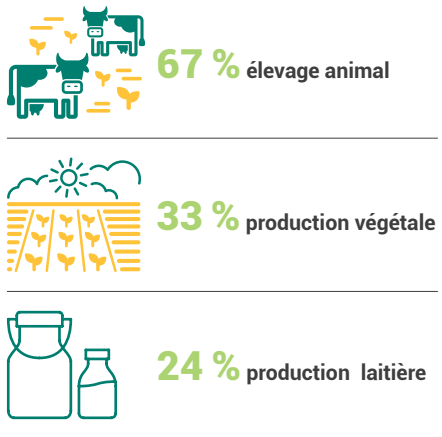
Pour protéger ses cultures, l'exploitant peut utiliser des produits phytosanitaires ou désherber mécaniquement. Chaque produit est homologué et utilisé dans un cadre réglementaire. L'exploitant est formé et certifié.



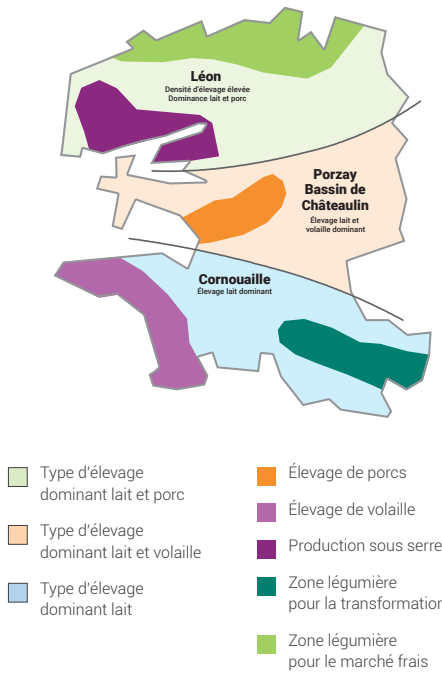
L'agriculture en Finistère

UN SECTEUR CLÉ DE L'ÉCONOMIE

Les fermes du Finistère



Le territoire agricole à la loupe



Les chiffres clés



Pour aller plus loin : www.agriculture-collectivites.bzh

- En partenariat avec
- La Chambre d'agriculture du Finistère
 - Le Groupement des agriculteurs biologiques (GAB) et la Maison de l'agriculture biologique (MAB) du Finistère
 - La Fédération des coopératives d'utilisation de matériel agricole de Bretagne (CUMA)
 - La Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles du Finistère (FDSEA) et le Syndicat des jeunes agriculteurs du Finistère (JA)
 - La Coordination rurale
 - Le Pôle départemental de la Chambre des notaires