

Les règles de bon voisinage

La qualité de vie dépend de la bonne volonté de tous, savoir vivre en société c'est respecter les autres, il faut accepter les inconvénients inhérents à cette vie en société.

La liste des sources de litiges entre voisins n'est pas exhaustive, on comprend donc facilement l'intérêt de connaître certaines règles de droit. Les services de la mairie sont à votre disposition pour vous informer du contenu des différents textes et arrêtés en vigueur relatifs au respect du voisinage.

Ces rappels rapides de la Loi posent aussi les droits et obligations de chacun pour favoriser les relations de bon voisinage.

Les textes de référence pour un bon voisinage...

> Le bornage

Il est facultatif mais un voisin peut contraindre son voisin à délimiter sa propriété (art. 14 de la loi SRU du 13-12-00). Il est imposé le bornage de tout terrain à bâtir destiné à la construction d'habitations ou d'immeubles à usage mixte. Les frais de bornage sont librement partagés.

Article 646 du code civil : le bornage se fait à frais communs... les propriétaires doivent se mettre d'accord entre eux c'est la raison pour laquelle le partage par moitié est le plus usité.

Faute d'accord, le bornage peut s'obtenir par la voie judiciaire... (tribunal d'instance...) pas besoin d'un avocat, l'usager présente lui-même sa demande.

> La pose d'une clôture

Tout propriétaire a le droit de clore sa propriété pour empêcher l'accès, pour préserver son intimité ou pour éviter l'empiètement du voisin (art. 647 du code civil).

Ne pas oublier que cela doit se faire dans le respect des droits des voisins.

Si vous êtes propriétaire dans un lotissement le cahier des charges peut vous interdire ou vous imposer un mode de clôture particulier que vous devez respecter.

L'intérêt général peut conduire à interdire une clôture : ex : bordure de mer, droit de passage le long du littoral, riverain d'une voie navigable... zonage PPRI... se renseigner à la mairie.

Tout édification de clôture (murs grillages, treillages, herbes, barbelés...) non prévue dans la construction initiale doit faire l'objet d'une déclaration spéciale déposée en mairie avant le début des travaux (art. L441-1 et L.441-2 du code de l'urbanisme).

La réfection d'une clôture ou son remplacement de même que la pose d'une haie vive ou d'un fossé ne sont pas concernés.

Chaque propriétaire d'un mur mitoyen peut sans l'accord de son voisin planter des arbres, arbustes ou autres végétaux contre le mur sans toutefois dépasser la crête du mur...ni l'endommager.

Un propriétaire peut surélever un mur mitoyen (art. 658 du code civil) à condition que vous en assuriez les frais et que la hauteur ne gêne pas le voisin- (ex : réduction de l'ensoleillement), vous serez propriétaire de la partie nouvelle et vous devrez en assurer l'entretien et les réparations le cas échéant.

Un propriétaire peut renoncer à la mitoyenneté d'un mur (art. 656 du code civil) cela peut se faire à la seule initiative de l'un des propriétaires, par simple lettre recommandée signifiant la décision d'abandon. Cela signifie que le propriétaire auquel est abandonné le mur devient propriétaire dudit mur et du sol sur lequel il est édifié. Pour être opposable, cette décision doit être constatée par un Notaire qui établira un acte, lequel sera publié à la conservation des hypothèques.

Les litiges en la matière sont réglés par le tribunal de grande instance.

> Les haies mitoyennes

Le droit accorde à chaque propriétaire trois prérogatives:les droits de profiter des fruits et produits des haies et arbres mitoyens, celui d'arracher les haies et les arbres mitoyens (y compris ceux qui sont plantés depuis plus de 30 ans).

Si des fruits tombent d'arbres non mitoyens, la récolte doit être partagée en 2. il ne convient pas d'autoriser chaque propriétaire de récolter ce qui se trouve de son côté.