

LES RELATIONS DE VOISINAGE



RENSEIGNEMENTS

▼ MAIRIE DE RAILLENCOURT SAINTE OLLE ▼

858, ROUTE D'ARRAS 59554 RAILLENCOURT SAINTE OLLE
Ligne directe ☎ : 03.27.81.45.89 - ✉ mairie.raillencourt@orange.fr



SERVICE INSTRUCTEUR (PERMIS DE CONSTRUIRE - DÉCLARATION PRÉALABLE...)

▼ S.I.V.U - MURS MITOYENS DE CAUDRY ▼

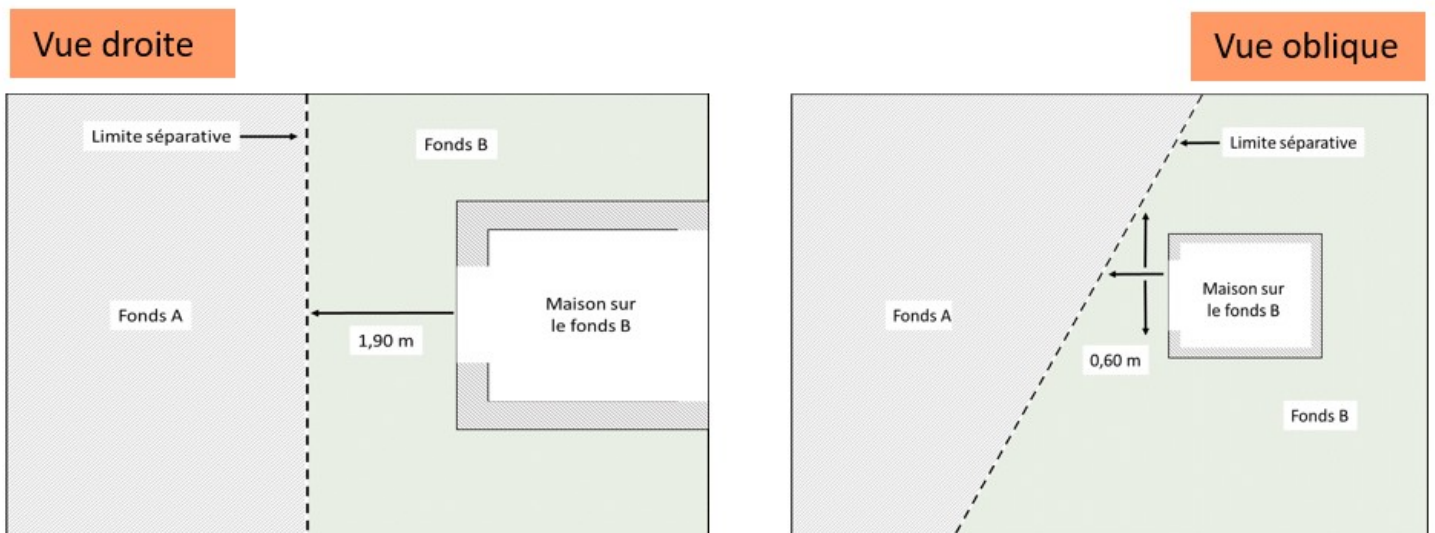
11, RUE LEON GAMBETTA - 1^{ER} ETAGE 59540 CAUDRY
Ligne directe ☎ : 03.27.72.92.22 - ✉ accueil@murs-mitoyens.fr

LES VUES SUR LA PROPRIÉTÉ VOISINE

Les vues sont des ouvertures qui permettent de voir sur la propriété voisine. Cela concerne les fenêtres, porte-fenêtre, baies, terrasses, balcons...

Les articles **678** et **679** du code civil énoncent des règles de distance à respecter entre la vue et la limite de propriété :

1,90 m en vue droite et 60 cm en vue oblique



Un titre de propriété ou l'existence de la vue depuis plus de 30 ans permet de bénéficier d'une servitude de vue sur son voisin, ces règles de distances ne s'appliquent alors pas.

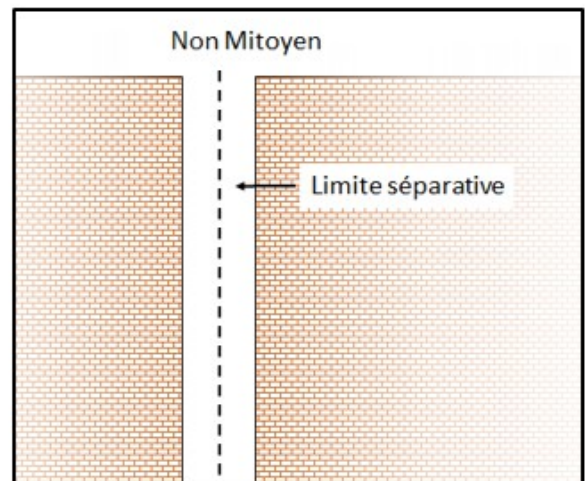
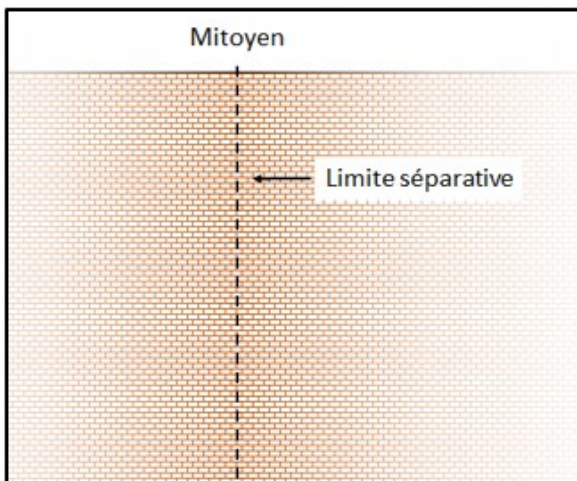
Lors de l'octroi d'une autorisation d'urbanisme (permis, déclaration de travaux), le service instructeur (SIVU MURS MITOYENS) ne vérifie pas les règles de droit privé concernant les vues : il n'a pas connaissance de l'existence ou non de servitudes entre voisins et ne peut fonder un refus sur ces règles du code civil.

Solution pour un apport de lumière sans créer de vue : **un châssis fixe à verre dormant.**

LA MITOYENNETÉ

Une clôture mitoyenne (haies, murs, grillages, palissades...) est à cheval sur deux propriétés : elle appartient aux deux voisins.

Le mot « mitoyen » peut-être employé à tort dans le langage courant : si deux maisons sont accolées sans mur commun, ou si une clôture est en limite de propriété ce n'est pas de la mitoyenneté :



A défaut de documents pouvant établir la propriété d'un mur séparatif, le code civil pose le principe d'une présomption de mitoyenneté : **article 653 du code civil**.

L'entretien et la reconstruction d'un mur mitoyen se fait à frais partagés (**article 655**).

Vous ne pouvez appuyer une construction contre un mur mitoyen ou le modifier sans l'accord de votre voisin (**article 662**).

Question du mur de soutènement : qui paye ?

Aucune réglementation prévue par le code civil. La jurisprudence tranche au cas par cas. Principe : rechercher qui est responsable de la modification naturelle des lieux. Remblais ou décaissement ? Est-ce également un mur de clôture ?

LES PLANTATIONS

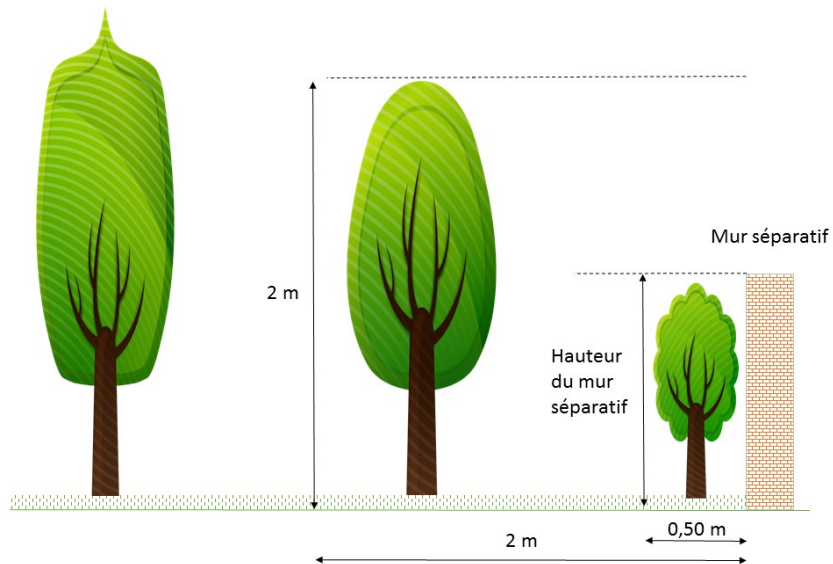
Règles de distance des plantations

Vous souhaitez planter **arbres et arbustes** sur votre terrain ?

Tout d'abord, consultez le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune et/ou le cahier des charges de votre lotissement pour savoir si des dispositions particulières sont prévues.

A défaut, **l'article 671 du code civil** édicte des règles de distance à respecter entre vos arbres et la limite de propriété voisine : 2 mètres pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres et 50 cm pour les autres plantations.

Si l'arbuste est contre un mur, il ne doit pas dépasser la hauteur du mur.



Et les bambous ?



Ces règles de distance datent de 1804, depuis le bambou s'est répandu en France métropolitaine.

Or le bambou est une herbe et non un arbre ou un arbuste et il n'est donc théoriquement pas soumis à cette réglementation.

Attention ! cela n'empêche pas certains tribunaux, sur le fondement du trouble anormal de voisinage, de condamner les propriétaires de bambous invasifs...

Branches et racines

L'article 673 du code civil énonce également que les branches ne doivent pas dépasser au-dessus de la propriété voisine, de même les racines ne doivent pas déborder au-delà des limites de propriété.

LE DROIT DE PASSAGE

Un droit de passage est une contrainte imposée à une propriété, permettant à un propriétaire de passer sur le terrain de son voisin pour accéder à sa propriété. Ce droit peut être d'origine contractuelle : prévu dans votre titre de propriété ; ou découler de la situation des lieux : l'enclave. Un terrain est dit enclavé s'il n'a pas d'accès sur la voie publique ou si l'accès est insuffisant pour la réalisation d'une construction (**article 682 du code civil**).

 Si un propriétaire est lui-même à l'origine de l'enclave de son terrain, il ne peut exiger de son voisin l'instauration d'un droit de passage.

LES BRUITS DE VOISINAGE

Les bruits de voisinage peuvent constituer un trouble anormal de voisinage s'ils portent atteinte à la tranquillité ou à la santé d'autrui, par leur durée, leur répétition ou leur intensité, qu'ils soient diurnes ou nocturnes.

La notion de trouble de voisinage est appréciée au cas par cas par les juges en cas de litige, il n'existe pas de définition légale.

L'environnement revêt son importance quant à l'appréciation du caractère anormal ou non d'un bruit de voisinage.

A RAILLENCOURT SAINTE OLLE, **un arrêté municipal relatif à la lutte contre les bruits de voisinage**, édicte des règles dont certaines concernent les propriétés privées.

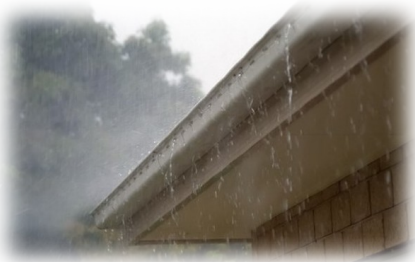
Celui-ci autorise les travaux de bricolage ou de jardinage *le dimanche et jours fériés que de 10h à 12h. Au-delà de ces horaires, toutes les infractions seront constatées et poursuivies conformément aux lois en vigueur.*

Si vous devez réaliser des travaux bruyants, signalez-les à la mairie et vos voisins.

L'ÉCOULEMENT DES EAUX DE PLUIE

• *La servitude naturelle d'écoulement*

Tout terrain situé en contrebas du terrain voisin doit recevoir les eaux qui découlent naturellement sur son terrain, sans que la main de l'homme y ait contribué. Un propriétaire ne doit rien faire qui aggrave cette servitude naturelle.



• *Les eaux de toiture*

Chacun doit édifier son toit de manière à ce que les eaux pluviales s'écoulent vers sa propriété ou sur la voie publique.

L'EMPIÈTEMENT

La propriété étant un droit constitutionnel absolu et inviolable, il est strictement interdit d'empiéter sur la propriété voisine, que ce soit au niveau du sol, mais également en-dessous (sabot de mur) et au-dessus du sol (débordement de toiture, isolation par l'extérieur...).

Tout empiètement est systématiquement sanctionné par les tribunaux par la destruction de la construction litigieuse.

Mon voisin empiète sur mon terrain : Quels recours ? Quelles procédures puis-je intenter ?

Propriétaire d'une maison, il arrive parfois que certains voisins ne respectent pas les limites séparatives et empiètent sur votre terrain. Quelles situations pouvez-vous rencontrer ? Comment faire valoir vos droits ? Quelles sont les solutions ?

Empiètement de mon voisin sur mon terrain, les différents cas de figure

L'empiètement d'un voisin sur votre propriété peut prendre plusieurs formes. Les plus courantes concernent les distances et les hauteurs minimales des constructions par rapport aux limites de propriété. Il s'agit par exemple des murs de séparation érigés en partie sur votre terrain, des haies plantées en limite même de propriété, ou encore des habitations situées sans autorisation à moins de 3 mètres de chez vous (cette distance varie toutefois d'une commune à l'autre).

Le non-respect des obligations d'entretien des arbres et arbustes est également un empiètement très répandu. Il se matérialise notamment si votre voisin ne taille pas ses plantes qui dépassent sur votre propriété (provoquant ombre intempestive et déchets verts sur votre terrain), ou s'il procède à leur entretien en entrant chez vous sans vous en demander l'accord préalable.

Les actions envisageables si mon voisin empiète sur mon terrain

Plusieurs recours sont envisageables si votre voisin empiète sur votre terrain.

- **La première et la plus simple consiste à évoquer calmement le problème avec votre voisin.** Si celui-ci est suffisamment respectueux et de bonne foi, vous trouverez une issue rapide et sans nuire à vos relations. Il est ainsi recommandé d'agir sans attendre dès l'empiètement constaté, d'une part pour éviter que votre voisin ne considère la situation comme un acquis même s'il est dans son tort, d'autre part car il existe des délais de recours selon la nature de l'empiètement.

Un courrier envoyé en recommandé avec accusé de réception peut également s'avérer utile, notamment si vous n'avez pas particulièrement de bons contacts avec votre voisin.

- **Le recours à un médiateur** peut ensuite être une solution alternative avant d'avoir à faire valoir vos droits en justice. Dans ce cas, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie afin d'obtenir les coordonnées d'un conciliateur de justice. Un rendez-vous entre les parties sera alors organisé par le médiateur, en vue d'aboutir à un accord amiable entre votre voisin et vous-même.

- Enfin, si aucune discussion n'est possible avec votre voisin, vous pouvez alors saisir le tribunal judiciaire afin d'obtenir une réponse judiciaire à votre conflit. Cependant, la justice est conseillée en dernier recours car il s'agit souvent d'une procédure longue, qui dure parfois de très nombreuses années, et coûteuse.