

NOTRE TERRAIN SON VOISINAGE

I/ Eaux de pluie sur le terrain voisin

- Les eaux de pluie s'écoulant du toit de votre maison doivent se déverser sur votre terrain ou sur la voie publique mais pas sur le terrain de votre voisin (art.681 du code civil).
- Par contre, l'eau de pluie provenant de votre terrain peut s'écouler sur le terrain voisin, si ce dernier est situé à un niveau inférieur au votre. Elle doit s'écouler de façon naturelle, suivre la configuration des terrains en pente et ne doit pas avoir été déviée par des travaux pour se déverser chez le voisin.

Le propriétaire du terrain situé au niveau inférieur ne peut pas élever de digue pour empêcher cet écoulement (art.640 du code civil). Une indemnité peut être due au propriétaire du terrain situé au niveau inférieur si l'écoulement d'eau est important. Elle peut être fixée à l'amiable entre les deux propriétaires. A défaut, les contestations concernant l'établissement et le règlement de cette indemnité peuvent être portées devant le juge du tribunal d'instance (article 641 du code civil).

En cas de litige, adressez-vous au tribunal d'instance.

II/ Vues sur le voisinage

1°/ Le fait de vous exhiber nu chez vous et d'avoir été aperçu involontairement par des tiers, à défaut de précautions suffisantes, constitue un outrage public à la pudeur puni d'un emprisonnement de 3 mois à 2 ans et d'une amende (article 330 du code pénal).

2°/ Vos linges étendus sur vos balcons ou à vos fenêtres sont à proscrire dans le cas où le règlement de copropriété a stipulé l'interdiction d'étendre le linge à l'extérieur des appartements.

MUR MITOYEN

I/ Définition

Tout mur servant de séparation entre bâtiments, cours, jardins et enclos est présumé mitoyen. Il appartient à celui qui conteste la mitoyenneté du mur, de le prouver au moyen d'un titre ou d'une marque du contraire.

Le copropriétaire d'un mur mitoyen peut renoncer à son droit de mitoyenneté également.

II/ Règles générales d'application

- La mitoyenneté est un droit de propriété appartenant en commun à deux personnes.
- Si elle est un droit, elle est aussi source d'obligations et de servitudes :
 - la réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge des copropriétaires et de tous ceux qui y ont droit.
 - le copropriétaire peut abandonner son droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartient.
- Puis-je obliger le propriétaire du terrain voisin à participer aux frais de construction d'une clôture mitoyenne ?

- **Oui** si vous êtes dans une ville ou un faubourg. (Voir paragraphe suivant, article 663 du code civil).

- **Non** si vous êtes en dehors d'une ville ou faubourg.

Dans le cas du refus du voisin à participer aux frais de construction d'une clôture mitoyenne, vous avez toujours le droit d'en enlever une du côté de votre terrain, en vertu de l'article 647 du code civil qui stipule que « tout propriétaire peut clore son héritage », à condition de respecter les éventuelles servitudes de passage, le plan d'occupation du sol ou les usages en vigueur.

III/ Règles particulières

1. La séparation mitoyenne est une clôture

Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins (article 663 du code civil).

La clôture mitoyenne doit être entretenue à frais communs, mais le voisin peut se soustraire à cette obligation en renonçant à la mitoyenneté (article 667 du code civil).

Hauteur des clôtures (article 663 du code civil).

Elle est fixée suivant les règlements particuliers ou les usages constants et reconnus, et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins doit avoir au moins trente-deux décimètres (3,20 m) de hauteur dans les villes de plus de 50 000 habitants et vingt-six décimètres (2.60 m) dans les autres.

En dehors des villes et des faubourgs, vous ne pouvez pas contraindre le propriétaire de terrain voisin à construire avec vous une clôture mitoyenne (voir paragraphe précédent à « règles générales d'application »)

2. La séparation mitoyenne est un fossé

L'entretien d'un fossé mitoyen incombe aux propriétaires.

Il y a non-mitoyenneté lorsque le rejet de la terre se trouve d'un côté seulement du fossé.

Le fossé appartient à celui du côté duquel le rejet se trouve (art.666 du code civil).

Si le fossé sert à l'écoulement des eaux, le voisin ne peut renoncer à la mitoyenneté et à son entretien (article667 alinéa 2 du code civil).

Le voisin dont l'héritage joint un fossé non mitoyen ne peut contraindre le propriétaire de ce fossé à lui céder la mitoyenneté (article 668 du code civil).

Si le fossé ne sert qu'à la clôture, le copropriétaire peut construire un mur à sa place, à la limite de sa propriété (article 668 al.3 du code civil).

3. La séparation mitoyenne est constituée d'une haie ou d'arbres

Haie

- Les produits de la haie mitoyenne appartiennent aux propriétaires par moitié (article 669 du code civil).

- Le copropriétaire d'une haie mitoyenne peut la détruire jusqu'à la limite de sa propriété, à charge pour lui de construire un mur sur cette limite (article 668 al.2 du code civil).

Arbres mitoyens

Article 670 du code civil (L 20 août 1881) : Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne sont mitoyens comme la haie. Les arbres plantés sur la ligne séparative de deux héritages sont aussi réputés mitoyens. Lorsqu'ils meurent ou lorsqu'ils sont coupés ou arrachés, ces arbres sont partagés par moitié.

Les fruits sont recueillis à frais communs et partagés, aussi par moitié, soit qu'ils tombent naturellement, soit que la chute en ait provoquée, soit qu'ils aient été cueillis.

Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres mitoyens soient arrachés.

4. Plantation d'arbres près du mur mitoyen ou à la limite non matérialisée

Les règles

1°/ En principe, il faut se référer aux règlements particuliers (règlement du lotissement, règlement ou usages constants et reconnus) et les respecter.

2°/ A défaut de ces règlements particuliers, l'article 671 du code civil prévoit que les arbres, arbrisseaux et arbustes doivent être :

- plantés à deux mètres de la ligne séparative des deux terrains, s'ils doivent dépasser deux mètres de hauteur ;
- plantés à cinquante centimètres de la ligne séparative s'ils ne dépassent pas deux mètres.

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative des terrains.

3°/ Pour les arbres, arbustes plantés en espalier de chaque côté du mur, il n'y a aucune distance à observer si la plantation ne dépasse pas la crête du mur.

□ Application des règles

1°/ Lorsque la distance légale n'est pas respectée, le voisin peut exiger que les arbres plantés soient arrachés ou réduits à la hauteur réglementaire, sauf q'il y a eu un titre autorisant cette plantation ou une prescription trentenaire (art.672 du code civil).

2°/ Les fruits tombés des branches qui avancent sur la propriété du voisin lui appartiennent.

3°/ Le voisin peut exiger que les branches qui avancent sur sa propriété soient coupées.

5. La séparation mitoyenne est un mur

□ Droits

- Chaque propriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen ou appuyer une construction sur ce mur (article 657 du code civil) à condition de ne pas gêner le voisin, il est préférable d'obtenir l'accord de ce dernier.
- Tout copropriétaire peut faire surélever le mur mitoyen à ses frais. Il lui appartient également d'entretenir cette partie exhauscée (article 658 du code civil).

Si l'exhaussement du mur mitoyen nécessite sa reconstruction en entier, celle-ci sera à la charge du propriétaire qui veut l'exhausser (article 659 du code civil).

La hauteur du mur exhauscé ne doit pas dépasser celle imposée par le plan d'occupation des sols, les usages existants ou les règles du code civil (article 663).

□ Obligations

- On ne peut faire aucun enfouissement dans le mur mitoyen, ni y appuyer ou appliquer un ouvrage sans le consentement du voisin (article 662 du code civil).
- Sur un mur mitoyen reconstruit, les servitudes continuent pour chacun des propriétaires (article 665 du code civil).

□ Vues sur le voisinage

- On ne peut faire pratiquer aucune fenêtre ou ouverture dans le mur mitoyen sans le consentement du voisin (article 675 du code civil).

Par contre, si le mur n'est pas mitoyen, son propriétaire peut y pratiquer des « jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant » (translucides et ne permettant pas la vue des 2 côtés) à 26 décimètres du sol si c'est au rez-de-chaussée et à 19 décimètres pour les étages (articles 676-677 du code civil).

- Pour avoir des vues droites, fenêtres, balcons ou saillies sur la propriété de

son voisin, il faut respecter 19 décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ladite propriété (article 678 du code civil).

- Pour des vues par côté ou obliques sur la propriété du voisin, il faut 6 décimètres de distance (article 679 du code civil).

Les distances se comptent depuis le mur extérieur ou s'il y a balcons ou saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des propriétés.

6. Mitoyenneté des cours d'eau

Si votre propriété est limitée par un cours d'eau public, l'entretien incombe à l'État.

Si le cours d'eau est privé et si vous en partagez la propriété avec d'autres riverains, il vous appartient d'assurer le bon écoulement de l'eau, d'éviter l'envasement et d'entretenir les berges bordant votre propriété.

IV/ Les voies de recours

Tout litige de voisinage peut se régler à l'amiable, cela évite des complications ou parfois des frais financiers.

En cas de persistance de la mésentente, adressez-vous auprès du tribunal d'instance qui règlera votre litige.

En tant que propriétaire d'un terrain bâti situé en Gironde, vous devez être concerné par le débroussaillage.

Peut-être l'ignorez vous ?

Savez-vous que l'Aquitaine, boisée sur 1,8 million d'hectares, est classée à **haut risque feu de forêt** depuis 1992 par la Commission Européenne ?

On sait aujourd'hui que de nombreux départs de feu pourraient être évités par **simple respect des mesures de prévention.**

L'une de ces mesures OBLIGATOIRES est le débroussaillage dont les dispositions sont définies par la loi d'Orientation Forestière du 9 juillet 2001 et les règlements départementaux de protection de la forêt.

Qu'est-ce que le débroussaillage ?

⊗ Une obligation légale

Définition :

Le débroussaillage consiste à diminuer l'intensité et à limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux, d'une part, en garantissant une **rupture de la continuité du couvert végétal** et, d'autre part, en procédant à l'étagage des sujets maintenus ainsi qu'à l'**élimination des rémanents** de coupes. (Art. L 321-5-3 du code forestier). Il s'agit donc de couper les plantes herbacées, les arbustes, élaguer les branches basses et

éliminer les végétaux ainsi coupés (déchetterie...)

Pourquoi débroussailler ?

⊗ Pour se protéger

Le débroussaillage autour des bâtiments a pour objectifs de limiter la propagation du feu, de diminuer son intensité et de faciliter la lutte :

- en créant une zone moins conductrice entre la forêt et les habitations,
- en favorisant la discontinuité du feuillage entre les arbres, et entre le sous-bois et le branchage des arbres.
- en facilitant la circulation des véhicules de sapeurs-pompiers entre les habitations et la forêt.

Où débroussailler ?

Principe :

Le débroussaillage incombe à celui qui crée le risque : le propriétaire ou son ayant droit ou le locataire non saisonnier d'un terrain bâti ou à bâtir.

Il est obligatoire dans un rayon de 50 m minimum autour des constructions.

Cette obligation peut être portée à 100 m par décision motivée du maire ou prescription dans un Plan de Prévention des Risques contre les Incendies de Forêt (PPRIF).

Renseignez-vous auprès de la mairie de votre commune.

Qui doit débroussailler ?

⊗ Celui qui occupe les lieux

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé doivent être effectués **par la PROPRIÉTAIRE** des constructions, terrains et installations ou son ayant droit ou le locataire non saisonnier.

(Art. L 322-3 du Code forestier).

Si besoin, le débroussaillage doit être effectué y compris sur les terrains voisins **après avoir informé leurs propriétaires**. Ceux-ci ne peuvent s'y opposer.

(Art. L 322-3-1 du Code forestier).

Le non respect de cette obligation par le propriétaire peut :

- donner lieu à une amende de 30 € par m².
- engendrer une franchise supplémentaire d'assurance de 5000 € en cas de sinistre (Art. 10 de la Loi de modernisation de la sécurité civile du 13 août 2004).

⊗ Sur un périmètre précis

L'obligation de débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones situées **à moins de 200 m** de terrains en nature de bois, forêts, landes, plantations ou

reboisements.

(Art. L 321-1, L 321-6, L 322-3 du Code forestier).

Comment débroussailler ?

⊗ Débroussailler consiste à réduire **la densité de végétation au sol et aérienne**

Réduire les herbes hautes, buissons, arbustes (sous-bois), en densité trop importante.

Séparer les cimes.

Elaguer certains arbres.

⊗ Ces travaux peuvent être assurés personnellement ou sous-traités à une entreprise.

Suivant les cas, le débroussaillage nécessite :

- une débroussailleuse pour couper les herbes hautes, les buissons, les arbustes,
- une scie ou une simple hâche pour les petites branches,
- une tronçonneuse.

⊗ Attention ! Vous devez **ramasser** les végétaux coupés !

Vous pouvez les évacuer en décharge autorisée.

NB : en région Aquitaine, la pratique d'une sylviculture professionnelle avec une intervention régulière suffit à réduire la continuité du combustible.

Renseignez-vous auprès de la mairie de votre commune.

Vous pouvez retrouver ces informations dans votre mairie, sur le site de la Préfecture de la Région Aquitaine et de la Gironde : www.gironde.pref.gouv.fr ou sur le site de la DFCI : www.feudeforet.org