LE MOT DU MAIRE

Madame, Monsieur,

La qualité des relations avec nos voisins résulte d'abord du respect des règles de courtoisie et de civisme.

Si nous avons droit à la tranquillité, nous avons aussi l'obligation de respecter celui de notre voisin. Malheureusement, ces règles simples de bon sens ne suffisent pas, parfois.

C'est pourquoi nous vous remettons ce guide qui retranscrit celles édictées par le législateur.

Nous vous invitons à le parcourir et à en faire application, au même titre que nos arrêtés municipaux, pour éviter que les problèmes ou les nuisances deviennent conflictuels.

Rappelons par ailleurs que les éventuels litiges entre particuliers ne relèvent que de l'autorité judiciaire (tribunal d'instance, tribunal de grande instance ou tribunal correctionnel...). Seules les nuisances ayant trait à la sécurité, à la tranquillité ou à l'ordre public relèvent de notre compétence de maire et de police municipale (bruits, tapages, animaux dangereux).

Ce guide vous le précise pour chaque cas et vous orientera vers l'organisme compétent.

Le maire.

SOMMAIRE

LE BRUIT 2
Bruits de transport 3
I Réglementation → Transports routiers 3
→ Transports ferroviaires 4
→ Transports aériens 4
II Conseils 5
III Recours en réparation 5
Bruits provenant des équipements des véhicules 6
I Les avertisseurs sonores 6
II Dispositif d'échappement des véhicules 7
III Dispositif d'alarme des véhicules 7
Bruits des chantiers 8
I Réglementation 8
II Sanctions pénales 8
III A qui s'adresser ? 8
Bruits de voisinage 9
I Réglementation 9
II Réclamations / Sanctions 11
LE MUR MITOYEN 13
I Définition 13
II Règles générales d'application 13
III Règles particulières 13
IV Les voies de recours 15
MUR OU EDIFICE MENAÇANT RUINE 16
VOTRE TERRAIN ET SON VOISINAGE 17
I Eaux de pluie sur le terrain voisin 17
II Vues sur le voisinage 17
III Stationnement des caravanes 18
IV Carcasses de voitures 18
V Feux et grillades 18
VI Servitudes sur le terrain 18
LES ANTENNES 19
I Généralités 19
II Antennes paraboliques 19
LES INSTALLATIONS NUISIBLES 20
I Réglementation 20
II Règlement administratif 21
III Poursuites pénales 21
LES ANIMAUX 22
I Règles générales de détention d'un animal 22
II Animaux dangereux 22
III Chiens dangereux 23
IV Animaux sauvages apprivoisés et errants 24
V Chiens et chats errants 24
VI Maltraitance d'un animal 24

LE MOT DU MAIRE

Madame, Monsieur,

La qualité des relations avec nos voisins résulte d'abord du respect des règles de courtoisie et de civisme.

Si nous avons droit à la tranquillité, nous avons aussi l'obligation de respecter celui de notre voisin. Malheureusement, ces règles simples de bon sens ne suffisent pas, parfois.

C'est pourquoi nous vous remettons ce guide qui retranscrit celles édictées par le législateur.

Nous vous invitons à le parcourir et à en faire application, au même titre que nos arrêtés municipaux, pour éviter que les problèmes ou les nuisances deviennent conflictuels.

Rappelons par ailleurs que les éventuels litiges entre particuliers ne relèvent que de l'autorité judiciaire (tribunal d'instance, tribunal de grande instance ou tribunal correctionnel...). Seules les nuisances ayant trait à la sécurité, à la tranquillité ou à l'ordre public relèvent de notre compétence de maire et de police municipale (bruits, tapages, animaux dangereux).

Ce guide vous le précise pour chaque cas et vous orientera vers l'organisme compétent.

Le maire.

SOMMAIRE

LE BRUIT 2

Bruits de transport 3

I Réglementation → Transports routiers 3
→ Transports ferroviaires 4
→ Transports aériens 4

II Conseils 5

III Recours en réparation 5

Bruits provenant des équipements des véhicules 6

I Les avertisseurs sonores 6

II Dispositif d'échappement des véhicules 7

III Dispositif d'alarme des véhicules 7

Bruits des chantiers 8

I Réglementation 8

II Sanctions pénales 8

III A qui s'adresser ? 8

Bruits de voisinage 9

I Réglementation 9

II Réclamations / Sanctions 11

LE MUR MITOYEN 13

I Définition 13

II Règles générales d'application 13

III Règles particulières 13

IV Les voies de recours 15

MUR OU EDIFICE MENAÇANT RUINE 16

VOTRE TERRAIN ET SON VOISINAGE 17

I Eaux de pluie sur le terrain voisin 17

II Vues sur le voisinage 17

III Stationnement des caravanes 18

IV Carcasses de voitures 18

V Feux et grillades 18

VI Servitudes sur le terrain 18

LES ANTENNES 19

I Généralités 19

II Antennes paraboliques 19

LES INSTALLATIONS NUISIBLES 20

I Réglementation 20

II Règlement administratif 21

III Poursuites pénales 21

LES ANIMAUX 22

I Règles générales de détention d'un animal 22

II Animaux dangereux 22

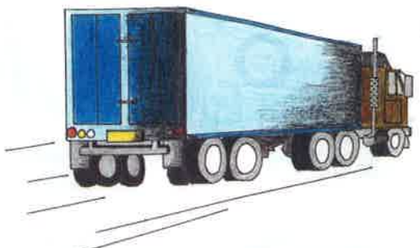
III Chiens dangereux 23

IV Animaux sauvages apprivoisés et errants 24

V Chiens et chats errants 24

VI Maltraitance d'un animal 24

LE BRUIT



L'intensité de la perception des sons par l'oreille humaine est évaluée grâce à une unité de mesure appelée «décibel» (dB).

Le niveau moyen acceptable est de 35 dB.

Celui considéré comme seuil de gêne et de fatigue est de 65 dB.

En fait, le bruit peut être gênant, même à faible niveau s'il est répété.

Les nuisances dues aux bruits peuvent être graves car elles touchent à la santé. Les bruits, en effet, entraînent la fatigue, la baisse de performance dans le travail, la perturbation du sommeil, le stress ou même la dépression nerveuse, et concernent une grande majorité de personnes dans la vie quotidienne.

Ce problème de santé publique fait l'objet d'un important dispositif réglementaire de lutte contre le bruit :

- **Loi n° 92-1444 du 31.12.1992 (JO du 1er janvier 1993) et ses décrets d'application relatifs à la lutte contre le bruit.**
- **Circulaire du 27 février 1996 (JO du 7 avril) relative aux bruits domestiques.**
- **Loi n° 99-588 du 12 juillet 1999 relative au plan d'exposition au bruit (PEB) et à la création de l'autorité de contrôle des nuissances sonores.**
- **Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative sur la solidarité et le renouvellement urbain (loi SRU)**
- **Décret n° 2002-626 du 26 avril 2002 fixant les conditions d'établissement des plans d'exposition au bruit et des plans de gêne sonore des aérodrome (J.O du 28 avril 2002).**
- **Le code de Santé publique.**
- **Le code pénal.**
- **Le code de la route.**
- **Le code général des collectivités territoriales.**
- **Les codes de l'urbanisme et de la construction.**

Ces textes nous servent de références dans ce guide.

2

BRUIT DE TRANSPORTS

I/ Réglementation

1. Transports routiers

Les constructions situées au voisinage d'infrastructures de transports terrestres préexistantes affectées par le bruit doivent faire l'objet de prescriptions d'isolement acoustique déterminées par arrêté préfectoral, conformément à la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques sont reportées dans les plans locaux d'urbanisme des communes concernées.

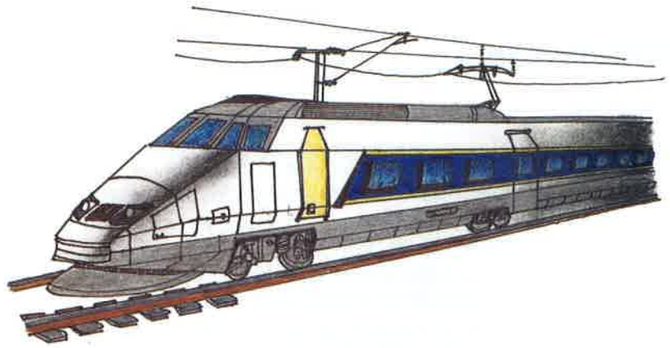
Les contrats de construction de bâtiments d'habitation doivent contenir des dispositions respectant les exigences requises en matière d'isolation phonique.

Les travaux d'isolation phonique sont soumis à la garantie de parfait achèvement pendant un an, à compter de la réception (article 1792-6 du code civil - L. 111-11 et L. 111-19 du code de la construction).

3

2. Transports ferroviaires

Le maître d'ouvrage des travaux de construction d'infrastructures des transports terrestres ou ferroviaires doit prendre des dispositions nécessaires pour limiter les nuisances sonores affectant les populations voisines à des niveaux compatibles avec le mode d'occupation ou d'utilisation normale des bâtiments riverains ou des espaces traversés. (Article 1er du Décret n° 95-22 du 9 janvier 1995 - JO du 10 janvier).



3. Transports aériens

Au voisinage des aérodromes, les conditions d'utilisation des sols et de construction sont strictement réglementées.

Un plan d'exposition au bruit, et un plan de gêne sonore, élaborés par les autorités administratives intéressées (communes, commission de l'environnement...), doivent être élaborés pour chacun des aérodromes. Ils sont ensuite annexé au P.L.U., aux plans de sauvegarde et de mise en valeur et aux cartes communales (article L. 147-3 code de l'urbanisme, Loi du 12 juillet 1999 relative au P.E.B., Loi S.R.U. du 13 décembre 2000).

Dans les zones définies par le P.E.B., les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles situées dans des secteurs déjà urbanisés.

Ces constructions feront l'objet de mesures d'isolation acoustique selon les normes fixées par le P.E.B. (article 2 de l'arrêté du 28 octobre 1994) (articles L.147-1 à 147-6 du code de l'urbanisme).

II/ Conseils

• Avant toute construction, il faut bien vous renseigner sur les prescriptions préfectorales, consulter le plan local d'urbanisme et les professionnels qualifiés pour les travaux d'isolation (isolation des murs et toitures, survitrage des fenêtres, équipements).

Pour les renseignements, adressez-vous à la mairie ou à la Direction Départementale de l'Equipement (D.D.E.) pour les contrôles de conformité aux prescriptions réglementaires.

• Vous allez être locataire ou propriétaire d'un logement construit avant 1970 : aucune norme acoustique réglementaire n'existait avant 1970 :

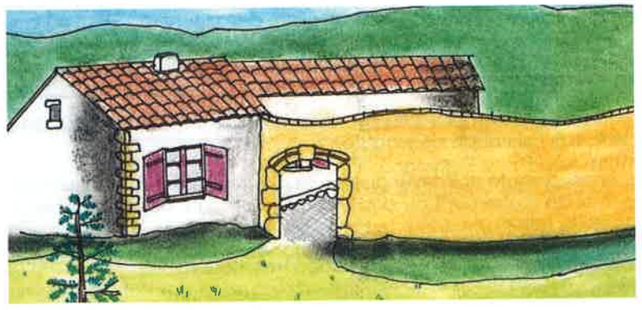
- c'est à vous d'effectuer les travaux d'isolation. Vous pouvez négocier avec le propriétaire (si vous êtes locataire) pour lui faire prendre en charge les frais ;
- vous pouvez demander une prime pour l'amélioration de l'habitat. Renseignez-vous auprès de la D.D.E.

• Vous allez acquérir un logement construit entre 1970 et 1996 ; sachez que les normes réglementaires ne s'appliquent qu'aux planchers, aux cloisons de séparation et aux équipements.

Les fenêtres et les survitrages ne rentrent pas dans le domaine d'application de la réglementation.

- Il vous appartient de faire réaliser les travaux d'isolation aux fenêtres, en cas de nuisances ; les frais seront à votre charge.
- Demandez une prime pour l'amélioration de l'habitat en vous adressant à la D.D.E.

• Depuis 1996, tous les logements neufs entrent dans le cadre de la nouvelle réglementation acoustique (isolation des planchers, cloisons, fenêtres, équipements individuels et collectifs).



III/ Procédure de recours en réparation

• Vous avez un an après l'entrée dans les lieux d'une construction neuve, pour vous retourner contre le vendeur ou le constructeur, si vous constatez un défaut ou une insuffisance d'isolation, en lui adressant une lettre recommandée avec accusé de réception, lui demandant réparation.

• En cas de non-exécution et si le montant des travaux n'excède pas 7600€, adressez-vous au tribunal d'instance pour obtenir réparation.

• Si le montant des travaux dépasse 7600€, déposez une plainte au tribunal de grande instance.

BRUIT PROVENANT DES EQUIPEMENTS DES VEHICULES

I/ Les avertisseurs sonores

1. Quels sont les avertisseurs sonores autorisés ?

• Conformité

Tout véhicule doit être muni d'un avertisseur sonore de route conforme à des types homologués par le ministère chargé des transports (article R. 313-33 du code de la route).

Les cycles doivent être munis d'un appareil avertisseur constitué par un timbre ou un grelot dont le son peut être entendu à 50 mètres au moins.

L'emploi de tout autre signal est interdit.

• Est interdit, l'usage par des particuliers des trompes à sons multiples, des sirènes et des sifflets (article R. 416-3 du code de la route).

• Sanctions : l'emploi des avertisseurs interdits est passible d'une amende de 750€(1). Cette contravention de 4ème classe est constatée par un procès-verbal dressé par un agent de police judiciaire (article R. 313-35 du code de la route et 131-13 du code pénal).

2. Emploi des avertisseurs sonores

• Dans les agglomérations, l'emploi de l'avertisseur sonore est interdit, sauf en cas de danger immédiat (article R. 416-1 du code de la route).

Sur les routes, entre la chute et le lever du jour, les avertissements doivent se faire par l'allumage intermittent des feux de croisement ou des feux de route, sauf cas d'absolue nécessité (article R. 416-2 du code de la route).

Les signaux émis doivent être brefs et leur usage très modéré.

• Sanctions : l'emploi immodéré des avertisseurs sonores est passible d'une amende de 150 €(2). La contravention est constatée par un procès-verbal dressé par un agent de police judiciaire (articles 131-13 du code pénal et R. 416-1, R. 416-2, R. 416-3 du code de la route).

3. A qui s'adresser en cas de nuisances ?

L'emploi des avertisseurs sonores de façon répétée dans une agglomération peut troubler la tranquillité publique. Les victimes de ces nuisances peuvent s'adresser soit à la mairie, soit à la gendarmerie.

(1) *Peine applicable aux contraventions de 4 ème classe.*
(2) *Peine applicable aux contraventions de 2 ème classe.*

II/ Dispositif d'échappement des véhicules

1. Réglementation

Les véhicules automobiles ne doivent pas émettre des bruits susceptibles de causer une gêne aux usagers de la route ou aux riverains.

Les moteurs doivent être munis d'un dispositif d'échappement silencieux, en bon état de fonctionnement (article R. 318-3 du code de la route).

2. Sanctions

Toute personne ayant effectué des opérations tendant à supprimer ou à réduire l'efficacité du dispositif d'échappement silencieux est passible d'une amende prévue pour une contravention de 3ème classe (450 €) (articles 318-3 du code de la route et R. 131-13 du code pénal)(1).

Lorsqu'un véhicule paraît exagérément bruyant, le fonctionnaire ou agent de police judiciaire peut prescrire de le présenter à un service de contrôle du niveau sonore (article R. 325-8 du code de la route).

III/ Dispositif d'alarme des véhicules

1. Réglementation

Les signaux émis par des dispositifs d'alarme sonore (ou optique) montés sur un véhicule doivent être brefs et s'interrompre automatiquement après 30 secondes au plus pour ne reprendre que lors d'une nouvelle mise en action (arrêté du 18 février 1971 - JO du 24 mars).

Ces dispositifs doivent être conformes à des modèles types homologués par le ministère des transports. Ils doivent porter la marque d'homologation ou être vendus accompagnés du certificat de conformité (arrêté du 28 septembre 1988).

2. Sanctions pénales

Toute personne qui aura vendu un dispositif non conforme sera punie d'une amende de 1520 €, contravention de 5ème classe (article R. 321-4 al 1 du code de la route).

Toute personne qui aura fait usage d'un dispositif non conforme est punie d'une amende de 39€ pour les contraventions de 1ère classe (article R. 321-4 alinéa 5 du code de la route).

3. Recours en réparation

S'il est avéré que les dispositifs achetés sont défectueux et non conformes aux normes réglementaires, adressez-vous à votre vendeur qui doit vous remplacer ces pièces par des modèles conformes.

En cas de non-exécution, envoyez-lui une lettre recommandée avec accusé de réception, pour demander réparation.

Si le vendeur refuse toujours d'obtempérer, adressez-vous au tribunal d'instance.

BRUIT DE CHANTIERS

I/Réglementation

La personne responsable des chantiers de travaux publics ou privés dûment autorisés doit veiller à ce que les bruits ne soient pas de nature à porter atteinte à la tranquillité du voisinage.

Il doit pour cela :

- respecter les conditions d'utilisation ou d'exploitation de matériels ou d'équi pements ;
- prendre des précautions apppriées pour limiter les bruits ;
- ne pas faire preuve de comportement anormalement bruyant.

III/ A qui s'adresser ?

En cas de gêne, adressez-vous soit à la mairie, soit à la gendarmerie.

BRUIT DE VOISINAGE

Respectez les prescriptions des arrêtés municipaux

I/ Réglementation

Les bruits de voisinage sont liés au comportement de chacun de nous, aux objets, appareils ou outils que nous utilisons, ou aux animaux dont nous avons la garde.

Dès lors qu'ils sont émis aux heures de repos, de façon répétée ou intense, les bruits peuvent porter atteinte au droit à la tranquillité de nos voisins.

Il est ainsi important que chacun de nous fasse appel sinon à son civisme du moins à sa courtoisie, afin d'éviter des conflits de voisinage inutiles.

Voici les règles pratiques pour éviter de créer des nuisances :

1°/ En cas de résidence collective à étages, évitez de faire des bruits au plancher.

Pour cela :
- faites amortir les bruits des chaises grâce à un revêtement absorbant à leurs pieds ;
- évitez d'utiliser à l'intérieur des chaussures à talons bruyants ;
- proscrivez les jeux bruyants (sauts, ballons, cordes) ;
- ne posez pas les caissons des haut-parleurs à même le sol.

Pour les réclamations et sanctions, voir page 11.

2°/ Vérifiez que vos installations électriques ne gênent pas les voisins. Pour cela, elles doivent d'ailleurs répondre aux normes acoustiques réglementaires (marque d'homologation sur l'appareil ou certificat de conformité à l'achat délivré par le vendeur). Il s'agit des :

- appareils de climatisation et de chauffage ;
- installations des ventilations mécaniques ;
- appareils ménagers ;
- ...

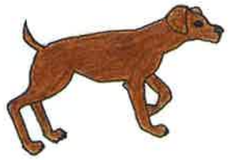
Pour les réclamations et sanctions, voir page 11.

3°/ Ne laissez pas marcher vos appareils sonores et audiovisuels à grande intensité toute la journée, si vous êtes dans un immeuble collectif.
Voir réclamations et sanctions en page 11.

4°/ Les instruments de musique (piano, batterie, flûte, guitare...) sont à utiliser raisonnablement. Mettez-vous à la place de votre voisin qui vous entend faire votre gamme toute la journée.

5°/ Votre tondeuse à gazon en marche ne doit pas dépasser «une puissance acoustique» indiquée par les normes (marque d'homologation sur l'appareil ou certificat de conformité à l'achat délivré par le vendeur). Respectez les arrêtés municipaux qui prescrivent parfois des jours et heures d'utilisation des tondeuses.

Des contrôles de conformité pourront être effectués à l'initiative des autorités administratives (arrêté du 7 juin 1987 - JO du 11 septembre).
Voir réclamations et sanctions en page 11.



6°/ Ne laissez pas les chiens dont vous avez la garde, aboyer de façon intempestive, portant atteinte à la tranquillité du voisinage. Voir réclamations et sanctions en page 11.

7°/ Veillez à ne pas être "l'auteur ou le complice de bruits, tapages ou attroupements injurieux et nocturnes troublant la tranquillité des habitants". Ces bruits et tapages sont punis d'une amende prévue pour les contraventions de 3ème classe (450 €) (article R. 623-2 du code pénal).

Voir réclamations et sanctions en page 11.

Respectez les prescriptions des arrêtés municipaux

8°/ Gérez les nuisances sonores occasionnelles de façon courtoise, avec vos voisins :

- les travaux de bricolage bruyants et gênants ne doivent pas être effectués le dimanche ou les jours fériés, ni pendant les heures de repos (le soir).
- les voisins doivent être prévenus des fêtes organisées chez vous. Voir réclamations et sanctions en page 11.

II/ Réclamations et sanctions

(Circulaire du 27 février 1996 - JO du 7 avril)

1. Le règlement amiable

Si vous êtes victime de nuisances sonores, il est souhaitable de rechercher avant tout une solution amiable avec l'auteur du désagrément :

- faites-lui part directement des troubles qu'il vous cause et invitez-le courtoisement à les faire cesser ;
- s'il refuse de faire cesser les bruits, envoyez lui une lettre recommandée avec accusé de réception pour lui faire part par écrit, des troubles qu'il vous cause ;
- si les bruits persistent et si vous êtes dans une copropriété, adressez-vous au syndic chargé de faire respecter le règlement de copropriété, lorsque celui-ci contient des clauses sur les bruits de voisinage.

Respectez les prescriptions des arrêtés municipaux

2. Le règlement administratif

En cas de bruits répétés, persistants (aboiements des chiens, installations électriques bruyantes, discothèques, travaux de bricolage gênants, etc...), et lorsque le règlement amiable a échoué, vous pouvez vous adresser, par courrier, au maire, pour lui faire part des nuisances causées par le voisinage, afin qu'il prenne des mesures destinées à faire cesser ces troubles.

En effet :

- Le maire est chargé de la police municipale qui comprend «le soin de réprimer les atteintes à la tranquillité publique telles que les rixes et disputes..., les bruits, y compris les bruits de voisinage, les rassemblements nocturnes qui troublent le repos des habitants et tout acte de nature à compromettre la tranquillité publique» (article L 2212-2-2° du code général des collectivités locales).

- Le maire peut prendre des arrêtés municipaux de lutte contre le bruit, de caractère général ou individuel, à l'encontre des auteurs des troubles de voisinage (annexe de la circulaire du 27 février 1996 - JO du 7 avril 1996).

Décret n° 2006-1104 du 1er septembre 2006

A compter du 1er juillet 2007, les auteurs de bruit qui, par sa répétition et son intensité, porte atteinte à la tranquilité du voisinage, seront punis d'une amende de 1 500 € selon la durée et l'heure du bruit. Les nuisances peuvent provenir d'un engin (tondeuse) ou d'un animal.

3. Le règlement pénal

• La plainte :

Indépendamment du traitement administratif, si vous vous estimez être victime d'un préjudice dû aux bruits, vous pouvez déposer une plainte soit au commissariat de police ou à la gendarmerie, soit directement auprès du Procureur de la République.

Pour constituer le dossier pénal, il faut que vous puissiez faire constater l'infraction commise par les gendarmes ou un huissier de justice (en cas de tapages nocturnes, appelez le commissariat de police ou la gendarmerie qui dressera un procès-verbal immédiatement).

• Les sanctions pénales (Articles R. 623-2 et 131-13 du code pénal)

Les bruits ou tapages injurieux ou nocturnes troublant la tranquilité d'autrui sont punis d'une amende de 450 € (pour les contraventions de 3ème classe).

La confiscation de la chose ou de l'animal qui a servi à commettre l'infraction (chien qui aboie, appareils bruyants...) peut être ordonnée en complément des peines d'amende.

• La médiation pénale

Pour permettre aux plaintes d'aboutir rapidement, éviter les classements sans suite des dossiers et favoriser le dialogue entre les parties, le Procureur de la République peut ordonner le recours à un médiateur (association de défense des victimes des nuisances sonores ou conciliateur recruté par le juge d'instance) chargé de convoquer les parties et de mettre en place des solutions «librement négociées» entre les parties.

Les conflits peuvent ainsi se régler grâce à la neutralité du conciliateur et son savoir-faire.

4. La juridiction de proximité

Loi n° 2002-1138 du 9 septembre 2002.

Décret n° 2003-542 du 23 juin 2003.

Circulaire NOR/JUSB/0310510/C du 12 septembre 2003 du 23 juin 2003.

Une part des compétences des tribunaux d'instance et de police est transférée vers la "juridiction de proximité" instituée par la loi du 9 septembre 2002.

Ainsi, depuis septembre 2003, les juges de proximité sont compétents pour juger certaines contraventions :

- Divagation d'animaux dangereux,

- Bruits ou tapages nocturnes, bruit de voisinage,

- Excitation d'animaux dangereux.

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 élever 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 du 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 copropriétaires.

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 pas renoncer à la mitoyenneté et à son entretien (article 667 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

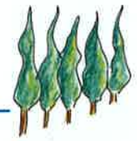
- Les produits de la haie mitoyenne appartiennent aux propriétaires par moitié (article 669 du code civil).
- Le copropriétaire d'une haie mitoyenne peut la détruire jusqu'à la limite de sa propriété, à charge pour lui de construire un mur sur cette limite (article 668 al. 2 du code civil).

• 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 été 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 s'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 exhaussée (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 exhaussé ne doit pas dépasser celle imposée par le plan d'urbanisme, les usages existants ou les règles du code civil (article 663). Voir page 13 et 14 "la séparation mitoyenne est une clôture".

• Obligations

- On ne peut faire aucun enfoncement 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 maillé 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'Etat.

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.

ANIMAUX

Ne transformons pas nos animaux en objets de nuisances. Respectons le droit d'autrui à la sécurité et à la tranquillité.

I/ Règles générales de détention d'un animal

Il n'est pas interdit de détenir des animaux dans son logement à condition de respecter les règles de salubrité, de sécurité pour soi et ses voisins et de non-nuisance à autrui.

- Les règles de salubrité impliquent que les locataires ou propriétaires d'un logement ne doivent pas transformer celui-ci en ménagerie, zoo ou basse-cour pouvant engendrer des maladies, des nuisances aux voisins ou des dégradations des lieux.

- Le fait d'acquérir un animal domestique ou apprivoisé implique des obligations d'ordre sanitaire : visites régulières chez le vétérinaire pour les vaccinations obligatoires.

- Le propriétaire d'un animal est responsable du dommage causé par celui-ci à autrui (article 1385 du code civil) : cela implique qu'il doit souscrire une assurance «responsabilité civile» pour dommages causés aux tiers.

II/ Animaux dangereux

Si votre animal est susceptible de présenter un danger pour vos voisins, vous devez prendre des mesures pour prévenir ce danger et éviter des accidents.

En cas d'inexécution, le maire peut prendre un arrêté pour ordonner le placement de l'animal dans un lieu de dépôt adapté. Les frais seront à votre charge.

Après huit jours de détention, si aucune mesure n'est prise, le maire peut ordonner, après avis d'un vétérinaire, l'euthanasie de l'animal
(article 1° Loi n° 99-5 du 6 janvier 1999).

Un voisin qui se sent menacé par la présence d'un animal dangereux dans l'immeuble, peut demander au maire d'intervenir.

III/ Chiens dangereux

Loi n° 99-5 du 6 janvier 1999 (JO du 7 janvier)
Arrêté du 21 avril 1999 (JO du 30 avril)

1°/ Quels sont les types de chiens dangereux ?

La loi prévoit 2 catégories de chiens dangereux :

a) 1ère catégorie : les chiens d'attaque qui sont :

- les Staffordshire terrier (ou pit-bull) qui ne sont pas inscrits au LOF (Livres des Origines Français)
- les American staffordshire terrier (ou pit-bull) qui ne sont pas inscrits au LOF
- les chiens assimilables au Mastiff, non inscrits au LOF (dits boerbulls)
- les Tosa qui ne sont pas inscrits au LOF

b) 2ème catégorie : les chiens de garde ou de défense qui sont :

- les Staffordshire terrier inscrits au LOF
- les American staffordshire terrier inscrits au LOF
- les Rottweiler
- les Tosa inscrits au LOF

2°/ Quelles sont vos obligations si vous détenez ces types de chiens ?

Vous devez :

- leur faire faire un vaccin antirabique,
- faire stériliser par le vétérinaire tous les chiens de 1ère catégorie,
- prendre une assurance «responsabilité civile» pour les éventuels dommages que pourraient causer ces chiens aux tiers,
- faire une déclaration à la mairie de détention de ces chiens,
- éviter d'amener les chiens de 1er catégorie dans les transports en commun, les lieux publics (sauf la voie publique, où vos chiens doivent être muselés et tenus en laisse),
- museler et tenir en laisse vos chiens de 2ème catégorie si vous les amenez dans les transports en commun ou les lieux publics.

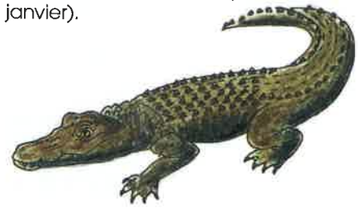
3°/ Qui peut détenir ces chiens ?

- toute personne âgée au moins de 18 ans,
- toute personne qui n'est pas majeure en tutelle, sauf autorisation spéciale du juge des tutelles,
- toute personne n'ayant pas été condamnée pour crime ou à une peine d'emprisonnement pour délit inscrit au bulletin n°2 du casier judiciaire,
- toute personne dont la propriété ou la garde d'un chien n'a pas été retirée.

IV/ Les animaux sauvages apprivoisés et trouvés errants

Tout animal d'espèce sauvage (boa, crocodile, singe, tigre, etc...), apprivoisé et trouvé errant peut être capturé et conduit à un lieu de dépôt. Les frais sont à la charge du propriétaire ou du gardien.

Après huit jours de garde, si l'animal n'est pas réclamé par son propriétaire, le maire de la commune où l'animal a été saisi, peut le céder ou le faire euthanasier après avis d'un vétérinaire. (Article 5 Loi n° 99-5 du 6 janvier 1999 - JO du 7 janvier).



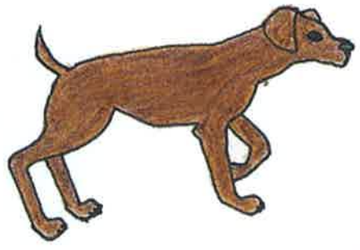
V/ Chiens et chats errants

Les chiens et les chats errants peuvent faire l'objet d'une saisie, par arrêté du maire, et d'une conduite à la fourrière.

Ils sont restitués à leurs propriétaires seulement après paiement des frais de fourrière.

Après huit jours, si l'animal n'a pas été réclamé, il est considéré comme abandonné et devient la propriété du gérant de la fourrière qui peut en disposer.

Dans les départements déclarés infectés de rage, il est procédé à l'euthanasie des animaux non identifiés.



VI/ Maltraitance d'un animal

Si vous connaissez des cas de maltraitance d'animaux domestiques ou apprivoisés, il faut alerter la S.P.A., qui se chargera de porter plainte contre l'auteur pour «sévices et actes de cruauté envers un animal».

L'auteur de la maltraitance est passible d'une peine de deux ans d'emprisonnement et d'amende. Il peut être interdit de détention d'un animal, à titre définitif ou non.