

GUIDE

du bon voisinage



Voici quelques clés pour favoriser le dialogue,
apprendre à mieux se connaître et bien vivre ensemble.



84 %

C'est le pourcentage de personnes qui déclarent avoir connu par le passé des difficultés avec leurs voisins.

(sondage d'avril 2016 réalisé par le site budget-maison.com sur un panel de 2300 personnes).



Pour éviter de subir vous-même ces désagréments, quelques conseils peuvent être utiles pour entretenir de bonnes relations de voisinage :

- ➔ Vous êtes nouvel arrivant, présentez-vous, faites connaissance avec vos voisins. Cela permet de **créer un premier contact**.
- ➔ Entretenir un esprit convivial, se saluer, se sourire, prendre des nouvelles de chacun sont autant de petits gestes simples qui créent un **climat propice au dialogue**.
- ➔ **Anticipez les éventuelles nuisances que vous pourriez causer à votre voisinage.**
Bruits de fête ou de travaux seront d'autant mieux acceptés qu'ils auront été annoncés.
- ➔ **Restez conciliant et ouvert au dialogue** en toutes circonstances.

Avant-propos

Que l'on habite en ville ou à la campagne, dans un appartement ou dans une maison, que l'on soit locataire ou propriétaire, nous sommes tous susceptibles de causer ou de subir des troubles de voisinage.

Les Incivilités sont souvent à la base des conflits de voisinage !

Ces comportements contraires aux règles de la vie en société tels que des nuisances sonores, des dépôts sauvages d'ordures, des attitudes impolies ou provocantes, des tags etc. dégradent notre qualité de vie à tous. Le bruit est la première cause des plaintes déposées devant les tribunaux pour troubles de voisinage.

Cependant, tout bruit ne doit pas être considéré comme un trouble anormal de voisinage.

En effet, le trouble anormal de voisinage, sanctionné par la loi (Article R1336-4 et suivants du Code de la santé publique ; Article R623-2 du Code pénal) est à distinguer des inconvénients normaux de voisinage.

Pour établir le caractère anormal d'une nuisance, il convient de vérifier différents critères :

- La fréquence et la durée du trouble ;
- Le moment où il se produit (jour ou nuit) ;
- La localisation du trouble (zone résidentielle ou industrielle, campagne ou ville, maison individuelle ou appartement etc.).

Attention, **tout bruit excessif en journée comme de nuit peut être sanctionné.** En effet, le Code de la santé publique réprime tout bruit qui, par son intensité et sa durée, trouble la tranquillité du voisinage et ce, peu important l'heure à laquelle il se produit.

Ainsi, par exemple, au sein d'une résidence, un locataire ne saurait reprocher à son voisin de bricoler quelques heures en journée. En revanche, si cela devait perdurer tard en soirée, ou se reproduire très souvent, le trouble anormal de voisinage pourrait être caractérisé.

Il est donc essentiel avant même de connaître vos droits et devoirs en matière de conflits de voisinage, de savoir faire la part des choses entre ce qui constitue ou ne constitue pas un trouble anormal de voisinage.



Entretien des espaces extérieurs, taille des arbres et des haies

Le défaut d'entretien de ses espaces extérieurs peut être source de conflits et d'insécurité. Il convient donc **d'être vigilant quant à leur entretien**. Avant de planter, tailler ou couper vos arbres, il est important de **se renseigner auprès de votre mairie, de votre bailleur, propriétaire ou de votre syndicat de copropriété, afin de connaître la réglementation applicable**.

Astuces pour respecter le cadre de vie de chacun :

- 1) **Entretenez** vos haies, massifs, plantations afin :
 - qu'ils n'empiètent pas sur la propriété du voisin,
 - qu'ils ne dépassent pas les hauteurs légales.
- 2) **Ramassez** vos feuilles mortes,
- 3) **Pensez au tri** de vos déchets verts.

Info : La Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux assure **la collecte des déchets végétaux en porte à porte de début avril à fin novembre**. Il suffit de les présenter dans les **sacs spécialement destinés à cet effet**, respecter les consignes inscrites au dos des sacs et les sortir sur le trottoir la veille au soir. Pour connaître les points de retrait des sacs de déchets verts et les jours de collecte, renseignez-vous auprès de votre Mairie.

Ce que dit la Loi :

À défaut de réglementation spécifique, **l'article 671 du Code civil** prévoit que :

- Les arbres dont la hauteur est supérieure à 2 m doivent être plantés à une distance minimum de 2 m de la propriété voisine.
- Les arbres ou arbustes dont la hauteur est inférieure à 2 m doivent être plantés à une distance minimum de 0.5 m de la propriété voisine. La hauteur de vos haies ne doit pas dépasser 2 m.

Attention, si vous ne respectez pas ces règles, **votre voisin peut exiger que vos plantations soient taillées ou arrachées**. Les branches devront être coupées par votre voisin au niveau de la limite séparative de vos propriétés, même si cette coupe met en péril la vie de l'arbre (**article 673 du Code civil**).

Vous ne pouvez pas couper les branches qui débordent sur votre propriété ni en cueillir les fruits. En revanche, vous pouvez couper les racines, ronces, brindilles qui dépassent et ramasser les fruits tombés (**article 673 du Code civil**).

Info : Même si votre voisin respecte la réglementation à la lettre, il est **possible que ses arbres et plantations vous occasionnent des nuisances** (perte d'ensoleillement, obstruction de vos gouttières, racines dégradant votre mur etc.). Pour obtenir gain de cause, **il faudra apporter la preuve du trouble anormal de voisinage que vous subissez**. Le caractère anormal du trouble sera apprécié par le juge au cas par cas et en fonction des particularités régionales.

Info : Les déchets verts sont ramassés le mercredi ; merci de sortir vos sacs la veille.

Info : Suite à un arrêté préfectoral et municipal, il est strictement interdit de faire du feu sur l'ensemble de la commune.

4 déchèteries sont à votre disposition : Meaux, Monthyon, Nanteuil-Lès-Meaux et Crégy-Lès-Meaux

Les poubelles doivent être rentrées après le passage des agents de propreté urbaine



Les nuisances liées aux animaux domestiques

Le propriétaire d'un animal est responsable du dommage qu'il peut causer à autrui (nuisances, morsures etc.).

Astuces pour bien cohabiter avec nos animaux de compagnie :

- 1) Lors de vos promenades, **ramassez les excréments** de votre animal ;
- 2) **Faites identifier et vacciner** vos animaux ;
- 3) **Déclarez à la mairie votre chien de garde ou de défense de 2ème catégorie**. Ces animaux doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure sur la voie publique et dans les parties communes ;
- 4) Lors de vos promenades, **tenez votre animal en laisse** pour éviter morsures et accidents de la circulation ;
- 5) Eduquez et dressez votre animal pour éviter tout désagrément, entre autre, **les problèmes d'aboiement**. Votre chien peut aboyer en votre absence sans que vous ne soyez au courant ;
- 6) **Ne laissez pas divaguer vos animaux domestiques** dans les parties communes, dans les rues, sur les places, dans les parcs et jardins et autres lieux publics. Si votre chien n'est pas agressif envers vous, n'oubliez jamais qu'il peut l'être avec des inconnus.

Ce que dit la Loi :

Le propriétaire d'un animal en est responsable. Sa responsabilité peut être engagée devant les tribunaux. Le maître peut être redevable d'une amende allant jusqu'à 450€. Le tribunal peut prononcer **une peine de confiscation et de placement en chenil, voire faire euthanasier l'animal**.

Le locataire peut voir son **bail résilié**.

Il est interdit de détenir un chien d'attaque ; la détention est passible d'une **peine de prison** allant jusqu'à 6 mois et d'une **amende** d'un montant de 15000 €. La présence d'un chien d'attaque (c'est-à-dire de 1ère catégorie) est interdite dans les lieux publics et les transports.

Les chiens dangereux de seconde catégorie doivent être tenus en laisse et muselés dans les lieux publics et les transports.

Les élevages d'animaux peuvent causer des troubles de voisinage par des nuisances sonores et olfactives. Là encore des règles strictes s'appliquent, il convient de vous renseigner avant de débiter cette activité,

auprès de la Direction Départementale de la Protection des Populations du département de Seine-et-Marne.

Info : Pour des raisons évidentes d'hygiène, il est **interdit de nourrir les pigeons et les rats**, favorisant leur prolifération. Ces derniers sont non seulement **porteurs de maladies** mais également **source de nuisances**.



C'est du propre !

La propreté de notre village est l'affaire de tous !

Nous participons individuellement, par des gestes simples, au respect et à l'embellissement de notre cadre de vie.

Astuces pour vivre dans un environnement propre :

- 1) **Ne jetez rien** depuis vos fenêtres ou balcons ;
- 2) Si vous salissez, **pensez à nettoyer derrière vous** ;
- 3) Déposez vos ordures uniquement dans l'**emplacement réservé à cet effet** ;
- 4) **Respectez le travail de ceux qui s'occupent de l'entretien** de votre commune ;

Ce que dit la Loi :

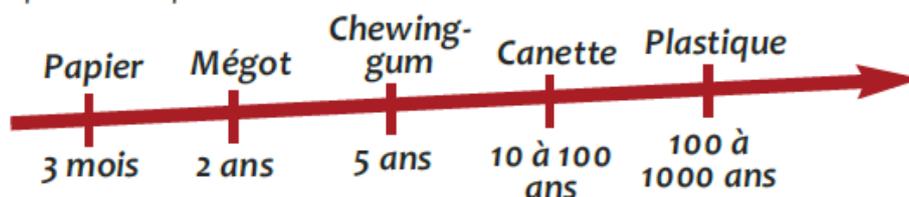
Ce sont le **règlement sanitaire départemental**, les **arrêtés municipaux** et le **Code de la santé publique** (dans son livre 3) qui viennent réglementer l'hygiène et la propreté sur la voie publique mais aussi dans des lieux privés.

Pour les infractions les plus graves, des peines d'amende et d'emprisonnement peuvent être prévues.

Info : sur la voie publique, des règles de bon sens s'appliquent. En effet, **détritus, encombrants abandonnés sur les trottoirs (retrait de vos encombrants uniquement sur rendez-vous), mégots de cigarettes, déjections canines, crachats sont autant d'incivilités qui polluent notre quotidien !**

Il est également interdit de faire de la mécanique ou de vidanger sur la voie publique.

Temps de décomposition :



Mettre son mégot dans un cendrier est une action simple, efficace et responsable !

Les nuisances sonores ou bruits de comportement

Sont généralement considérés comme bruits de voisinage liés aux comportements, **les bruits inutiles, désinvoltes ou agressifs pouvant provenir :**

- Des appareils de diffusion du son et de la musique,
- Des appareils électroménagers,
- De l'utilisation de locaux n'ayant pas les aménagements acoustiques adaptés,
- De certains équipements fixes, ventilateurs, climatiseurs, pompes à chaleur,
- Des travaux de bricolage et de jardinage utilisant des appareils susceptibles de causer une gêne sonore et utilisés en dehors des horaires légaux.

Astuces pour respecter la tranquillité de chacun :

- 1) **Diminuez le volume de votre chaîne stéréo ou de votre télévision**, particulièrement en soirée.
- 2) **Prévenez vos voisins** si vous organisez exceptionnellement une fête (un petit mot à glisser dans les boîtes aux lettres).
- 3) **Privilégiez la journée, en évitant les dimanches et jours fériés**, pour utiliser perceuse, tondeuse à gazon, tronçonneuse, ou faire vos travaux. Les horaires autorisés sont le dimanche de 10 h à 12 h. En semaine, respectez des heures convenables.

Ce que dit la Loi :

Article R1336-5 du Code de la santé publique : *“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”*. **Durée, répétition, intensité :** un seul de ces critères suffit à **caractériser un trouble anormal de voisinage, même si l'immeuble est mal isolé ou s'il n'y a pas de faute avérée**, quelle que soit l'heure du jour ou de la nuit. Une constatation auditive des forces de l'ordre suffit à mesurer le trouble.

Le Code Pénal sanctionne de manière spécifique **le tapage nocturne (article R.623-2)**. Ce dernier concerne tout bruit troublant la tranquillité, perçu d'une habitation à l'autre ou en provenance de la voie publique, entre le coucher et le lever du soleil. L'auteur peut être condamné à une amende de 3^{ème} classe (450 euros maximum) et au versement de dommages et intérêts.

Info : l'auteur des nuisances est **exonéré de responsabilité quand son installation est antérieure à l'arrivée du voisin victime** de ces nuisances à condition que **l'activité respecte la réglementation en vigueur**. Quand l'installation du professionnel est postérieure à l'arrivée du voisin, celui-ci peut demander à la justice d'apprécier si les nuisances provoquées par l'activité dépassent les inconvénients normaux de voisinage, en fonction de plusieurs critères : nature de la zone concernée, activité diurne ou nocturne, caractère répétitif et habituel de la nuisance, etc.



Vues, jours, vidéosurveillance... comment préserver son intimité ?

Vues et jours :

Aucune ouverture, terrasse, aucun escalier ne peuvent être créés sans avoir recueilli **l'accord préalable du service urbanisme de votre mairie**.
Même chez soi, on ne peut pas faire tout ce que l'on veut.

Astuces avant d'entreprendre des travaux :

- 1) **Renseignez-vous auprès de votre mairie** afin de connaître la réglementation en vigueur (Plan Local d'Urbanisme, ZPPAUP, Code civil...).
- 2) **Constituez les dossiers administratifs nécessaires à la réalisation de vos projets** (permis de construire, déclaration de travaux, permis de démolir etc.).
- 3) **N'hésitez pas à parler de vos projets avec vos voisins** afin de prévenir tout conflit.

Ce que dit la Loi :

Le Code civil dans ses articles 675 à 680 interdit de créer des aménagements permettant de voir chez autrui s'ils sont trop près de la propriété voisine. Il est interdit de prévoir ces aménagements, s'ils sont à moins d'1m90 de la propriété voisine en ligne droite ou à 60 cm en vue oblique (c'est-à-dire lorsqu'il faut tourner la tête pour voir chez le voisin).

Attention, toute construction en vue directe sur votre propriété qui existe depuis plus de 30 ans ne pourra plus être détruite.

Usage de nouvelles technologies et respect de la vie privée :

La technologie progressant, nous pouvons être tentés de l'utiliser afin de protéger notre domicile. Il n'est pas interdit de faire usage des systèmes de vidéosurveillance mais là encore, il n'est pas permis de faire n'importe quoi. **Cet équipement doit se limiter à votre propriété. Elle ne doit en aucun cas servir à surveiller celle de vos voisins ou les passants sur la voie publique**, quand bien même ces derniers en seraient informés.

Ce que dit la Loi :

L'article 9 du Code civil garantissant à chacun le **respect de sa vie privée**, justifie ces restrictions. Ainsi, les images récoltées par votre équipement, de vos voisins sur leur propriété, ou des passants sur la voie publique, ne peuvent servir de preuves dans un litige.

L'article 226-1 du Code pénal punit d'un an d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende quiconque portera atteinte à la vie privée d'autrui d'une quelconque façon.

Info : Les juges ont reconnu un **“préjudice de vue”** en présence d'une **construction inesthétique ou d'objets inadaptés ou déplaisants sur le terrain voisin**. En l'espèce un voisin avait érigé une clôture séparative avec des sommiers. Il n'est donc pas possible de faire tout ce que l'on veut sur sa propriété au motif de préserver son intimité (*Cour de cassation, 19 novembre 2015*).



Régler son conflit de voisinage

étape par étape

1. **Toujours privilégier le dialogue.** Il n'est pas rare que le voisin n'ait pas conscience du trouble qu'il vous occasionne. N'hésitez donc pas à aller **lui exposer calmement votre problème**, et même à l'inviter à venir constater par lui-même le trouble que vous dénoncez.
2. **Rédiger un écrit** peut s'avérer nécessaire, si votre voisin n'a pas donné suite à votre entretien. Il conviendra simplement d'y rappeler le contenu de votre échange et de décrire précisément les nuisances subies. Si l'envoi de cette lettre simple reste sans suite, il sera alors nécessaire d'adresser **un courrier recommandé avec accusé de réception** mettant votre voisin en demeure de faire cesser le trouble. Conservez bien le double de vos écrits.
3. **Prendre contact avec la Mairie** pour une médiation, **sur rendez-vous.**
4. **Prendre contact avec la Police municipale** qui peut effectuer **un constat des nuisances et faire cesser le trouble.** N'hésitez pas à faire une déclaration de main courante auprès des services de police ou de gendarmerie pour signaler et dater les nuisances, voire **un dépôt de plainte** si les faits le justifient.
5. **Le bailleur** peut être un appui de taille dans la résolution du conflit. **Adressez-lui tous vos justificatifs** (mains courantes, courriers, pétitions...) qui permettront son intervention auprès des voisins perturbateurs.
6. **Contacteur un conciliateur de Justice ou un médiateur** est maintenant **une étape obligatoire** avant toute saisine du tribunal. L'intervention d'un professionnel pourra permettre de faire **émerger des solutions amiables.** Vous pouvez rencontrer un conciliateur à la Maison de Justice et du Droit du Pays de Meaux.
7. **Réunissez le maximum de preuves** afin de préparer votre dossier pour une éventuelle action en justice. N'hésitez pas à demander des **témoignages, faire des photos, mandater un huissier** afin de

réaliser un constat. Tous ces éléments seront nécessaires pour démontrer l'anormalité du trouble subi.

8. **Saisir le tribunal compétent** en fonction du problème soulevé demeure l'ultime étape, si votre voisin est resté sourd à toutes vos démarches. N'hésitez pas avant d'entamer une procédure à **prendre conseil auprès de votre assurance de protection juridique ou d'un avocat.**

Info : C'est avant tout par **le DIALOGUE** que vous aurez le plus de chance de trouver une solution à votre problème. Une procédure peut être longue et coûteuse. Elle doit donc être votre ultime recours.



Vos Interlocuteurs

Mairie de Montceaux-Lès-Meaux

Conciliateur de Justice

Votre bailleur

Huissier de justice

Ordre des avocats de Meaux - Tél : 01 60 09 03 60

Services de police intercommunale et de gendarmerie

Tribunal d'Instance
44, Avenue Salvador Allende - 77100 Meaux
Tél : 01 60 09 75 00

Pour plus d'informations

Centre d'information sur le bruit

www.bruit.fr

Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie

17, rue Monsieur - 75007 PARIS - Tél : 01 56 54 32 10

www.clcv.org

Maison de Justice et du Droit du Pays de Meaux

Allée Jean Louis Barrault - Centre commercial La Verrière - 77100 MEAUX

Tél : 01 60 41 10 80

**Association d'Aide aux Victimes et de Médiation Judiciaire
(AVIMEJ)**

19, Rue du Général Leclerc - 77100 Meaux - Tél : 01 75 78 80 10

Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)

52 rue de l'Abreuvoir - 77100 Meaux - Tél : 01 60 25 25 41

www.adil77.org

www.justice.fr

www.service-public.fr