

INFOS

Performance énergétique

On parle de performance énergétique d'un bâtiment dans le cadre de la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standard.

 <http://www.logement.gouv.fr>

L'attribution préférentielle

C'est le droit que la loi confère à une personne de se voir déclarer propriétaire exclusif d'un bien ou d'un ensemble de bien indivis, à charge pour elle d'indemniser ceux qui avaient normalement vocation à participer au partage. La soulte est la somme par laquelle le titulaire de ce droit préférentiel dédommage les copartageants.

cachet de l'office

* Conflits de voisinage : comment les éviter ?

Avant de changer de logement, pourquoi faut-il prendre en compte le voisinage ?

Que l'on habite en ville ou à la campagne, en appartement ou en maison, que l'on soit propriétaire ou locataire, la proximité avec des voisins est parfois difficile : l'enfer, c'est les autres, dit un philosophe ! L'achat d'un bien immobilier est, aujourd'hui, une décision qui engage sur le long terme. Quelques vérifications s'imposent donc.

Concrètement, en quoi consistent ces vérifications ?

Il est important de vérifier si des activités susceptibles d'entraîner des nuisances sonores (écoles de danse) ou olfactives (exploitations industrielles ou agricoles) ne sont pas implantées à proximité. Une fois l'acte notarié signé, il sera trop tard. Vous ne pourrez plus agir pour troubles anormaux de voisinage. Pour que l'action puisse aboutir, il ne suffit pas que le trouble soit excessif, persistant et répétitif. Il faut encore qu'il ait commencé à se produire après votre emménagement.

Quels autres éléments faut-il prendre en considération ?

L'implantation des constructions ou la situation des terrains doivent être étudiées. Elles pourront vous éclairer sur l'existence de servitudes légales, mises en place dans l'intérêt de tous. Le Code civil prévoit ainsi que toute clôture de séparation (mur, haie végétale, etc.) édiflée à cheval sur la limite des propriétés contiguës est mitoyenne : elle est réputée appartenir à chacun des propriétaires intéressés qui doit contribuer, à hauteur de moitié, à son entretien voire à sa reconstruction. La loi prévoit encore

une servitude légale dite de désenclavement lorsqu'une propriété ne possède aucun accès direct à la voie publique ou n'a qu'un accès insuffisant. Et, pour protéger la vie privée des citoyens, elle interdit de créer des vues donnant sur une propriété riveraine en deçà d'une distance minimale, sans avoir préalablement obtenu l'accord du voisin.



© Zooropa - Fotolia.com

En quoi consiste le rôle du notaire en la matière ?

Les conseils du notaire sont précieux. Il profitera de la période qui sépare le compromis de la signature de l'acte notarié pour effectuer toutes les vérifications nécessaires. Il négociera, avec vous et vos futurs voisins, la mise en place, de servitudes légales, en aménageant par exemple l'exercice du droit de passage ou en précisant les modalités de participation à l'entretien du mur mitoyen. Le cas échéant, il pourra aussi proposer la mise en place de servitudes spécifiques, non prévues par la loi ; le plus souvent pour assurer le passage d'une canalisation et le raccordement à l'égout. Parlez-en avec votre notaire lors d'un prochain rendez-vous. Plus d'informations sur www.notaires.fr