Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Terrasse et servitude de vue

Par Pierre75

Bonjour à tous,
lecteur assidu de cet excellent forum, il est temps de vous poser ma première question.
J'envisage l'achat d'une maison en région parisienne, construite sur une parcelle très étroite. La maison est mitoyenne à l'est et en limite de propriété côté ouest. Le vendeur de la maison a vendu en 2018 la parcelle située à l'ouest, et l'acheteur est titulaire d'un permis de construire sur cette parcelle. Son projet est de construire une maison en limite de propriété, de sorte que la maison qui m'intéresse sera, à terme, mitoyenne à l'est et à l'ouest, ce qui ne me dérange pas en soi. Le tracas est que le nouveau propriétaire de la parcelle située à l'ouest prévoit de construire en débord par rapport à la façade de la maison qui m'intéresse. Hors la maison qui m'intéresse possède une grande terrasse dans le prolongement du R+1. Cette terrasse a actuellement une vue superbe vers l'ouest par dessus la parcelle du voisin, mais le débord de façade que celui-ci projette implique que cette vue est vouée à disparaître. Pour résumer, la maison qui m'intéresse possède une servitude de vue sur la parcelle du voisin via une terrasse. Cette servitude existait déjà lorsque le voisin a acheté sa parcelle. A-t-il le droit de supprimer cette vue en construisant en débord par rapport à la maison qui a la terrasse ?
Je vous remercie pour votre aide !

Par janus2

Bonjour,
S'il existe effectivement une servitude de vue, le voisin ne peut pas construire à moins de 1m90 de distance.

Par Pierre75

Bonjour Janus,
merci pour votre message. Toute la question, je pense, est de savoir si la servitude existe bel et bien compte tenu des éléments suivants:
- la terrasse a été construite il y a 10 ans à une époque où le propriétaire de la maison était également propriétaire de la parcelle voisine
- le propriétaire de la maison a vendu la parcelle voisine sans faire acter par un notaire l'existence de cette servitude de fait
Je crois savoir que si la vue sur la parcelle du voisin est le résultat d'une division parcellaire, alors elle est "inaliénable", mais qu'en est-il quand les deux parcelles préexistaient même si elles appartenaient au même propriétaire.
Je ne suis pas qualifié pour répondre, mais j'aurais tendance à croire qu'à partir du moment où la parcelle a été vendue sans faire "officialiser" cette servitude par un notaire, alors on se retrouve dans la situation d'une servitude de vue qui a moins de 30 ans et peut donc être éteinte par le voisin. Aussi, je pense que je vais m'abstenir de l'achat de cette maison... d'autant que ce n'est pas un recul de 1,90 m qui va changer fondamentalement la donne du problème