



Terrasse et vue plongeante d'un appartement

Par Visiteur

J'ai acheté un appartement en attique au 3^{eme} étage d'une petite copropriété avec une terrasse reposant sur un mur mitoyen et offrant une vue plongeante sur le jardin de mes voisins et sur leur maison.

J'ai installé un brise vue sur ce mur existant pour préserver l'intimité de tout le monde. Je n'ai plus aucune vue sur leur cour, ni sur leur maison, vu que je dois être à 10-15m du sol.

Maintenant mes voisins, par lettre d'avocat interposé, contestent la hauteur du brise vue, celui ci ne faisant pas 1,90m de haut.

Effectivement, après vérification, la hauteur mur+brise vue ne fait que 1,65m sachant que le mur mitoyen fait 20 cm de large.

J'ai essayé d'arranger ça à l'amiable avec eux en leur expliquant que ne pouvant plus me pencher sur le mur, je n'avais plus aucune vue chez eux. Mais rien à faire!!!!

Pouvez vous me dire quels sont mes droits et mes devoirs.

merci de votre réponse

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Maintenant mes voisins, par lettre d'avocat interposé, contestent la hauteur du brise vue, celui ci ne faisant pas 1,90m de haut.

Effectivement, après vérification, la hauteur mur+brise vue ne fait que 1,65m sachant que le mur mitoyen fait 20 cm de large.

J'ai essayé d'arranger ça à l'amiable avec eux en leur expliquant que ne pouvant plus me pencher sur le mur, je n'avais plus aucune vue chez eux. Mais rien à faire!!!!

Pouvez vous me dire quels sont mes droits et mes devoirs.

merci de votre réponse

Depuis combien de temps cette propriété est-elle construite?

Quelle est la distance séparant la limite extérieure de votre balcon à la limite du terrain du voisin?

Très cordialement.

Par Visiteur

La copropriété date de 5 ans environs. Mes voisins ont une maison qui doit dater d'une vingtaine d'année. En fait cette copropriété a été construite directement sur ce mur mitoyen. il sert de mur porteur à cet immeuble et le bout de ma terrasse repose sur ce mur. Donc tout de suite après le mur se trouve la cour de mes voisins 10 à 15m au dessous de chez moi. Avec mon brise vue je n'ai donc plus aucune vue sur la maison, ni en vue droite, ni en vue oblique.

J'espère avoir apporté les précisions demandées

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

En fait cette copropriété a été construite directement sur ce mur mitoyen. il sert de mur porteur à cet immeuble et le bout de ma terrasse repose sur ce mur. Donc tout de suite après le mur se trouve la cour de mes voisins 10 à 15m au

dessous de chez moi. Avec mon brise vue je n'ai donc plus aucune vue sur la maison, ni en vue droite, ni en vue oblique.

J'espère avoir apporté les précisions demandées

Est-ce que votre maison bénéficie d'une servitude de vue sur le fonds du voisin?

En effet, je suis très surpris par la nature de votre construction.

Conformément à l'article 678 du Code civil, il est en principe interdit de construire un balcon s'il n'y a pas au minimum 1.90 mètre entre le bout de votre balcon et le terrain du voisin.

En conséquence, en l'absence d'une servitude de vue conventionnelle qui serait prévue dans votre règlement de copropriété, une telle construction est illégale. Il vaudrait mieux alors, dans ce cas présent, donner raisons au voisin demandant une élévation du brise-vue.

Article 678 En savoir plus sur cet article...

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Modifié par Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 35 JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je suis également surpris que le promoteur ai pu obtenir le permis de construire. Cela change t'il quelque chose si ce mur n'est pas mitoyen mais appartenait à la copropriété?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je suis également surpris que le promoteur ai pu obtenir le permis de construire.

Le permis de construire se borne généralement à constater que les règles d'urbanisme prévues par le plan local d'urbanisme sont bien respectées et ne se soucie guère des règles civiles (servitude, vues etc.). Mais surpris, que la question ne se soit posées qu'aujourd'hui..

Cela change t'il quelque chose si ce mur n'est pas mitoyen mais appartenait à la copropriété?

Non, la règle sur les vues n'est pas propre aux murs mitoyens. Elle interdit seulement de construire des balcons à moins de 1.90 mètre du fonds voisin.

Très cordialement.