



Vues directes sur mon jardin

Par kangourou

Bonjour, mon voisin a obtenu un permis en juillet 2024 par la ville de Marseille. Il a commencé les travaux il y a 2 mois et surélève sa maison. A cette occasion il crée une grande baie vitrée qui crée une vue sur mon terrain. Cette vue est très gênante, je me sens espionné en permanence. Si je saisie la justice à ce sujet ai-je des chances d'obtenir gain de cause ? Merci.

Par isernon

bonjour,

si votre voisin a obtenu un permis de construire, cela signifie que son projet respecte les règles d'urbanisme. concernant la création de cette baie vitrée, elle doit se situer à plus d'1,90 m de la limite de propriété. Si cette distance minimale est respectée, il ne vous reste qu'à prouver un trouble anormal de voisinage.

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le permis a été délivré sous réserve des droits des tiers. Vous pouvez éventuellement faire valoir ces droits si une vue droite ou oblique découle de cette implantation.

Il faut déterminer la distance horizontale (= vue d'avion) entre la baie vitrée et la limite de votre propriété.

cf le code civil :

Article 678

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

Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

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.

Article 679

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

Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

Article 680Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

Par kangourou

Merci pour votre réponse.

Par kangourou

Merci "yapadequoi" les articles 678 à 680 sont respectés, c'est pour cela que le permis a été accordé. En revanche, le trouble anormal de voisinage me semble une piste puisque mon intimité est violée.

Par yapasdequoi

L'urbanisme ne vérifie pas ces articles, c'est donc pourquoi je vous les ai signalés.

Si la distance légale est respectée (surtout en milieu urbain ?), vous aurez du mal à démontrer le trouble anormal de voisinage.

Consultez un avocat avant de vous lancer...

Par Isadore

Bonjour,

Il n'existe pas de "droit à l'intimité" en ce qui concerne les vues du voisin sur la propriété.

Le trouble anormal de voisinage désigne tout trouble qui excède les inconvénients normaux des activités du voisinage.

La règle de base est que tout propriétaire est libre d'user de ses biens à sa guise (et donc de faire construire chez lui ce qui lui plaît). C'est un droit garanti par la loi.

Il faudrait arriver à prouver qu'en construisant sa maison avec une baie vitrée votre voisin fait un usage anormal de son terrain, de sorte que vous subissez un préjudice indemnisable. A moins que le terrain dudit voisin n'ait pas eu vocation à être construit, je vois mal comment ça pourrait aboutir.

Si la vue du voisin vous gêne, cachez votre propriété en construisant un mur, en mettant un brise-vue, ou en plantant des végétaux. Du bambou en bac, ça pousse vite et ça peut être très joli.

Par isernon

bonjour,

très souvent, dans ces situations, les tribunaux indiquent que les propriétaires ne sont pas propriétaires de leurs environnement, sauf cas très particuliers.

salutations

Par kangourou

Je me sens coincé ! Merci pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Certains ont eu gain de cause en prouvant une perte d'ensoleillement.

MAIS pas pour une perte d'intimité dans un jardin.

Par Rambotte

Bonjour.

Juste pour le vocabulaire, cette baie vitrée ne "surplombe" pas votre propriété.

La notion de surplomb consiste dans le fait que la projection (verticale) au sol de la chose surplombante est sur votre propriété. Par exemple une construction en limite de propriété, avec une porte fenêtre et une avancée de petit balcon, lequel est alors surplombant.

Par kangourou

Merci Rambotte pour cette précision. Je ne maîtrise pas parfaitement le langage de la construction et encore moins celui de la justice.

Par CLipper

Bonjour,

Comme kangourou a dit que son voisin faisait surélever sa maison, on pouvait entendre création de la baie vitrée était à l'étage (d'où le terme surplomb p.e.)

Bon après midi

Par Rambotte

Ce qui n'est pas un surplomb.

Mais kangourou a supprimé le terme de son message initial, en ne conservant que la vue très gênante pour lui.
On peut en fait parler de vue "plongeante".

Par CLipper

Bonsoir,

En effet, vous avez le mot juste ou le juste mot ?

Je pense que pour Kangourou, c'est un nouveau sentiment que tout le monde peut avoir lorsque le voisin surélève et crée des ouvertures (même de simples fenêtres)

Kangourou, baie vitrée ou petite fenêtre, le voisin peut vous épier peu importe la grandeur de ses ouvertures.
L'avantage pour vous si il y a une baie vitrée est que vous pouvez davantage voir son intérieur!

Les maisons qui ont des salons vérandas côté voie publique n'ont pas beaucoup d'intimité.
Bonne soirée