



Problème d'un appentis ouvert sur mon jardin

Par caniac

Bonjour,

J'habite dans une bâtisse coupé en 2 lots. je suis donc en copropriété. Mon lot (Lot 1) est composé d'une maison et d'un garage. Le lot de mon voisin (Lot 2) est composé d'un local professionnel, d'un garage et d'un appentis. Ce dernier est à l'extérieur mais adossé à la bâtisse. Un jardin entoure toute la bâtisse. Je suis propriétaire du lot 1 et du jardin. Par conséquent, mon voisin doit passé dans mon jardin pour accéder à son lot.

Mon problème concerne l'appentis. Il n'est équipé d'aucune porte. Il y a une grande ouverture de 4 m de long. Ce qui fait que l'on voit tout ce qu'il y a à l'intérieur et lui profite de la vue de mon jardin. Une partie de cette appentis est une pièce de vie où il a fait une cuisine, un WC, une douche, et un coin repas équipé d'une grande table. Etant malheureusement en conflit avec mon voisin sur différents sujets, j'aimerais l'obliger à fermer son appentis pour que je puisse profiter pleinement de mon jardin et d'arrêter de le voir manger avec sa famille, ses amis, ou ses collègues. Quel est le motif qui me permettrait de l'obliger à le fermer ?

Je vous en remercie par avance pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Etes vous vraiment en copropriété ? Y a-t-il des parties communes ? un règlement de copropriété ? un syndic ? des AG annuelles ? etc ?

Je ne vois vraiment pas quel motif vous permettrait de l'obliger à fermer son appentis. C'est chez lui, il fait ce qu'il veut.

Vous pouvez envisager une solution de brise-vue ou de haie sur VOTRE terrain, à condition de ne pas nuire à son droit de passage.

Par Isadore

Bonjour,

Même avis, sauf obligation légale de fermer cet appentis (règlement de copropriété, PLU..), ce qui serait étonnant, votre voisin fait ce qu'il veut chez lui.

C'est à vous d'aménager votre jardin dans le respect du PLU ou du RC, et du droit de passage de votre voisin s'il y a lieu.

Par Henriri

Hello !

En effet Caniac, deux questions se posent :

- Qu'une bâtisse soit coupée en deux n'implique pas que ce soit une copropriété. Ca peut être simplement deux biens mitoyens par un mur. Voir les questions de Yapadequoi à ce propos.

- Vous dites que votre voisin doit passer dans votre jardin pour accéder à son lot. Quels sont les termes exacts de ce droit de passage dans l'acte qui le précise (votre acte de propriété a priori) ?

A+

Par caniac

Bonjour,

Merci pour vos retours. Nous avons bien un règlement de copropriété. Mais pas contre, nous n'avons jamais fait d'AG et nous n'avons pas de syndic. Il n'y a pas de parties communes car chacun a ses propres entrées. Officiellement, il n'a pas de droit de passage dans mon jardin pour accéder à son lot. Je pourrais le bloquer si je le voulais mais la n'est pas le problème. Cette copropriété a été créée en 2008 lors du divorce des parents de mon voisin. Nous avons acheté la partie qui appartenait à sa mère il y a 4 ans (2019) et mon voisin (Le fils) a récupéré la partie de son père depuis 10 ans

Je pensais qu'un voisin ne pouvait pas avoir une vue directe sur le jardin de son voisin. Que l'on pouvait invoquer le droit à l'intimité ou un genre comme ça?

Par yapasdequoi

Non il n'y a pas de loi de ce genre entre jardins.

Renseignez vous mieux au sujet de cette "copropriété". Avez-vous un règlement de copropriété ?

Quelles sont les "parties communes" ?

Consultez votre notaire pour savoir comment en sortir, parce que là vous êtes dans un sacré guêpier...

Par Henriri

(suite)

J'ai du mal à comprendre la situation d'une copropriété sans parties communes et de Caniac gêné par l'appentis du voisin ouvert sur son jardin mais pas par le passage de ce voisin dans ce même jardin sans droit de passage d'autant que chacun a son entrée...

A+

Par isernon

bonjour,

les copropriétés à 2 copropriétaires bénéficient d'un régime particulier.

voir ce lien :

[url=https://www.inc-conso.fr/content/des-regles-derogatoires-pour-les-petites-coproprietes]https://www.inc-conso.fr/content/des-regles-derogatoires-pour-les-petites-coproprietes[/url]

vous avez acheté un bien contigu à celui de votre voisin avec la particularité que ces 2 biens ont appartenu par le passé au même propriétaire, il peut donc exister entre ces 2 biens des servitudes par destination de père de famille qui peuvent exister sans titre.

voir ce lien sur ce sujet:

[url=https://aurelienbamde.com/2020/09/14/les-servitudes-du-fait-de-lhommes-etablies-par-destination-du-pere-de-famille/]https://aurelienbamde.com/2020/09/14/les-servitudes-du-fait-de-lhommes-etablies-par-destination-du-pere-de-famille/[/url]

en principe, dans une copropriété, il y a des parties privatives et des parties communes comme le sol.

salutations

Par caniac

Bonjour à tous,

J'ai l'impression que l'on s'éloigne de mon sujet qui est la fermeture d'un appentis.

Pour information:

1-la bâtisse se trouve au milieu d'une parcelle dont je suis propriétaire

2-la bâtisse ayant été "coupé en 2" et chacun ayant sa propre entrée, une devant la bâtisse et l'autre à l'arrière, il n'y a

pas de partie commune. Chacun est indépendant.

Pour revenir un mon sujet, apparemment je ne peux rien faire pour l'obliger à fermer son appentis qui est grand ouvert sur mon jardin alors que ca lui sert de pièce de vie. Comme vous pouvez l'imaginer, cela n'est pas très agréable d'être allonger sur un transat par exemple, et d'avoir un repas de famille fait par mon voisin dans son appentis.

Par yapasdequoi

Comme déjà dit, vous ne pouvez pas l'obliger à fermer son appentis, c'est chez lui il fait ce qu'il veut.

Vous pouvez simplement installer CHEZ VOUS un dispositif pour améliorer votre intimité (plantes/claustra/haie/etc) en respectant son droit de passage et le PLU.

Vous êtes seul propriétaire de TOUTE la parcelle ? C'est contradictoire avec la copropriété dont vous parliez. Avez-vous vérifié l'acte de vente ? Le règlement de copropriété ?

Etes vous certain qu'il n'y a vraiment pas partie commune ? La toiture ? Les réseaux d'eau ? l'assainissement ? et bien sûr la parcelle sur laquelle se situe la bâtisse : je doute très fort que vous soyez propriétaire de toute la parcelle....