



## Creation de vues

-----  
Par nanillon

Bonjour,

J'ai porté plainte contre mes voisins qui ont construit des terrasses de 60cm de haut, prolongement de leurs maisons, jusqu'en limite de propriété sur 80m de long. Puis-je être débouté, vu la faible hauteur?

Merci

Modération : règles de politesse, cf CGU

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour ?

Merci ?

Votre plainte sera classée sans suite car il n'y a ni crime ni délit. C'est un litige civil.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Oui, il est même étonnant que la plainte a été prise, il n'y a rien de pénal (enfin sauf si ces terrasses vous mettent en danger).

Si vous subissez un préjudice, il faut faire un recours civil.

-----  
Par nanillon

merci pour vos réponses .J'ai en effet porté plainte auprès du tribunal civil

-----  
Par janus2

Bonjour,

merci pour vos réponses .J'ai en effet porté plainte auprès du tribunal civil

Comme quoi les mots ont de l'importance. Porter plainte suppose "au pénal", police, gendarmerie, procureur.

Au civil on parle plutôt de saisir le tribunal, pas de porter plainte.

-----  
Par Isadore

Si la loi a été enfreinte, vous ne serez pas débouté au motif de la "faible hauteur". On ne connaît pas le fond de l'affaire, mais un centimètre d'empiètement chez le voisin justifie la destruction de l'ouvrage jusqu'à la limite. Quelques centimètres de branche qui dépassent entraînent l'obligation d'élaguer...

Dans votre cas la faible hauteur pourrait jouer sur la nature de la condamnation. Par exemple le juge, plutôt que d'ordonner la démolition pourrait imposer des mesures alternatives : brise-vue, indemnisation pour la perte de valeur de votre terrain... Plutôt que de boucher une fenêtre des jugements imposent des châssis fixes avec du verre opaque, ce qui fait disparaître l'inconvénient pour le voisinage sans nuire au "condamné".

Mais un juge ne peut pas dire "bon la loi a été enfreinte mais juste un peu, alors déboutons le demandeur".

-----  
Par nanillon

Merci pour vos réponses, j'étais inquiète car bien que ces terrasses ne soient pas très hautes, même avec une haie de 2m, je ne peux "briser les vues".

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Le voisin devra installer un brise-vue opaque d'une hauteur d'au moins 1m90 à partir du sol de sa terrasse ou bien supprimer la partie de terrasse jusqu'à laisser libre 1m90 de la limite.  
cf article 678 du code civil

Consultez un avocat.

-----  
Par StephaneB

Bonjour

Ahum ahum toussa toussa

N'allez vous pas un peu vite en besogne ?

Je pars du principe que les terrasses ont été construites sans autorisation

Êtes vous avec un PLU dans votre commune ? Si oui, quels sont les prescriptions pour votre zone ?  
Êtes vous en secteur protégé ?

La terrasse fait elle plus de 40 m<sup>2</sup> ?

Il se peut qu'il y ait donc des infractions au code de l'urbanisme, code NATINF 341 ou 5969  
[url=https://www.ssa-justice.fr/IMG/pdf/Annexe\_4\_-\_Codes\_NATINF\_-\_MAPIUR\_seul.pdf]https://www.ssa-justice.fr/IMG/pdf/Annexe\_4\_-\_Codes\_NATINF\_-\_MAPIUR\_seul.pdf[/url]

Et ces infractions sont jugées au pénal !  
Vous pouvez aussi demander à votre maire de venir dresser un PV contre votre voisin pour cette construction

Si la terrasse a été construite avec autorisation

Nous sommes ici dans un trouble de voisinage et bien dans le civil. Je rejoins pleinement yapasdequoi dans son message de 17:25

-----  
Par nanillon

Bonjour  
Merci pour vos réponses . Il s'agit d'une copropriété horizontale et les terrasses font 80m de long. Elles sont construites sans autorisation...

-----  
Par Burs

Bonjour,  
en copropriété, il ne peut y avoir de création de vue .

-----  
Par janus2

en copropriété, il ne peut y avoir de création de vue .

Bonjour,

Les règles relatives aux distances à respecter pour les vues droites et obliques sont prévues par les articles 678 et 679 du Code civil. Ces règles s'appliquent de manière générale entre propriétés voisines, y compris en copropriété horizontale.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Pourtant, la cour de cassation semble avoir rejeté la question de servitudes de vue en copropriété horizontale.

<https://vv.guide/la-vue-le-jour-et-les-ouvertures-ce-que-dit-le-code-civil-15393/>

Les articles du Code civil portant sur les vues et les jours ne sont pas applicables entre copropriétaires d'un ensemble immobilier ? notamment en cas de copropriété horizontale. La Cour de cassation écarte les articles 678 et 679. En effet, ces derniers ne s'appliquent qu'entre deux propriétés privatives uniquement.

Mais je n'ai pas la référence d'un tel arrêt. A voir d'ailleurs si c'est susceptible de revirement de jurisprudence.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Une ouverture est un trou dans un mur. S'il n'y a pas de mur, il n'y a pas d'ouverture et les articles 678 et 679 du code civil relatifs aux ouvertures ne trouvent pas à s'appliquer.

Cela n'empêche pas qu'une terrasse puisse créer un trouble mais si l'on espère avoir gain de cause mieux vaut donner les bons arguments.

Je ne vois pas comment on peut porter plainte auprès du tribunal civil.

Quand on a un litige avec son voisin on commence par en parler au voisin. On le met en demeure de faire certaines choses par courrier recommandé. S'il ne répond pas favorablement on le convoque au tribunal au moyen d'une assignation délivrée par un huissier de justice. Avez-vous convoqué votre voisin au tribunal ?

-----  
Par janus2

Une ouverture est un trou dans un mur. S'il n'y a pas de mur, il n'y a pas d'ouverture et les articles 678 et 679 du code civil relatifs aux ouvertures ne trouvent pas à s'appliquer.

Ces articles ne se limitent pas aux "trous".

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.

-----  
Par Nihilscio

... ni balcons ou autres semblables saillies ?

Ce qui suppose un bâtiment et une saillie par rapport à ce bâtiment.

des terrasses de 60cm de haut,prolongement de leurs maisons ,jusqu'en limite de propriété sur 80m de long : Peut-on qualifier cela de saillie ? C'est loin d'être évident.

-----  
Par Burs

Une copropriété veut dire un ou plusieurs immeubles construit sur un même fond. il ne peut y avoir "vue" que entre deux fonds distincts .

@ Janus,

un création de vue ne concerne pas uniquement une fenêtre ou une ouverture, le simple fait de surélever un terrain par un apport de terre en limite, créer une vue chez le voisin.

Par janus2

@ Janus,

un création de vue ne concerne pas uniquement une fenêtre ou une ouverture, le simple fait de surélever un terrain par un apport de terre en limite, créer une vue chez le voisin.

Euh... C'est exactement ce que je dis...

C'est Nihilscio qui ne voit pas les choses ainsi.

-----  
Par Burs

Ah désolé !

-----  
Par Nihilscio

Je pense qu'il est risqué de s'embarquer sur une histoire de servitude qui n'a rien d'évident.

Le fond du problème est la création d'un trouble anormal de voisinage. Il serait à mon avis préférable d'argumenter en ce sens. Ce serait une question d'appréciation à soumettre au juge.

A supposer que la terrasse soit une saillie visée à l'article 678 du code civil, ce dont je doute, se pose la question de l'existence d'une servitude légale de vue dans une copropriété.

Un arrêt de 1995 dit que ce n'est pas possible parce que dans une copropriété, même horizontale, il n'y a pas deux fonds distincts marqués par une ligne séparative. Dans le même sens, un arrêt plus récent dit qu'il ne peut y avoir une servitude de passage sur une partie commune à jouissance privative. Le sol étant partie commune dans une copropriété (sauf dans des cas exceptionnels), la jouissance privative ne lui fait pas perdre sa nature de partie commune et, comme il ne peut y avoir de servitude sur une partie commune, il ne peut y avoir de servitude sur une partie commune à jouissance privative.

Mais comme il peut y avoir des servitudes sur des parties privatives, que la terrasse est une partie privative et que la maison du voisin est aussi une partie privative, l'argument de la servitude de vue pourrait prospérer si l'extrémité de la terrasse était à moins de 1,9 m de la maison.

-----  
Par nanillon

Je précise que je ne fais pas partie de la copropriété.

la copropriété horizontale de quatre maisons et terrains longe mon terrain sur une longueur de 80m. Autant dire que je n'ai plus aucune intimité.

Les terrasses sont des constructions, même les exhaussements de terre.

-----  
Par yapasdequoi

Il y a donc bien une limite de propriété entre votre terrain et cette copropriété.

Voyez un avocat pour faire valoir la vue illégale et le trouble anormal de voisinage.

Il faudra sans doute aussi un constat d'huissier et un bornage (sauf si votre terrain est déjà borné ?)