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

Piscine voisin à 1,20m

Par GuyDubas

Bonjour,

La limite séparative avec notre voisin à l'arrière de notre propriété est réalisée par un mur de soutènement d'environ 1,20 m de haut au dessus de notre terrain. Son terrain surplombe le nôtre d'1,20 m.

La séparation visuelle (clôture d'1,50m) entre les propriétés fixée sur ce mur de soutènement est tombée lors de rafales de vents violents en janvier dernier en endommageant une partie du mur.

Notre voisin nous demande de participer pour moitié aux travaux. Nous sommes en désaccord car le mur de soutènement lui appartient et nous pensons que dans ce cas la clôture installée dessus lui appartient (lui appartiendra) aussi.

De plus, nous avons découvert que sa piscine enterrée est installée à moins d'1,20m de cette même limite séparative.

Même si la prescription s'applique sur l'ouvrage car la piscine devrait se situer à au moins 3m (Piscine construite il y a plus de 10 ans) nous pensons que son usage nous apporte des nuisances (Sonores, visuelles, Structurelle) qui imposent à notre voisins de prendre à sa charge la totalité des travaux : réparation du mur et installation d'une nouvelle clôture

Nous nous demandons si notre raisonnement est juridiquement valable.
Je vous remercie de votre réponse
Guy

Par yapasdequoi

Bonjour,
Que la piscine soit à 1m20 ou à 3m, les nuisances sont assez similaires...
Par contre la vue droite est illégale.
"Article 678
Version en vigueur depuis le 03 janvier 1968
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."

Vous pouvez donc exiger que le voisin remette le brise-vue qui est tombé, à ses frais.

Ensuite il faut prouver le cas échéant le trouble anormal de voisinage. Eventuellement prouver que la proximité de cette piscine provoque une dégradation accélérée du soutènement (?). Mais c'est bien plus aléatoire.
Et vous n'obtiendrez pas la suppression de cette piscine, même si elle n'est pas conforme au PLU, vu la prescription.

Par AGeorges

Bonjour,

Le problème de vue droite se pose quand il s'agit de créer une ouverture dans un mur de maison.
Ce n'est pas le sujet ici, du tout !

Par AGeorges

Re, pour compléter :

Selon, au moins, les jurisprudences sur le sujet, un mur de soutènement (sauf cas particulier ?) appartient au voisin dont il retient les terres, et de ce fait, ne peut pas empiéter chez vous. Il est entièrement à la charge du voisin, qui n'est pas supposé vous demander de participer pour son entretien.
Si le voisin a posé un brise-vue au dessus de ce mur, ledit brise-vue se trouve AUSSI chez le voisin, et il n'a pas NON PLUS à vous demander de participer.

Il est évident que quand deux terrains sont limitrophes, chacun a des vues chez l'autre. Cet aspect ne fait pas l'objet d'obligations. Chacun est libre de décider si cela lui convient ou pas. Après, s'il est décidé de poser une clôture occultante, un brise-vue ou tout autre dispositif, il faut se référer aux règles du PLU qui, souvent, légifère sur ce domaine. Il existe aussi des règles nationales sur les aspects de hauteur minimale.

Sauf erreur ou omission.

Par yapasdequoi

Je maintiens que la vue depuis la berge de la piscine est à moins de 1m90 et doit donc être occultée.

Mais chacun est libre de ne rien réclamer.

Par AGeorges

@Yapasdequoi

A qui sert donc la mention "entre le mur où on les pratique " du texte que vous avez cité ?

Surtout s'il s'agit, come c'est la cas ici, d'une piscine enterrée ! Où voyez-vous un mur dans lequel on aurait pratiqué une ouverture ? Si on fait un trou dans le mur intérieur de la piscine, elle se vide et cela ne crée aucune vue.
Peut-être, éventuellement, pourriez-vous admettre que vous étiez un tout petit peu à côté du sujet ? Hmmm !

Par yapasdequoi

Eventuellement vous pouvez consulter les jurisprudences concernant les piscines implantées à moins de 1m90 de la limite de propriété.
Pas besoin de faire un trou dans la piscine pour voir chez le voisin ("vue" vient du verbe "voir")

Par AGeorges

Bonjour,

L'article 678 du Code Civil est utilisé par le jugement
"CA Grenoble 1ère Ch., RG 99/02519, 06/01/2003, M. R.M. c/ M. R.D.".

Il s'agit d'un cas où le terrain, en pente, a été remblayé pour construire une piscine (par le voisin du dessus). Le mur de soutènement s'en est déduit.

Le voisin a été condamné à supprimer le remblai et le mur de soutènement. La raison est que le remblai créait une vue plongeante sur le terrain du plaignant. On peut aussi supposer que, dans ce cas, il n'y avait pas prescription.

Par yapasdequoi

La margelle de la piscine crée une vue droite.
Il y a prescription pour l'infraction à l'urbanisme (distance de 1m20) mais pas pour la vue.
"Les sarcasmes n'honorent pas celui qui les profère "(Confucius)

Par AGeorges

La margelle de la piscine crée une vue droite.

Et une chaise longue posée dans le jardin aussi.

Le problème est quand le terrain est réhaussé. Une piscine creusée dans le sol naturel ne "crée" aucune vue SAUF si elle est rehaussée. C'est ce que démontrent les jurisprudences, et notamment celle que j'ai citée. La condamnation a porté sur la suppression du remblai et du mur de soutènement. La margelle de la piscine n'est pas citée.

Par AGeorges

Confucius a aussi dit
"Je ne veux ni ne rejette rien absolument, mais je consulte toujours les circonstances"

Par Nihilscio

Bonjour,

On fait dire beaucoup de choses à Confucius. Les références exactes sont difficiles à trouver. Au contraire du code de Justinien et des Institutes, la tradition confucéenne n'est pas source de droit.