



Voisin veut ouvrir fenêtre sur mon jardin

Par Boulouboulou

Bonjour,

Mon voisin, souhaite ouvrir une fenêtre au rez de chauffer avec vu sur mon jardin.

Son mur est parallèle à la clôture, à 80cm de celle-ci (voir photo 1).

De ce que je comprends de la loi, il n'a pas le droit, c'est à moins de 1,90m, et sont rez de chauffer est bas donc impossible de mettre une ouverture à 2,60m.

Pour une raison que j'ignore notre maison est sur une parcelle et le terrain sur une autre.

Le PLU indique que :

"Le Code Civil précise qu'il n'est pas obligatoire de respecter ces distances quand, soit : l'ouverture donnera sur une parcelle de terrain en indivision"

Dois-je comprendre que comme j'ai acheté avec ma femme, mon voisin peut faire ça fenêtre ?

Je ne vois pas trop le rapport.

Merci d'avance pour votre aide !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pouvez-vous recopier la phrase exacte du PLU ? Il semble qu'il manque des mots...

Le code civil indique
:[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150123/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150123/[url]
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.

Votre voisin peut mettre "des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant." ou bien verre non transparent, châssis dormant, pavés de verre, la vue n'est pas autorisée car la distance est insuffisante.

Par Boulouboulou

Bonjour yapasdequoi et merci pour votre réponse très rapide !

Le PLU me donne la même impression qu'il manque des mots dans la partie sur l'indivision. Ou alors l'esprit de cette loi m'échappe :-) !

PLU :

"Le Code Civil précise qu'il n'est pas obligatoire de respecter ces distances quand, soit :
- l'ouverture donnera sur la voie publique,

- la partie du terrain sur lequel s'exercera la vue est grevée d'une servitude de passage,
- l'ouverture donnera sur un mur aveugle ou sur un toit fermé,
- l'ouverture donnera sur une parcelle de terrain en indivision,
- l'ouverture pratiquée sur le toit ne permettra de voir que le ciel"

Concernant les "jours", le PLU dit :

"Il est autorisé de créer une ouverture avec une vue droite à 1,90 m minimum de la limite de propriété.

"La création d'une vue oblique requiert un minimum de 0,60 mètre de distance de la parcelle voisine pour être réalisable."

Ce n'est pas le cas ici, il y a 80cm en vue droite. Puis :

"Si ces distances ne sont pas respectées, seuls des Jours pourront alors être aménagés à une hauteur minimale de 2,60 m en rez-de-chaussée et de 1,90 m à l'étage."

C'est impossible ici, c'est une petite maison. Par contre, la brique de verre n'est pas considérée comme jour et est donc possible je crois.

Encore merci et bonne journée !

Par yapasdequoi

De toute façon le PLU ne peut pas autoriser quelque chose qui est interdit par le code civil.
Lisez le lien fourni.

en effet le PLU est mal rédigé concernant l'indivision !

Il s'agit sans doute d'une "division" d'un terrain en 2 parcelles pour laquelle le code civil admet des vues à moindre distance selon une servitude de "père de famille". Mais dans ce cas l'ouverture doit avoir été faite AVANT la division, pas après.

Par Boulouboulou

"le PLU ne peut pas autoriser quelque chose qui est interdit par le code civil." Oui, c'est ça.

Donc en résumé mon voisin ne peut mettre que de la brique de verre.

Encore merci et excellente journée à vous !!

Par yapasdequoi

Et s'il fait autrement, vous lui adresserez un courrier recommandé avec les textes du code civil.

Puis vous devrez faire un constat d'huissier et prendre un avocat pour faire opacifier cette fenêtre via le tribunal.

Par Boulouboulou

OK merci ;-).

Par janus2

Bonjour,

- D'une ouverture qui donne sur une parcelle de terrain en indivision.

Cela signifie que si, entre les 2 maisons, se trouve une cours commune (parcelle en indivision appartenant aux 2 propriétaires des 2 maisons), la distance de 1m90 n'est pas à respecter.

Par Boulouboulou

Bonjour janus2,

Merci pour votre réponse, je comprends mieux !