



## Servitude de vue terrasse

-----  
Par jlchaps88

Bonjour,

En 1981, un voisin a fait construire un garage en limite de propriété avec au-dessus une terrasse.

A l'époque l'ancien propriétaire de ma maison, que j'ai acheté en 1992, avait établi un accord verbal pour cette construction avec terrasse, mais en plantant de son côté une haute haie de thuyas dépassant le mur du garage + terrasse, afin de servir de brise-vue. Mais rien n'avait été rédigé à cette époque. Cet ancien propriétaire m'avait parlé de cet accord lors de l'achat et aussi le fait que le voisin avait obligation de tailler la haie de son côté. Ce voisin est décédé depuis 10 ans et la maison est depuis inhabitée.

Mais les thuyas sont aujourd'hui morts et je suis obligé de les enlever. Donc le principe du brise-vue disparaît progressivement. Et il est pour moi hors de question de replanter quoi que ce soit. Je ne veux plus avoir de l'entretien à faire.

Maintenant, l'un des descendants va racheter la maison à ses soeurs.

Que puis-je faire pour l'obliger à mettre en place des panneaux occultants sur le muret de 1,1 mètre de sa terrasse ?

Merci de votre aide et de vos conseils.

-----  
Par jpgroussard

Bonjour,

si le descendant (votre nouveau voisin) n'est pas sympa et comprendre des choses qui se sont passées avant sa naissance, rien du tout.

Cdt

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

La première étape est une discussion amiable pour demander un brise-vue.

Ensuite un courrier RAR puis si rien ne se passe saisie du tribunal.

Toutefois si cette terrasse existe depuis 30 ans sans aucune action de personne, la servitude de vue peut être acquise par prescription.

-----  
Par AGeorges

Bonjour jlchaps,

Au titre de l'article 678 du Code civil, une vue droite sur votre propriété ne peut exister qu'à une distance minimale de 1m90. La construction du garage avec terrasse en limite est donc illégale.

Mon idée serait de contacter le nouveau futur voisin pour lui indiquer que la présence d'une terrasse limitrophe contrevient à cet article 678. De ce fait, soit il propose une solution, soit vous faites démolir son garage via un procès qu'il perdra forcément.

Faire vérifier les termes exacts de votre missive par un homme de loi et la faire remettre par un commissaire de justice pourrait apporter un peu plus de poids à la menace. Mais tout n'est pas gratuit.

-----  
Par Burs

Bonjour,  
une haie végétale ne peut pas constituer une brise vue pour une servitude

-----  
Par morobar

Bonjour,  
soit vous faites démolir son garage via un procès qu'il perdra forcément.  
Avec une construction antérieure à 1992 soit plus de 30 ans, je ne parierais pas sur la prospérité certaine de l'action.  
D'autant que ce n'est pas le garage qui est en cause, mais son toit faisant office de terrasse.

-----  
Par Burs

Il ne s'agit ici que de droit civil, et la prescription est acquise pour la vue Et tout autant pour le garage même si c'est une construction illégale (sans permis)

-----  
Par yapasdequoi

Merci Burs pour cette confirmation. C'est bien ce que j'avais envisagé comme réponse.

-----  
Par jlchaps88

Les relations avec le futur voisin sont pour le moment amicales. Il avait bien été présent lors de la construction du garage pour lequel un permis de construire avait été établi.  
Pour la terrasse il n'y avait eu qu'un accord verbal entre mon ancien propriétaire et le papa du futur voisin.  
Par contre on n'a pas réussi à remettre la main sur le permis de construire. Et la mairie dit ne pas l'avoir en archives car les archives ne sont pas conservées aussi longtemps.  
Moi tout ce que je veux c'est ne pas répéter ce qui était fait à l'époque par des accords verbaux, mais par un document que je crois qu'on pourrait faire rédiger par nos notaires respectifs.  
Je veux prévenir l'avenir si jamais il décide de vendre ou que moi je veux vendre et qu'un futur acheteur pour étiquet sur le fait qu'il y ait une terrasse surélevée en bordure de propriété.

-----  
Par yapasdequoi

Vous ne pouvez rien y faire. La prescription trentenaire entérine la situation.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir,  
Le voisin n'a pas acquis de servitude de vue. Et comme la prescription est passée, c'est désormais trop tard.  
Donc, pour moi, comme au moins un autre avis sur le net, la prescription agit à l'envers, et la servitude de vue n'étant plus "acquérable", vous pouvez soit agir soit obliger votre voisin à le faire.

Bien sûr, c'est un avis à vérifier avec soin.

-----  
Par yapasdequoi

Consultez un avocat... sur les forums on trouve de tout et son contraire ...

-----  
Par jpgroussard

Bonsoir Jlchaps,

remplacez les thuyas avec quelque chose pas cher et sans entretien (enfin, ça n'existe pas mais faites le minimum) !  
Peut-être même, le nouveau voisin voudra participer.  
Cdlt

Par yapasdequoi

Une haie ou une clôture doit respecter le PLU et les règles de hauteur des plantations. Il est probable que ça ne suffira pas...

-----  
Par jpgroussard

Si ça a marché une fois ça marchera une deuxième !

Et si les deux sont d'accord avec une nouvelle haie, clôture, etc (comme il y a 40 ans avec les précédents propriétaires) la mairie ne se déplacera même pas.

Cdt

-----  
Par yapasdequoi

Sur un forum juridique, le conseil de transgresser la loi est inadapté.

Et mettre une clôture occultante de plus de 4 m de haut fera sans doute réagir le voisin qui verra sa terrasse privée de soleil (et de la servitude de vue qu'il aura acquise par prescription ...)

-----  
Par AGeorges

Bonsoir,

Comment prouver une servitude de vue trentenaire ? Pour être acquise, la servitude de vue doit être possédée de manière « continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque » pendant 30 ans (article 2261 du Code civil). Il appartient à celui qui se prévaut de la prescription trentenaire de la prouver.

Ce qui est impossible puisqu'il y avait une haie.

La servitude de vue ne peut donc PAS avoir été acquise par prescription. La simple durée ne suffit pas, même en le répétant plusieurs fois !

-----  
Par jlchaps88

Et si en plus le permis de construire du garage n'est pas retrouvé... rien ne permet une datation !

Cas difficile quand même...

-----  
Par yapasdequoi

Vous connaissez Geoportail ?

-----  
Par AGeorges

Bonjour Jlchaps,

Deux éléments contradictoires dans votre exposé, si vous me permettez :

NOTE : Mauvaise lecture de ma part, corrigée ensuite par JANUS. Merci.

mais en plantant de son côté une haute haie de thuyas

... il s'agit du voisin

Mais les thuyas sont aujourd'hui morts et je suis obligé de les enlever

... il s'agit de vous

D'où la question :

De quel droit allez-vous enlever des thuyas qui sont du côté du voisin ?

Ceci dit, je répète ma conclusion précédente, du fait de l'insistance de certains intervenants à vouloir placer leur prescription trentenaire :

La présence de la haie de thuyas, dès lors qu'ils ne sont pas morts depuis plus de trente ans, interdit la jouissance continue et trentenaire de la vue. La prescription n'est donc pas applicable. Vous pouvez donc obliger votre voisin à poser un brise-vue sur l'acrotère (?) du toit-terrasse de son garage. Il y a du choix de matière. Et si vous vous entendez bien avec votre voisin, ou si vous souhaitez que ça soit le cas, vous pouvez partager les frais avec lui. Mais cela n'a rien d'obligatoire.

Voici un autre avis du net :

Pour "annuler" cette vue illégale, ces personnes doivent monter une cloison opaque et fixe à hauteur d'homme sur toute la longueur de la partie sur limite et prolonger cette cloison sur une longueur de 60 cm sur le retour = la partie perpendiculaire à la limite de propriété.

Les mettre en demeure pour ça par recommandé + AR en précisant qu'à défaut vous déposerez un recours au tribunal judiciaire.

Base : articles 678 et 679 du code Civil.

-----  
Par janus2

bonjour AGeorges,

Deux éléments contradictoires dans votre exposé, si vous me permettez :

Citation :

mais en plantant de son côté une haute haie de thuyas

... il s'agit du voisin

Non, il s'agit de l'ancien propriétaire de la maison de jlchaps88...

Ceci dit, je suis d'accord avec vous concernant la "non" prescription trentenaire puisque la vue a commencé à partir du moment où la haie a été retirée.

-----  
Par jlchaps88

Pour bien expliquer :

La terrasse au-dessus du garage a une murette d'environ 1m10.

Après la construction, une haie de thuyas a été plantée de mon côté (en accord verbal avec mon ancien propriétaire et son voisin). Ceci pour arriver suffisamment haut pour faire une séparation végétale entre le dessus du muret de la terrasse et mon terrain. Ceci avec plus 4 mètres de haut depuis le sol et sur environ 10 mètres de longueur.

La taille des thuyas en hauteur était réalisée par le voisin.

La taille en dessous par mon ancien propriétaire puis par moi à partir de 1992.

Je rappelle que le nouveau voisin, fils de l'ancien voisin, est parfaitement au courant de cet accord, et qu'il me l'a écrit clairement. Donc il est au courant que la vue depuis la construction du garage était occultée (même partiellement) par la haie de thuyas.

Cela fait que peu d'année que les thuyas meurent les uns après les autres mais comme la maison voisine n'était pas habitée, personne ne s'en souciait.

De mon côté, j'ai commencé à faire du nettoyage il y a 1 an. J'ai dû arracher 140 mètres de thuyas morts sur tout l'entourage du reste de mon terrain (cotés rues). Pour les thuyas de ce mur mitoyen du garage, j'ai dû aussi les arracher car morts également. Et j'ai donc averti le "nouveau" voisin qu'il fallait trouver une solution pour réhabiliter la servitude de vue d'une manière ou d'une autre mais il est réticent à mettre des panneaux occultant de 90 cm. Sans être fermé totalement ...

Donc moi je cherche simplement à trouver les arguments pour que en bons voisins, nous trouvions un accord pour d'une part mettre des panneaux et d'autre part faire écrire cette servitude auprès de nos notaires pour qu'un cas de vente de l'un ou de l'autre, cela soit "officiel", comme un droit de passage.

Voilà ... encore merci à vous tous pour vos conseils très instructifs.

-----  
Par morobar

Ceci dit, je suis d'accord avec vous concernant la "non" prescription trentenaire puisque la vue a commencé à partir du moment où la haie a été retirée.

Non la prescription a débuté au jour de la construction, qui est antérieure à la plantation de la haie.

Plantation elle-même illégitime car en limite mais supérieure à 2m de hauteur.

-----  
Par yapasdequoi

Puisque les avis divergent, voici la démarche pour aller plus loin :

1/ Discuter avec le voisin et s'il accepte de mettre un occultant, fin de l'histoire

2/ S'il refuse, le mettre en demeure par courrier RAR de le faire sur la base des articles 678 et 679 déjà cités (on appelle ça "amiable" mais c'est le début des hostilités...)

3/ Se prendre en boomerang la prescription trentenaire

4/ Faire trancher le litige au tribunal qui donnera raison à l'un ou à l'autre (d'ailleurs on serait intéressés de connaître cette décision...)

5/ Subir une guerre de tranchée jusqu'à la 7<sup>ème</sup> génération.

Voilà... Moi aussi je sais faire un roman !

-----  
Par jlchaps88

Je comprends bien les différences de point de vue de chacun ... mais ce qui est certain, c'est que quoi qu'il arrive, il y aura discussion et décision à l'amiable, même si au final je souhaite que la décision soit "écrit dans le marbre" afin d'éviter les conflits jusqu'à la 7<sup>°</sup> générations

-----  
Par yapasdequoi

Dès lors que vous forcez votre voisin par un moyen juridique, vous risquez qu'il se rebiffe. Mais c'est vous qui négociez. Bonne chance.

-----  
Par AGeorges

@Morobar,

Non la prescription a débuté au jour de la construction, qui est antérieure à la plantation de la haie.

Le sujet n'est pas de la date de démarrage de la prescription, ce qui reviendrait à nouveau sur le fait que la durée doit être seule retenue, et n'est PAS ce que dit la loi.

La loi dit : servitude de vue "CONTINUE".

Donc, si la terrasse sans thuyas a duré 5 ans, qu'il y a eu ensuite 25 ans avec thuyas et que l'on est encore 10 ans après, avec des thuyas tous morts, je ne vois pas comment vous pouvez compter TRENTE ans de continuité !

En plus, cela ne prend pas en compte l'autre vision possible, que j'ai citée. Rien n'a été fait pendant trente ans, par le voisin, pour obtenir la servitude. C'est donc désormais trop tard, il ne peut plus en bénéficier.

@jlchaps

Pour information, s'agissant d'un toit-terrasse (sur le garage), le terme adéquat pour le muret serait acrotère.

Et si ce toit terrasse est à plus de 1m du sol, il est (normalement) obligatoire d'y installer un garde-corps. Il suffirait donc que, de votre côté, ledit garde-corps soit 'plein' pour servir de brise-vue.

-----  
Par morobar

La loi dit : servitude de vue "CONTINUE".

Mais oui.

Il est constant que la vue a débuté avec la construction du garage et de la terrasse.

cette vue n'a pas varié d'un iota et qualifiée donc de continue car rien n'a bougé.

Qu'on puisse plus ou voir à travers une haie ne change en rien l'origine de la prescription.

Je vous souhaite bien du plaisir à soutenir une vision discontinue à travers des branchages à l'existence, soit dit au passage, illégitime.

-----  
Par AGeorges

@Morobar

Visiblement, vous n'avez jamais vu un thuya !, bien vivant et avec 2m de haut, pour voir à travers, bonjour !  
Cette haie a tout simplement été utilisée comme brise-vue, ce qui interdit toute continuité à la VUE.

De plus, le propos général n'est pas correct. Il n'existe pas de servitude de vue 'par défaut'. Soit un acte écrit l'accorde, et l'on dispose de trente ans pour ce faire, sinon, c'est trop tard. Soit, la VUE a été possible pendant trente ans en continuité, et à ce moment, la servitude est accordée si elle est demandée. (disons que, dans ce cas, le législateur considère que cette VUE a duré assez longtemps pour que cela prouve que cela ne gêne personne).  
Je ne sais pas vraiment trancher entre les deux, et n'est-ce pas juste complémentaire ?

Mais dire qu'une VUE n'a pas besoin de permettre de VOIR, me paraît totalement contradictoire.

-----  
Par yapasdequoi

Si l'arbuste fait 2m de haut, la vue n'est pas "à travers" mais "par dessus". Donc bien continue !

-----  
Par jlchaps88

Désolé d'avoir enclanché ce "combat" juridique ...  
Je comprends les différents points de vue, si je puis dire .

Sinon, le mur mitoyen du garage fait bien environ 4 mètres de haut, acrotère compris. Mais les thuyas ne dépassaient pas de 2 mètres. Il est vrai que les thuyas faisaient plus de 4 mètres mais visible de moins de 2 mètres depuis chez le voisin ... la législation sur les clôtures prévoit-elle justement ce cas, quand la partie visible depuis l'extérieur ne dépasse pas 2 mètres alors que la partie "cachée" fait plus de 2 mètres !!!  
Exemple d'une plantation qui aurait été plantée dans un terrain qui serait plus bas que la rue mais qui ne dépasserait pas de plus de 2 mètres dans la rue ???

En tout cas, rien n'a été écrit ni d'un côté ni de l'autre concernant la servitude de vue et il est certain que sur les 40 et quelques années passés, il y a eu largement plus de 30 ans pendant lesquels la vue était cachée, donc sans de servitude de vue.

Et il est vrai également que des vieux thuyas sont si denses que la vue est vraiment impossible à travers, tant qu'ils sont en forme !!!

-----  
Par yapasdequoi

La hauteur des thuyas depuis LEUR sol était de plus de 4m, donc illégale.  
Mais là encore, personne n'a réagi pendant plus de 30 ans.  
A vous de négocier avec votre voisin pour trouver un compromis.  
Vous pouvez aussi faire appel à un conciliateur.

-----  
Par Burs

On tourne en rond pour quelque chose de simple au final.

- 1) un écran végétal (haie) n'est pas reconnu comme "brise vue" au niveau de la loi.
- 2) La "vue" est de fait une servitude continue car la présence de l'homme n'est pas nécessaire pour qu'elle s'applique
- 3) Pour "casser" la vue, il aurait fallu ici que le brise vue soit posé sur le bord de la terrasse

La conclusion est simple pour moi, la servitude est prescrite.