



Jour de souffrance

Par Leogar

Bonjour à tous,

dans une maison de famille dont mon père a hérité, les anciens voisins à présent décédés ont posé il y a moins de 30ans (qui est apparemment le délai de prescription) des fenêtres qui s'ouvrent avec des carreaux transparent à la place de deux jours de souffrance donnant sur notre jardin.

Ma grand-mère encore en vie à l'époque, leur avait envoyé un courrier recommandé (dont l'accusé de réception a été perdu), leur demandant de remettre ces jours de souffrance dans leur état initial à savoir, verre dépoli et dormant fixe (qui ne s'ouvre pas). Bien évidemment, les voisins n'ont rien fait et ma grand mère n'a à l'époque pas voulu se lancer dans une procédure donc les choses sont restées tel quel.

Il y a peu de temps, ces anciens voisins sont décédés et leur fille vient d'hériter de leur maison. Mon père en a profité pour remettre les choses sur le tapis car la discussion avec les anciens voisins était assez compliqué mais elle l'est tout autant avec leur fille qui souhaite d'ailleurs refaire ces ouvertures et en faire de véritable fenêtres... En résumé, nous souhaitons que ces jours de souffrance soit remis dans leur état initial. Nous savons que cela fait moins de 30 ans qu'ils ont été ouverts sans avoir de preuves.

A quoi devons nous nous attendre en cas de litige? C'est notre parole contre la leur. Est ce à nous de prouver que cela fait moins de 30ans ou à eux de prouver que cela fait plus de 30ans que les choses ont été faites?

je vous remercie par avance pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour

Vous devriez consulter un avocat. Ayant perdu les traces des contestations, la prescription est peut-être acquise. Il peut y avoir aussi une servitude de père de famille après division.

Par Burs

Bonjour,
c'est à celui qui revendique la prescription d'en apporter la preuve.

à yapasdequoi,
il semble qu'il n'y ait pas eu division (du moins récente) puisque auparavant c'était des jours qui ont donc forcément été changés ultérieurement à la date d'une éventuelle division.

Par Leogar

Bonjour,
Merci pour vos réponses.

Je vous confirme qu'il n'y a pas eu de divisions. La fille des ces voisins décédés a hérité de la totalité du bien. Le problème est que l'accusé de réception a été perdu mais que nous savons que ces voisins ont conservé la lettre de mise en demeure envoyé par ma grand mère à l'époque car mon père a échangé avec le fils de ces anciens voisins et frère de cette fille et qu'il lui a affirmé par mail qu'ils étaient bien en possession de ce courrier. Mon père lui a demandé si ils pouvaient lui en envoyer une copie, ce qu'ils n'ont pas fait, bien évidemment.

D'autre part, j'essaie de réfléchir au problème du point de vue urbanistique.

Je crois savoir que toute modification liée aux façades et ouverture donnant sur l'extérieur doit faire l'objet d'une déclaration à l'urbanisme et que si aucune déclaration n'a été déposée, peu importe que les délais de prescription soit écoulé, l'urbanisme peut demander la remise en état. Je m'explique, si en consultant les archives de l'urbanisme,

ouverte à tous, nous nous rendons compte qu'aucune déclaration n'a été déposée à ce sujet par les anciens voisins (ce qui est sûr), n'est il pas possible d'insister auprès de la Mairie pour qu'elle demande la remise en état de ces jours de souffrance ?

Merci encore pour votre aide.

Par yapasdequoi

OK. C'est la 1ere phrase qui m'a induit en erreur.
"dans une maison de famille dont mon père a hérité, les anciens voisins"
Le "dans" sème le doute....

Il y a sans doute prescription pour l'urbanisme. Mais vous pouvez toujours contacter la mairie pour savoir si il y a eu un PV ou une mise en demeure par la mairie concernant ces jours transformés.

Par Leogar

Autant pour moi, en me relisant, c'est vrai que c'est ambiguë?
L'idée est bien évidemment d'éviter la procédure. Nous voudrions juste faire comprendre à cette nouvelle voisine que nous avons suffisamment d'éléments si nous devons en arriver là?

Par Burs

La Mairie ne peut plus intervenir, la prescription étant de 10 ans maxi la concernant.
Ce que vous devez faire de suite, c'est d'envoyer une LRAR avec mise en demeure, ce qui va stopper le délai de la prescription.
Et vous gardez bien l'accusé de réception. Si rien ne bouge, il faudra alors ester en justice pour faire valoir vos droits.

Par AGeorges

Bonjour Leogar,

Si vous savez que le changement en fenêtre date de moins de 30 ans, mais sans pouvoir le prouver, ce n'est pas important.

Vous assignez votre voisin pour "servitude de vue" prise sans droit (article 2261 du Code Civil).
Le voisin pourra alors se réclamer de la prescription acquisitive pour faire rejeter votre demande. Mais il faudra alors qu'il prouve que les travaux datent de plus de 30 ans, et si ce n'est pas le cas, il aura bien du mal.

Comme indiqué, la voie PLU est trop courte. 6 ans de prescription, voire 10 ans max comme indiqué.

L'idée de faire une nouvelle LRAR est aussi excellente.

Vérifiez tout de même bien (mais sans avoir besoin de preuve juridique) que le remplacement des jours de souffrance est bien dans la période, si vous avez le courrier de votre grand-mère, cela devrait suffire pour vous, et vous pouvez toujours le fournir, cela fera un indice de plus, même si vous n'avez plus l'AR. Au pire, le tribunal l'ignorera.

Par Leogar

Malheureusement, nous n'avons plus ni le courrier écrit par ma grand mère, ni l'accusé de réception. Apparemment, seul ces voisins en question ont conservé le courrier qui ne jouera pas en leur faveur si ils le font ressortir?

Par yapasdequoi

Il n'est pas utile de vous lamenter sur la perte du RAR de votre grand mère. Le voisin ne va sûrement pas le déterrer.

Faites une mise en demeure RAR de supprimer ces vues dès que possible et vous verrez si le voisin peut prouver son antériorité de 30 ans.

Par Burs

Peu importe cet ancien courrier, faite en un autre de suite le mettant en demeure de supprimer cette vue illégale sous x jours. Vous pouvez la faire rédiger par un Avocat, ce qui mettra au voisin, une pression supplémentaire. (le courrier doit être fait par le propriétaire actuel) votre père si j'ai bien compris.

Par AGeorges

Léogar,

Il n'y a pas de malheureusement. J'ai cité ce courrier au "conditionnel" avec un "SI".

Pour récapituler :

1. L'article 2261 du Code Civil dit "Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque ...". Si les trente ans ne sont pas passés, VOUS (enfin, votre père) POUVEZ faire une LRAR maintenant, ce qui fera disparaître la condition "paisible" et la condition "non équivoque" mentionnées par le texte de loi. La seule condition est que les 30 ans ne soient pas passés, mais sinon, vous aurez juste fait une lettre qui ne changera rien.

2. Si les voisins répondent de façon non qualifiée (comme "non, nous ne supprimerons pas nos fenêtres"), vous savez ensuite quoi faire, j'y reviendrai. S'ils répondent en citant la prescription, il devront donner des dates, vous aurez alors une idée de leur "défense", et verrez si votre idée des 30 ans était bonne ou pas. S'ils ne répondent pas, vous restez dans l'incertitude.

3. Selon l'opportunité d'aller plus loin, vous pouvez alors les assigner pour prise illégale de droit de vue (ou de servitude de vue, c'est pareil). Et grâce à votre LRAR, vous aurez établi que la jouissance n'a pas été PAISIBLE ...

Par Leogar

Très bien, j'ai bien pris note de l'ensemble de vos conseils et je vous en remercie.

Nous venons de rédiger un courrier de mise en demeure que nous enverrons dans la semaine.

Je reviendrai certainement vers vous pour la suite de l'aventure?

Encore merci !

Par ESP

Bonjour

Par Burs

@ A Georges,

L'article 2261 du Code Civil concerne la prescription acquisitive, une servitude n'est pas concernée par cette article dans le sens ou il n'y a pas d'entretien réguliers, seul l'état de fait vaut prescription ici et dans ce cas, c'est à celui qui s'en accapare de prouver sa bonne foi. Ici, seul l'art. 678 du cc rentre en ligne de compte !

Par AGeorges

@Burs

L'article 678 définit les conditions dans lesquelles il est autorisé de construire une "vue".

Ici, c'est déjà fait, et l'interrogation porte sur la possibilité de demander sa suppression du fait de l'absence d'une servitude de vue "légale".

Et c'est BIEN l'article 2261 qui précise cela, et permet d'appliquer la prescription trentenaire à une vue en la transformant, cette vue, en servitude.

A un moment, je suis parti d'une jurisprudence qui établissait la servitude de vue suite à une absence d'action trentenaire. Le reste s'en est déduit.

Par Leogar

Un nouveau problème se pose, nous n'arrivons pas à trouver l'adresse de domiciliation de cette personne afin de lui envoyer la LRAR. Nous avons contacté la mairie et les impôts qui nous disent qu'ils ne sont pas en mesure de nous

fournir cette adresse, le cadastre qui nous dit que le changement de propriétaire n'a pas encore été enregistré. Impossible de trouver les coordonnées de cette nouvelle voisine même sur internet. Avez-vous une idée ?
Je vous remercie.

Par yapasdequoi

Ecrivez lui à l'adresse du bien en question : il doit bien y avoir une boîte à lettres...
Ou passez par un huissier.

Par Leogar

C'est ce que nous pensions faire mais ils ont retiré le nom de la boîte à lettre et il y'a plusieurs boîtes à ce numéro . Ils ne sont jamais là car ils vivent ailleurs, ce bien hérité est devenu pour eux une résidence secondaire. Et pire encore nous ne connaissons que le nom de jeune fille de cette personne et pas son prénom ni son nom marital?

Par yapasdequoi

Il va donc falloir patienter un peu que la mutation soit inscrite au SPF.

Par Leogar

Est ce que cela serait suffisant si nous envoyons le courrier recommandé à l'adresse du bien en question au nom de jeune fille de cette personne sans prénom « Madame P?? »? Il n'y a que deux boîtes à lettre à cette adresse, Le facteur de ce village doit savoir de laquelle il s'agit. Que se passe-t'il si elle reçoit l'avis de passage mais ne va pas chercher le courrier à la poste ?
Merci pour votre aide.

Par yapasdequoi

La lettre non retirée vous sera retournée, et c'est tout.
Vous n'aurez plus qu'à recommencer par huissier.
Ou tenter de l'assigner en justice mais sans nom ni adresse ... ce sera un peu compliqué !

Par Leogar

Je pensais qu'une personne qui ne retire pas un recommandé une fois l'avis de passage déposé était en tort, ce n'est pas le cas?
Avant de passer par un huissier, nous souhaiterions d'abord tenté la LRAR mais de l'envoyer simplement a son nom de jeune fille sans prénom suffit-il ?
J'ai en effet envoyé un mail au service de publicité foncière, j'attends une réponse de leur part.
Merci

Par yapasdequoi

Non la personne n'est pas en tort.
Aucune loi n'oblige une personne à recevoir un courrier recommandé.
Il n'y a pas d'autre sanction que de rester dans l'ignorance de ce qui est écrit dans le courrier.
Par contre ce courrier même non retiré donne la possibilité à l'expéditeur de démontrer une tentative amiable et donc de saisir le tribunal.
Sauf que... vous ne serez jamais certain d'avoir adressé la bonne personne. Et pour l'assigner, il faut son nom correct et son adresse !

Donc ne pas confondre vitesse et précipitation.
Le SPF vous donnera des renseignements si vous remplissez le formulaire et payez la somme prévue, donc sauf erreur pas par mail.
Et si la mutation n'est pas encore publiée, le SPF ne pourra pas vous donner une information qu'il n'a pas.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759
[/url]

Par JulienG13

Je ne sais pas où vous en êtes de votre litige mais sachez que [[url=http://www.droits.fr](http://www.droits.fr)]sur ce site[/url] il y a une section droit immobilier peut-être y trouverez-vous des informations juridiques intéressantes ...

Par Leogar

Bonjour,

J'ai finalement réussi à obtenir de la direction des impôts une fiche d'informations du bien contenant l'adresse du responsable légal actuel. Apparemment le bien est toujours en indivision car la succession n'a pas encore été enregistrée. Il est donc toujours au nom des deux enfants de ces anciens voisins mais l'adresse enregistrée aux impôts est celle du frère de cette fille qui est sensé hérité du bien. Étant toujours responsable du bien, nous avons donc adressé la LRAR de mise en demeure au frère, lui demandant par ailleurs de nous mettre en relation avec sa sœur si l'indivision prenait fin. Si il refuse la LRAR, nous ferons appel à un huissier pour lui remettre la lettre de mise en demeure. Une fois qu'il l'aura reçu nous attendrons une réponse de leur part pour décider de la stratégie à adopter? soit il répondent favorablement et tout va pour le mieux, soit ils refusent ou ne répondent tout simplement pas et nous les assignons. Mon père a par son assurance habitation, une assistance juridique qui peut apparemment s'en charger.

Qu'en pensez-vous ?

Je vous remercie.

Par Leogar

Bonjour à tous,

Je reviens vers vous car une personne de l'assistance juridique de l'assurance de mon père vient de nous mettre un énorme doute. nous disant que la prescription trentenaire n'était certainement pas applicable dans notre cas mais qu'il s'agirait plutôt de la prescription quinquennale de droit commun?

Je viens de faire quelques recherches mais je ne comprends par réellement de quoi il s'agit.

Dans notre cas, s'agit-il d'un droit et d'une action réelle ou personnelle ?

Je vous remercie