



## Application de l'article 678 (vue droite sur le fond voisin)

-----  
Par terpi

Bonjour,

Nous avons un litige avec un voisin, qui a fortement élevé son terrain devant sa maison jusqu'à la limite avec le notre, ce qui constitue une entrave à l'article 678 du code civil : vue droite plongeante à moins de 1m90.

Notre terrain est un jardin, sur lequel nous nous rendons souvent (à proximité de notre habitation).

Parmi les arguments qu'il objecte pour se justifier, il fait état que notre jardin ne serait pas bien entretenu.

Cet argument est-il valable (Y a-t-il des cas de jugement où cela aurait été pris en compte) ?

Nous n'avons vu ça nulle part, et ce serait plutôt étonnant, puisque cela concerne une situation momentanée, qui n'est pas sensée présager de l'usage futur du terrain (outre l'on ne serait plus libre de gérer sa propriété comme on le souhaite et que c'est assez subjectif !)

Merci de vos lumières !

-----  
Par ESP

Bonsoir

Cet article concernant les ouvertures (vues) ne s'applique pas dans le cas d'un terrain me semble-t-il...

-----  
Par AGeorges

Le rehaussement d'un terrain peut devoir être inclus dans le permis de construire. Si votre voisin n'a pas demandé la permission, il n'avait pas le droit. A vérifier.

Cela modifie le relief, et pourquoi pas les écoulements d'eau de pluie. Il peut donc y avoir des restrictions ...

Les histoires de vues (CC678) concernent plus les fenêtres ou balcons qui donneraient une vue plongeante chez vous, d'où le principe des murs aveugles et des 19 décimètres à respecter...

-----  
Par terpi

Merci pour ces réponses, qui, si elles ne répondent pas précisément à ma question, sont intéressantes. Toutefois, auriez-vous des sources de ce que vous avancez. Si c'est exact, ce doit être facile à montrer en citant des sources officielles ou actes juridiques pouvant faire jurisprudence...

Les seules exceptions que nous avons trouvé concernent - la non-contiguïté des parcelles (droit de passage), un espace inaccessible (genre toiture), la prescription trentenaire ou une autorisation explicite de notre part. Aucune ne nous concernent.

Concernant le terrain du voisin, cela s'apparente plutôt à une terrasse devant sa maison...

Concernant le permis de construire, ce n'est pas un argument. Comme on peut le lire, par exemple, ici :

<<Ainsi, il est possible que vous puissiez obtenir un permis de construire alors que les distances des ouvertures de votre construction avec vue chez votre voisin ne sont pas conformes aux règles du Code civil.

Votre voisin pourra alors s'opposer à la création de ces ouvertures de deux manières :

- soit en demandant l'annulation de votre permis de construire dans un délai de deux mois de son affichage sur votre terrain et en mairie.

- soit en saisissant le tribunal de grande instance après avoir fait constater par huissier les distances insuffisantes de vos droits de vue par rapport à la limite de sa propriété.>>

-----

Par janus2

Bonjour,

Il y a pas mal de jurisprudence en la matière. Le rehaussement du terrain en limite de propriété est bien considéré comme une aggravation de la vue sur l'héritage voisin, sauf en des cas très particuliers de terrains en forte pente par exemple (cas pour lesquels le rehaussement ne change rien à la vue).

Dans votre cas, le voisin doit, soit élever un brise vue si les règles d'urbanisme locales le permettent, soit remettre le terrain à sa hauteur naturel sur une bande de 1m90 de la limite séparative.

Et bien sur, que votre jardin soit mal entretenu n'a absolument aucun rapport avec la situation...

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

Art. 678 Cciv : "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."

Art. 680 Cciv : "La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés."

Si la règle devait s'entendre hors construction il faudrait interdire toute clôture non pleine entre jardins. De même où serait pris le point de départ des 1,9m ?

Sauf s'il est nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, l'exhaussement, comme l'affouillement, d'un terrain sur une hauteur de plus de 2m et sur au moins 100m<sup>2</sup> est soumis à déclaration préalable (art. R.421-23f du code de l'urbanisme).

S'il est réalisé dans le cadre d'un PC, encore faut-il qu'il soit déclaré dans le permis et que sa réalisation y est conforme.

-----  
Par janus2

Bonjour Al Bundy,

Il ne faut pas s'arrêter à lire un article mais aussi consulter la jurisprudence qui est très riche concernant les vues.

Ainsi, il n'y a pas que les ouvertures dans les murs qui créent des vues au sens de 678CC, il y a aussi, par exemple, les terrasses en limite de propriété et, comme je le disais plus haut, le simple rehaussement du terrain naturel...

-----  
Par Al Bundy

Avez-vous des références ? elles m'intéressent.

Merci

-----  
Par janus2

Je fais au plus vite, un article d'avocat par exemple :

[url=https://www.acr-avocats.com/actualites/propriete-vue-terrasse-678-code-civil/]https://www.acr-avocats.com/actualite/s/propriete-vue-terrasse-678-code-civil/[/url]