Servitude de vue ancienne suite à division de propriété

Par servitude16

Bonjour,
Une personne a acheté en 2000 une ancienne maison des années 1930 et l'a rénovée sans changer les ouvertures (en changeant les huisseries cependant). Elle l'a divisée en 2 et a vendu en 2002 une partie puis en 2014 nous avons acquis l'autre partie.
Le premier appartement possède une petite cour en contrebas. L'autre est au dessus de la cour. Il s'agit d'un studio (1 pièce) qui possède une seule fenêtre qui donne au dessus de cette courette et dont nous sommes propriétaires.
Jusqu'à présent pas de souci mais le bien qui possède la cour a été revendu il y a 2 ans et le nouveau propriétaire nous harcèle en nous disant qu'il veut que nous supprimions la fenêtre.
Quelles sont nos droits? Merci

Par AGeorges

Bonjour Servitude16,

Votre voisin semble se baser sur des règles qui s'appliquent à des propriétés voisines.
Dans votre cas, il s'agit d'une quasi-copropriété, les règles ne sont pas les mêmes.
Regardez dans ce sens ...

Par servitude16

Merci pour votre message.
Cependant il ne s'agit aucunement d'une co-propriété. Les 2 maisons (j'ai utilisé le mot appartement mais se sont des petites maisons) ont chacune une porte d'entrée donnant sur la voie publique et sont séparées par un mur mitoyen. C'est sur l'arrière qu'il y a une courette qui a été attribuée à l'une des maisons, cette courette est en contrebas (terrain en pente) et partant de la maison A, longe le mur de soubassement de la maison B (maison B = une pièce de vie en haut, une cave en bas dont le mur aveugle est mitoyen de la courette de la maison A). La pièce de vie de la maison B (une seule pièce, c'est une maison/studio) n'a qu'une fenêtre qui est donc à un étage au dessus de la courette. C'est un peu compliqué, tout est encastré...
Etant donné que l'ouverture qui pose problème date de la construction de la maison dans les années 30, pensez-vous que la prescription trentenaire puisse s'appliquer?
Ou bien la clause du "Père de famille" puisque c'était à l'origine une seule maison divisée en 2 par le propriétaire d'origine qui a vendu en 2 lots?
Merci

Par AGeorges

Bonjour,

OK, c'est plus clair avec vos dernières explications.

La prescription trentenaire ne peut s'appliquer, vous n'avez pas acheté depuis assez longtemps, même si la maison est vieille.

Mais en principe, comme il s'agit d'une division de propriété, cela vous accorde de fait une SERVITUDE de VUE. C'est une des trois situations qui permet d'obtenir ce type de Servitude. Vous bénéficiez de cette servitude qui vous permet de ne pas respecter les distances légales, et votre voisin la subit.

Votre voisin ne peut donc vous obliger à boucher votre fenêtre.
Mais selon l'usage que vous faites de ce studio, un floutage de la fenêtre est possible (genre vitre dépolie) pour garder

des bonnes relations avec le voisin ... L'installation d'un Vélux peut en plus compenser une lumière insuffisante ...

Par janus2

Bonjour AGeorges,

La prescription trentenaire ne peut s'appliquer, vous n'avez pas acheté depuis assez longtemps, même si la maison est vieille.

Petite précision, c'est l'ancienneté de la situation qui compte, pas seulement depuis la dernière mutation. Il est tout à fait possible de faire jouer la prescription trentenaire, s'il est possible de démontrer l'ancienneté supérieure à 30 ans d'une situation, même en étant propriétaire que depuis 6 mois.

Ceci dit, dans le cas présent, inutile de faire appel à la prescription puisque l'immeuble a appartenu au même propriétaire et que c'est la division de cet immeuble qui a créé la situation actuelle. Il y a donc bien servitude par destination du père de famille.

Code civil :

Article 692
La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes.

Article 693
Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude.

Par servitude16

Merci à vous pour vos réponses.
Nous pouvons prouver sans problème le fait que le précédent propriétaire est celui qui a divisé la maison initiale car les anciens plans et actes sont en notre possession.
Nous pouvons également, bien que nous ayons compris que ce ne soit pas nécessaire, prouver que l'ouverture date d'environ 1930.
Les voisins savent déjà tout cela mais en contestent le bien fondé.
Nous utiliserons donc les articles de loi cités.