Velux et voisinage

Par cox24

Bonjour,

Nous avons acheté un garage mitoyen à une habitation.
Derrière cette habitation se trouve le jardin de la maison mitoyenne.
Nous avons déposé un permis de construire pour la pose de 2 Velux, permis accepté. Il y avait auparavant une seule ouverture dans le toit type châssis tabatière.
Les 2 Velux sont posés.
Mon voisin vient me voir en m'indiquant que je devais avoir son autorisation pour effectuer de tels travaux.
Le service d'urbanisme ne m'a pas informé de cela.
J'ai proposé de transformer ces velux en châssis fixe et en posant un film occultant afin qu'il n'y ait plus aucune vue.
Pensez-vous qu'il puisse m'obliger à démonter les Velux?
Le cas-échéant puis-je revenir l'état initial à savoir le passage du châssis tabatière à un Velux et la suppression du second Velux.
Bref, je ne sais pas quoi faire... je pensais que tout était bon une fois le permis de construite accepté.
Merci pour vos conseils.

Par yapasdequoi

Bonjour
L'urbanisme n'est pas concerné. Il s'agit du droit des tiers...
Vous avez créé une vue sur le jardin des voisins et ils peuvent vous obliger à la supprimer.
A quelle distance de la limite de propriété est le bord le plus proche de vos Velux ?
Si moins de 1m90, c'est illégal.

Par cox24

Merci pour votre réponse.
Une vue était déjà existante, nous en avons créé une seconde avec le deuxième velux à côté.
Je n ai pas mesuré précisément mais je pense qu'il y a plus de 1,90m entre le bas du velux et la limite de propriété.
Si la distance était inférieure nous pourrions faire déplacer les velux et les mettre plus haut.

Par janus2

Mon voisin vient me voir en m'indiquant que je devais avoir son autorisation pour effectuer de tels travaux.

Bonjour,
Et pour quelle raison ? L'autorisation des voisins n'est pas requise pour des travaux, je ne comprends pas bien là !

Par cox24

Il me renvoie vers cette article:

https://jardinage.lemonde.fr/dossier-2775-poser-velux-toit.html

où il est mentionné:

"En cas de mur mitoyen avec la propriété de votre voisin, vous devrez obtenir son accord pour la pose de votre Velux sur le toit. Sans celui-ci, vous ne serez pas autorisé à réaliser ce type de travaux. "

Par jodelariege

bonjour
avez vous vérifié la mitoyenneté du mur en question? car souvent c'est un mur privatif en limite de propriété et le terme mitoyen est employé à tord...

https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2415

Par cox24

En effet, il doit s'agir d'un mur privatif en limite de propriété. C'est le mur du fond du garage qui marque la limite entre les 2 propriétés.
En effet, mitoyen, c'est quand le mur appartient à 2 personnes!
Je viens de reprendre l'acte de vente et il ne fait aucune mention de mur mitoyen.

Par jodelariege

vous pouvez donc retorquer à votre voisin qu'il ne s'agit pas d'un mur mitoyen et que son article ne s'applique pas

---
Par cox24

Merci, un bon point alors!!
Il peut évoquer un préjudice de vue apparemment...

Déjà si j'ai bien compris il faut bien que je vérifie que le bas du velux est à au moins 1,90m du mur du fond du garage.

Par jodelariege

voila...

Par Henriri

Hello !

Cox, plutôt que d'utiliser un feuille de chou "jardiner avec binette et jardin" je pense qu'il faut gérer votre situation avec le code civil (des vues sur la propriété de son voisin, art 675 à 680).

A+

Par cox24

Je suis bien d'accord avec vous!
La voisine a du m'envoyer un dizaine d'articles que je n'ai pas le temps de lire...
J'ai lu les articles et je vois comme contrainte la distance de 1,90m rien d'autre...
Mais il y a cette histoire de préjudice de vue...

Par janus2

où il est mentionné:

"En cas de mur mitoyen avec la propriété de votre voisin, vous devrez obtenir son accord pour la pose de votre Velux sur le toit. Sans celui-ci, vous ne serez pas autorisé à réaliser ce type de travaux. "

C'est du grand n'importe quoi ! Un Velux (ou plutôt fenêtre de toit) se met, il me semble, sur le toit et pas sur le mur, que vient faire alors là dedans cette histoire de mur mitoyen ?

Par janus2

J'ai lu les articles et je vois comme contrainte la distance de 1,90m rien d'autre...

1m90 en vue droit et 0m60 en vue oblique.
Voir le schéma suivant :
[url=https://zupimages.net/viewer.php?id=23/45/8umv.jpg]https://zupimages.net/viewer.php?id=23/45/8umv.jpg[/url]

Par cox24

Oui!
De plus, le mur n'est pas mitoyen mais privatif puisqu'il s'agit du fond du garage, la question ne se pose donc pas.

Par Henriri

(suite)

Cox si vous respectez les articles du code civil mentionnés dites poliment à votre voisin que son article de jardinier n'est pas la bonne référence et que vous êtes en règle avec le code civil. Et laissez-le donner suite ou pas...

A+

Par cox24

Je suis bien de votre avis, j'essayais de trouver un arrangement en posant des films opaques ou éventuellement en supprimant l'ouverture qui n'existait pas...
ça m'embête car il est déjà posé.
Bref, trouver un terrain d'entente!!

Par Al Bundy

Bonjour,

Le bien sur lequel vous avez posé vos fenêtres de toit est en copropriété avec le voisin qui vous fait ces reproches ?

S'agissant de fenêtres de toit :
- à quelle hauteur se sont-elles par rapport au plancher de la pièce ?
- à quelle distance horizontale sont-elles implantées par rapport à la limite séparative ?

Votre voisin a contesté l'autorisation d'urbanisme ?

Par cox24

Je n'ai pas pu mesurer précisément car l'accès est rendu compliqué avec les travaux.
Même si la distance horizontale est inférieur à 1,90m cela peut être rectifier en remontant le velux.
Avez-vous les informations concernant la distance à respecter entre le bas du velux et le plancher?

L'autorisation d'urbanisme n'a pas été contestée: l'arrêt était affiché sur la porte depuis fin aout avec un panneau de chantier mais le panneau n'a pas été visible longtemps avec les intempéries

---
Par yapasdequoi

Un peu de lecture du code civil s'impose :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150123/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150123/[/url]

Par cox24

J'ai lu!
Et je ne vois rien qui empêche les travaux...

Par yapasdequoi

Il n'est pas question d'empêcher les travaux.
Il y est question de ne pas créer de vue en respectant les mesures minimales indiquées.

Par cox24

Nous souhaitons bien évidemment respecter les distances imposées!

Par janus2

Avez-vous les informations concernant la distance à respecter entre le bas du velux et le plancher?

Il n'y en a pas, seules les distances de 1m90 en vue droite et 0m60 en vue oblique sont à respecter.

Ensuite, selon le cas, si la fenêtre de toit est placée très en hauteur de façon à ce que seul le ciel est visible, on peut parfois se passer des distances de vues.

Par cox24

Faut que je mesure précisément la distance de 1,90 horizontal.
Si ce n'était pas respecté, bien-sur cela sera modifié avnt la suite des travaux!

Par Henriri

(suite)

Cette partie du code civil (des vues sur la propriété de son voisin, art 675 à 680) a déjà été citée.

Cox, si vous êtes dans votre droit pourquoi donc envisager un arrangement ou terrain d'entente ? Et puisque vos travaux ne sont pas terminés profitez-en pour vous assurer que le vélux sera "inattaquable".

A+

Par cox24

Tout simplement pour conserver de bonnes relations de voisinage même si là ça semble compromis...
Je suis donc prêt à en retirer un dans ce but même si cela ne m'arrange pas du tout.
Ce qui m'attriste c'est que je lui ai demandé son avis oralement cet été et que c'était ok...

Par Henriri

(suite)

Invitez-le à venir visiter votre chantier et voir un apéro...

A+

Par cox24

Il a été convié 2 fois! Une fois lorsque je lui ai demandé et hier pour lui faire voir ce que cela donné de l'intérieur...

Compromis l'apéro!!!

Par jodelariege

vous ne devez pas arrêter ou détruire vos travaux pour faire plaisir à votre voisin mais seulement si vous êtes en tord légalement
si vous n'êtes pas en tord gardez vos deux velux

Par cox24

Pas simple... je ne suis pas fan des conflits!
Mais dans le fond, vous avez raison...
D'après les éléments en ma possession l'installation est correcte.

Par Henriri

(suite suivante)

Etre en conflit avec un voisin n'est jamais agréable, Cox il vous reste la diplomatie pour montrer à votre voisin qu'en l'occurence vos travaux respecte vos droits et les siens...

A+

Par cox24

Merci,
Je fais de mon mieux niveau diplomatie...
J'ai proposé que l'on se rende ensemble au service de l'urbanisme de ma commune afin que cette affaire soit tirée au clair. Je n'ai pas eu de réponse.

Par jodelariege

la loi permet justement que les droits de chacun soient respectés et que ce n'est pas celui qui hurle le plus fort (ou tape..) qui obtient satisfaction

---
Par Burs

Bonjour,
une règle toute simple concernant les fenêtres de toit; Si debout depuis votre plancher vous ne voyez que le toit de votre voisin ou que le ciel, il n'y a pas de "vue" crée.
Si vous voyez son jardin, il faut que le bas de votre Vélux se situe a 1m90 de la limite de propriété. C'est tout

---
Par cox24

En effet... il est remonté contre moi!!
Alors que j'ai vraiment l'impression d'avoir pris le temps de tout faire dans les règles.

Par janus2

Je fais de mon mieux niveau diplomatie...

Attention, car si vous commencez à vous soumettre au voisin sur ce point, il va en prendre l'habitude et ce sera quoi la prochaine fois ?

Par cox24

Je sais... c'est mon côté...faible!!

Par jodelariege

"Attention, car si vous commencez à vous soumettre au voisin sur ce point, il va en prendre l'habitude et ce sera quoi la

prochaine fois ?"
je plussoie .. il suffit de dire non une fois en vous aidant de la loi en votre faveur et c'est parti....bon courage

---
Par cox24

Merci pour votre soutien!!
Je crois que je ne vais pas tenter de reprendre contact comme je pensais le faire et laisser... et on verra.

Par jodelariege

avec plaisir.