Ouverture fenêtre donnant sur notre propriété

Par laxam

Bonjour,

Nous avons acheté notre maison il y a 15 ans environ, notre route (nous en somme propriétaire) est utilisée par les voisins d'à coté (dont un lotissement qui a pourtant une autre sortie) et d'en face sans qu'il n'y ait rien d'écrit (c'était comme ça quand on a acheté).
Suite à décès, la maison d'en face a été rachetée et les nouveaux propriétaires font des aménagements dont l'ouverture d'une fenêtre (enfin passage d'une lucarne aveugle à une vraie fenêtre) sur la façade qui donne directement sur notre route (la maison est en limite de propriété) et qui plus est en plein vis à vis de notre terrasse ! (environ 10-12 m de distance). Quand on a vu ça sur le permis de construire on a posé réclamation auprès de la mairie (qui nous a répondu que ce n'était pas leur problème parce que c'était entre voisins...) et négocié avec le nouveau voisin qui a convenu du désagrément et a modifié son permis de construire en précisant que ce serait une fenêtre avec film opacifiant. On a accepté.

Sauf que là les travaux sont fait et que la vitre est une vitre tout à fait normale ! Et pas de film dessus. Et la réponse du voisin c'est qu'il a réfléchi et que finalement ça lui ferait pas assez de lumière ! Il est hors de question de se laisse berner par ses manigances (il y en a d'autres mais ce n'est pas le sujet de ce post).
Quels sont nos Droits ? Peut-on vraiment s'opposer à cette fenêtre qui donne directement sur notre terrain même si c'est une route que le voisin utilise (sans droit de passage écrit) et surtout qui nous crée un vis à vis direct ?

Si on est dans nos droits, vers qui se retourner pour faire valoir nos droits ? Notre notaire n'a pas vraiment été très clair sur ce point quand je l'ai interrogé.

Merci pour toute aide que vous pourriez m'apporter. Je pense malheureusement que je vais devoir consulter pour d'autres points avec ce voisin mais ce sera un autre post.

Bien cordialement

Par janus2

Nous avons acheté notre maison il y a 15 ans environ, notre route (nous en somme propriétaire) est utilisée par les voisins d'à coté (dont un lotissement qui a pourtant une autre sortie) et d'en face sans qu'il n'y ait rien d'écrit (c'était comme ça quand on a acheté).

Bonjour,
Cette route est-elle sur votre terrain ou est-elle en elle-même une parcelle indépendante ?

Par Al Bundy

Bonjour,

Sur le terrain du droit privé, les vues sont régies par les articles 675 à 680 du code civil. L'article 678 précise les conditions dans lesquelles peuvent être créées des vues droites ou des fenêtres à proximité d'un fonds voisin « on ne peut avoir de vue droite ou fenêtre... sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a 19 décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage ». Toutefois l'article précise "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".
Donc dans le cas où votre voisin bénéficie d'une servitude de passage sur l'accès vous ne pouvez pas lui reprocher la création d'une vue à moins de 1,90m de la limite jouxtant cet accès.

D'un autre côté, le PLU peut règlementer la création de baies. Je serais surpris qu'il autorise les baies en limite séparative. Est-ce le cas ?

Vous pouvez saisir le tribunal judiciaire si vous estimez subir un trouble anormal du voisinage. Vous pouvez également, s'il ne respecte pas le PLU, contester le permis de construire devant le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter du 1er jour d'affichage de l'autorisation sur le terrain.

Par laxam

Bonsoir,

Je vous remercie pour vos réponses.
1 - oui la route est bien sur notre terrain, on a acheté les 1000 m² de terrain cadastrés (et la maison) et ces 1000 m² contiennent bien la route. Sur le cadastre, les limites de notre propriété est en est trait continu, les limites de cette route en pointillés (inclus dans la partie en trait plein) et il n'y a bien qu'un seul numéro de lot.

2 - Peut-on réellement parler de "servitude de passage" alors qu'il n'y a aucun acte notarié en faisant référence ? Sans cette route son terrain serait enclavé (mais pas sa maison qui a une sortie par ailleurs), depuis ses travaux il n'a d'ailleurs plus de garage donnant sur son terrain non plus puisqu'il l'a aménagé en cuisine.

Pour le PLU ça demande d'être creusé, je vais faire des recherches (sachant que le permis a été déposé depuis bien plus de 2 mois)

Si je comprends bien les articles du code civil : si la servitude de passage est reconnue, il a le droit de créer une ouverture donnant sur celle-ci du moment qu'elle est à plus de 1m90 de la limite de notre terrain (hors route), comme cette route fait 4m de large, il aurait tous les droits ?

Bien cordialement

Luc GERARD

Par Al Bundy

Bonjour,

2- Si cette servitude n'est pas instituée par un acte notarié ça pose problème. Consultez votre notaire sur ce sujet.

3- Le permis de construire a été déposé ou délivré il y a plus de 2 mois ?

4- Si votre voisin bénéficie d'une servitude de passage sur une partie de votre terrain, l'article 678 lui permet de créer une ouverture à moins de 1,9m de la limite de terrain jouxtant cette servitude.