Servitude de vue

Par chrislou

Bonjour,

Je viens vers vous pour un souci de servitude de vue
Ma propriété fait partie d'une division, par laquelle j'avais sur mon acte de propriété une servitude d'écoulement des eaux de pluies qui semble être finie puisque mon voisin a fait poser des gouttières

Je n'ai pas de servitude de vue inscrite sur mon acte mais j'ai une fenêtre ouvrante qui donne directement chez moi.
Jusqu'à présent le voisin était un vacancier et le bâtiment dans lequel se trouve cette fenêtre est inhabitable, à retaper avec beaucoup de travaux. Je n'ai donc jusqu'à présent jamais subi de "nuisance". Cette propriété est mise en vente et j'aurais aimé que cette ouverture d'un bâtiment en "ruine" soit bouchée.
Mon voisin ne semble pas avoir envie de s'en occuper et m'a tout simplement dit que je verrais ça avec le prochain...
Cela fait 35 ans que c'est comme ça.
Pourriez-vous me dire quelles seraient les possibilités d'avoir gain de cause, que ce soit avec mon voisin ou le prochain propriétaire.

J'ai fait des recherches et je suis tombé sur ce document...
et j'ai du mal à comprendre la notion de "servitude acquise par le fond qui subit" et qui donc "en bénéficie"...

Pourriez vous me donner votre avis SVP ?
Merci par avance de vos réponses

https://www.haute-savoie.gouv.fr/contenu/telechargement/4879/24136/file/servitudes_civiles_cle58be21.pdf

II- 3.2 ? Acquisition par prescription
Dans le cas où une vue irrégulière existe depuis plus de trente ans sans jamais avoir
soulevé la moindre protestation, la servitude est acquise par le fonds qui la subissait et
qui devient par là même le fonds qui en bénéficie (au moins en partie).

Par Karpov

Bonjour,

Merci de nous dire si cette fenêtre est à plus d'1.90 m de la limite de votre terrain car si c'est le cas vous ne pouvez pas grand chose (article 678 du Code civil) et si elle est pratiquée à moins d'1.90 m et que cela fait plus de 30 ans que cette situation existe sans contestation, alors la servitude de vue est acquise et vous devez la subir.

Cordialement

Par chrislou

Merci Karpov pour votre réponse.

Cette fenêtre est à 1m du sol et en limite de mon terrain.
Ce que j'ignore c'est si dans son acte de vente il était précisé qu'il devait la boucher tout comme il a dû le faire pour la porte qui est juste à côté.
Sinon que puis-je faire pour avoir un minimum d'intimité car il est aux premières loges pour tout ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si vos propriétés sont issues d'une division, cette servitude de vue est acquise et vous ne pourrez pas la faire supprimer.

Par Nihilscio

Bonjour,

Sinon que puis-je faire pour avoir un minimum d'intimité car il est aux premières loges pour tout ?
Comme vous l'a dit Karpov, les choses étant en l'état depuis trente-quatre ans, la servitude de vue est acquise. Vous ne pouvez rien faire d'autre que proposer un arrangement amiable en espérant leu bon vouloir. Ils ont le droit de refuser.

Par Karpov

Rebonjour,

L'un de mes voisins a une fenêtre fixe qui donne sur mon terrain (à 1.90 m): cette fenêtre est en verre dépoli jusqu'à mi hauteur.
Si votre futur voisin aura une vue directe sur votre terrain, à l'inverse vous aurez aussi une vue directe sur son intérieur.

Donc l'arrangement amiable évoqué dans la dernière réponse qui vous a été apportée consisterait, peut-être, à installer cette fenêtre dépolie jusqu'à la mi-hauteur (ainsi la lumière pénètre sans obstacle) en arguant, donc, que vous allez voir tout ce qui se passe à l'intérieur.

Cordialement

Par chrislou

Merci à tous pour vos réponses

@Karpov... je vais devoir attendre que la maison soit vendue puisque le vendeur ne veut pas en entendre parler : "vous verrez çà avec l'acheteur"
D'ailleurs je me demandais si la notion de prescription trentenaire est liée au bâtiment ou au propriétaire ?

Mais oui l'idée d'une fenêtre fixe à verre trouble m'irait très bien mais je pense que l'on va me voir venir et me parler argent

---
Par yapasdequoi

On n'a rien sans rien.
Pour le moment vous n'êtes pas en position de force pour obtenir l'occultation de cette fenêtre, seuls vos talents de négociation ou le montant de l'indemnité peuvent faire pencher la décision.
Légalement, le voisin est en droit de ne rien faire.
Mettez des rideaux chez vous.