Vues en limite de propriété

Par luky

Bonjour,
mon voisin voudrais construire une extension. Il a des fenêtres sur un mur à mois de 1.90 m de la limite. Au lieu d'enlever ces ouvertures, il a déposé un modificatif en ajoutant simplement un claustra bois en limite, ayant une hauteur de 1.90m. Ce claustra estprésenté comme faisant partie du bâti.
Il me semble que le code civil prévoit que les ouvertures en limites de propriété pour un RDC doivent être à 2.60m de hauteur. Ce n'est pas le cas ici.

Suis-je fondé à faire un recours au motif du désagrément de ces vues ?

Merci pour vos avis.

Par yapasdequoi

Bonjour
Un claustra ? Sauf erreur ce n'est pas opaque. Il faudrait que la paroi soit opaque.
Votre recours est d'ordre civil. C'est au tribunal judiciaire et de préférence avec un avocat.

Par luky

Bonjour,
c'est bien mentionné claustra dans le projet, mais ça s'apparente à un mur sans jours en bois qui s'arrête à 1.90m du sol.

Par yapasdequoi

Il me semble que le code civil prévoit que les ouvertures en limites de propriété pour un RDC doivent être à 2.60m de hauteur.
Ce n'est pas votre cas, les ouvertures sont à distance de la limite.

un mur sans jours en bois qui s'arrête à 1.90m du sol
C'est acceptable comme "brise-vue" puisque opaque et d'une hauteur de 1,90m.

Mais personne ne vous interdit de consulter un avocat avec les plans.

Par luky

Je ne comprends pas.

"Toute ouverture ou élément bâti extérieur devront être implantés à plus de 1,90 m de la propriété voisine (art. 678 C.civ)."

Si on considère que le mur en bois en limite est un élément de bati extérieur,
il a un jour à 1.90 de haut de ce mur (ce n'est pas une fenètre mais ça permet bien une vue), alors qu'il devrait être à 2.60m.

Si on considère que ce mur est un brise vue, les fenêtres du mur du batiment sont à moins de 1.90m (1.50m) et ne sont donc pas autorisées.

Ce n'est pas correct ?

Par yapasdequoi

S'il y a un mur de 1,90m de haut, il n'y a pas de "vue" = on ne VOIT pas chez le voisin.
(sauf si votre voisin mesure plus de 2m ?).

Le "claustra" doit également respecter le PLU (matière/ hauteur/couleur)

Mais personne ne vous interdit de contester. Voyez un avocat.

Lire aussi ici :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F76]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F76[/url]
"Le juge qualifie au cas par cas les caractéristiques de l'ouverture (vue droite, vue oblique, ouverture sans vue).

Il tient compte principalement de la possibilité ou non de regarder sur le terrain voisin :
-avec ou sans effort particulier,
-et de manière constante et normale."

Par Burs

Bonjour,

il a un jour à 1.90 de haut de ce mur (ce n'est pas une fenètre mais ça permet bien une vue), alors qu'il devrait être à 2.60m.

un jour ne doit pas permettre une vue, sinon ça ne s'appelle plus un jour. le vitrage doit être opaque et le chassis non ouvrant.

Par luky

Je m'exprime peut être mal, ce que j'appelle un jour, c'est plutôt un vide car le mur ne va pas plus haut que 1.90m.

yapasdequoi : si une hauteur de 1.90m suffit pour éviter les vues, pourquoi le législateur demande t il des fentres à 2.60m de haut en limite ?

Du coup je ne comprends pas la différence entre ce mur de 1.90m, même si on l'appelle un claustra, et cette obligation de 2.60 pour les fenètres en limite.

Par yapasdequoi

Les "jours de souffrance" à 2m60 sont à verre dormant et pour l'éclairage. Rien à voir avec un mur "brise-vue".

Par Burs

luky,
Du coup je ne comprends pas la différence entre ce mur de 1.90m, même si on l'appelle un claustra, et cette obligation de 2.60 pour les fenètres en limite.

Vous confondez 2 choses; la distance de 1m90 se mesure à l'horizontal par rapport à la limite. A 2m vous pouvez ouvrir une fenêtre et être en règle par rapport au code civil. Les 2m60 c'est la hauteur de l'ouverture par rapport au sol (mais ce doit être une ouverture qui ne laisse passer que la lumière pas la vue chez le voisin. Concrètement, le voisin a son mur en limite de propriété, il peut ouvrir un jour de souffrance sans votre accord mais il faut qu'il soit impérativement à 2m60 (minimum) du sol. Maintenant si le mur du voisin se trouve a 1m90 (minimum) de la limite, il peut ouvrir une fenêtre lui permettant de voir chez vous(cette fenêtre peut être située à n'importe quelle hauteur. Je sais pas si j'ai été clair?

[url=https://caue57.com/upload/particulier/5385Lesvuesetlesjou.pdf]https://caue57.com/upload/particulier/5385Lesvuesetlesjou.pdf[/url]

Autres références Articles 675 à 680 du code civil

Par luky

Bonjour,
Burs, j'avais bien compris tout ça et votre message est clair. Mais j'ai dû mal m'exprimer.

La demande d'extension, qui a eu l'autorisation de la mairie, a un mur dont une extrêmité est à 1.50 de la limite et l'autre à 2.20m. Environ la moitié du mur est donc à moins de 1.90m de la limite du terrain. Donc il ne devrait pas y avoir de fenêtre sur cette partie.
Or il y en a une à mi hauteur du mur de 3.25m de haut. Ca ne me parait pas normal.

Est ce que la présence en limite de parcelle d'un claustra opaque de 1.90m de haut change la règle ? Ce claustra est présenté comme un élément de bâti.

Enfin, la vue vers mon terrain, qui est surélevé, reste possible, en dépit des claustras, car en contre plongée.

Est ce qu'un recours pour supprimer cette fenêtre est fondé ?

Par yapasdequoi

Ce claustra correspond à une cloture, pas à un mur d'une construction fermée.
Et un brise-vue de 1m90 de hauteur suffit à supprimer la vue depuis l'extension.

Mais comme vous insistez... Consultez un avocat avec les plans et des photos de votre terrain (pas de celui du voisin)

Et si le PLU l'autorise, vous pouvez aussi envisager une cloture de 2m60 de votre côté.

Par Burs

Par contre, si je comprends votre exposé, pour une fenêtre au rez de chaussée à moins de 1m90 de limite, un panneau (brise vue) peut être posé en limite pour briser la vue. Cependant, si la fenêtre se situe au dessus (à l'étage) le panneau ne suffira pas à masquer la vue. Donc si le PLU interdit un mur de plus de 1m90, il faudra fermer cette fenêtre. Mais je ne sais pas si c'est votre question.