



Problème vue directe du voisinage

Par Visiteur

Bonjour j'ai racheté une maison de rue. Coté jardin un pignon de maison (aveugle) est collé au mur séparatif du jardin. Il y a d'un coté, à l'arrière, un escalier extérieur très utilisé avec un palier à 1m80, collé juste au dessus du mur de séparation, qui permet de voir tout ce qui se passe dans le jardin et sans problème dans la maison. De l'autre coté, la fenêtre du premier étage à peine à 50 cms du pignon permet de voir tout ce qui se passe dans la maison, même si cette fenêtre est perpendiculaire au pignon, elle est finalement quasiment face à la maison. (j'ai des photos, c'est peut être plus simple ?)

Ces deux éléments peuvent-ils être classifiés en vue directe même s'ils sont perpendiculaires ?

Par Visiteur

Bonjour,

J'acceptes vos photos avec un grand plaisir dans la mesure où j'ai dû mal à comprendre ce type d'explication.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Je vous remercie pour ces photos qui m'ont amplement permis d'y voir plus clair.

Petit rappel théorique:

"La vue droite est constituée par une ouverture qui, fictivement prolongée dans la direction de son axe, atteint le fonds voisin (peu importe que le mur où se trouve l'ouverture soit, ou non, parallèle au mur de l'immeuble voisin)." RPDC Dalloz 2007.

La notion de vue droite n'est pas toujours facile à appréhender;

Ainsi, pour l'escalier, la qualification de vue droite est manifeste et rentre tout à fait dans les prescriptions de l'article 678 du Code civil.

Vous pourrez le faire démolir ou obtenir en tout cas, un parement qui empêchera les voisins de pouvoir regarder chez vous depuis l'escalier.

En revanche, en ce qui concerne les fenêtres situées sur la façade du voisin, je suis plus partagé.

Au regard de la définition que je vous ai donné plus haut, il s'agirait d'une vue oblique devant donc devant se situer à 0.6 m du mur (ce qui est le cas).

Mais au regard de la définition qui est généralement donnée à propos des vues obliques, le voisin n'est pas contraint "de se pencher ou de tourner la tête" pour pouvoir regarder chez vous, il pourrait donc d'agir d'une vue droite.

La jurisprudence n'est elle même pas très claire sur la question.

En tout état de cause, dans la mesure où vous pouvez tout à fait obtenir la démolition de l'escalier, autant demander également la démolition de la fenêtre; il n'est pas dit que le juge la refuse.

J'ai racheté il y a 6 mois cette maison car les anciens propriétaires ont fui ce soucis de voisinage qui est apparu il y a

deux ans lorsque cette maison voisine a été revendue et que les nouveaux propriétaires aient entamé des travaux et surtout abattu la haie d'arbre qui montait à au moins 5 mètre entre les maisons !! En creusant un peu je me suis aperçu de quelque chose d'étrange. Cette maison voisine à plusieurs dizaines d'années. Elle a connu une extension (celle qui nous gêne) il y a à mon avis 10 ans. Les nouveau propriétaires ont entrepris une nouvelle extension il y a 2 ans au rachat de la maison. Mais il s'avère que le permis pour la première extension n'a jamais été trouvé au cadastre. J'ai appelé la mairie qui de manière un peu fuyante m'explique qu'ils n'ont en effet pas retrouvé de trace dans les archives du cadastre , d'un air de dire ça a du être perdu ?

Résultat, le voisin a introduit un permis pour la nouvelle extension, en incluant la première extension comme .. existante?. Il a obtenu ce permis?.

Question : Cela veut-il dire que cette première extension est maintenant acquise et légalisée ???.... Ou une action est-elle possible (surtout pour mettre la pression et qu'ils acceptent enfin de mettre au moins des canisses? Leur soucis est que cela diminue leur lumière du sous sol vu que ce coté de leur maison est plein sud?.)

En principe, deux voies sont possibles pour contester une construction illégale et en demander la démolition:

-La voie pénale fondée sur l'article L.480-4 du Code de l'urbanisme (construction sans permis de construire), qui permet d'obtenir la démolition ordonnée par le tribunal correctionnel mais qui reste soumis à un délai de prescription de 3 ans à compter de l'achèvement.

Cette voie est donc inutilisable.

-La voie civile, fondée sur l'article l'article 1382 du Code civil et qui permet d'obtenir réparation financière dès lors que vous démontrez l'existence d'un préjudice mais qui est cette fois-ci soumis à un délai de prescription de 10 ans.

Ceci dit, il faut garder à l'esprit qu'avec le voisin, vous en êtes encore au stade de la négociation (pose de Canisses). Vous pouvez donc "avec une pointe de mauvaise foi" utiliser ces arguments afin d'obtenir ce que vous désirez. C'est fréquent lors d'une négociation.

Il est vrai que leur construction représente quand même une atteinte manifeste au respect de la vie privée. J'imagine aisément que par moment vous devez finir par oublier que vous êtes chez vous et non dans un émission TV réalité style "loft story" où vous êtes épié en permanence.

Bien cordialement.