



Grange : Servitude de vue - Aquisition par prescription trentenai

Par Lau_rent67

Bonjour,

J'ai une question concernant la servitude de vue et plus particulièrement sur l'aquisition par prescription trentenaire.

Ma situation :

Je possède une grange agricole dont un mur se situe à environ 1 mètre de la limite séparative du terrain de mon voisin.

Ce bâtiment n'est pas à usage d'habitation.

Le mur existant dispose d'ouvertures en façade donnant sur le terrain voisin. Le mur en question ainsi que les ouvertures en façades ont plus de 100 ans.

Les ouvertures en façades ne sont pas équipées de châssis de fenêtre (passage libre de l'air) mais disposent de vieux volets battants en bois permettant de protéger la grange des intempéries lorsqu'ils sont fermés.

Mes questions :

- La présence de ces ouvertures non vitrées depuis plus de 100 ans, m'ont elles fait acquérir une servitude de vue par prescription trentenaire ?
- Est-il possible pour moi d'installer des châssis vitrés dans ces ouvertures existantes sans obtenir d'accord par convention avec mon voisin ?

Je précise qu'après installation de ces châssis vitrés, la grange ne servirait toujours pas d'habitation (aucun changement de destination n'est prévu)

Le but des châssis serait de protéger la grange des intempéries sans devoir fermer les volets battants.

Cordialement,
Laurent

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre propriété et celle du voisin sont elles issues d'une division d'une parcelle unique ?

Par Lau_rent67

Non, ce sont 2 parcelles distinctes. Il n'y a pas eu de division.

Par yapasdequoi

Vous avez vérifié au cadastre ?

Dans ce cas pas de servitude du père de famille.

Une servitude ne s'acquiert pas par usucapion.

Donc vous n'avez pas le droit de modifier ces ouvertures.

Par Lau_rent67

Merci pour vos réponses, mais d'après mes recherches une servitude de vue peut bien s'acquérir par prescription trentenaire (usucapion).

cf :

<https://www.anil.org/jurisprudences-acquisition-prescription-servitude-vue-fond-voisin/>

Par yapasdequoi

Si vous avez déjà la réponse...
consultez un avocat avec vos justificatifs.

Par Lau_rent67

Je n'ai pas vraiment ma réponse : si les ouvertures étaient des fenêtres vitrées, j'aurais avec certitude acquis une servitude de vue, oui.

Mais comme les ouvertures en question n'ont pas chassiss vitrés, je ne sais pas si celles-ci ont générées une servitude de vue.

Par yapasdequoi

à quelle hauteur du plancher sont ces ouvertures ?
vitré ou pas ce sont des vues .

Pour mettre des vitrages, il faut une déclaration de travaux à l'urbanisme.

Par kang74

Bonjour

Pour qu'il ait servitude de vue, encore faut il qu'il y en est usage .

Hors on parle d'une grange avec des ouvertures, certes qu'ils ont plus de 30 ans mais qui ne sont pas utilisées comme vue .

Il n'y a donc pas de prescription acquisitive de vue , il y a simplement une ouverture qui servait plus d'aération qu'autre chose .

Ce pourquoi , dans ce genre d'affaire, il est important d'avoir le conseil d'un avocat .

"Or il apparait manifeste que les ouvertures litigieuses n'étaient, de manière apparente en raison de leur dimension et de leur situation, destinées qu'à donner un peu de lumière et surtout à ventiler les combles non aménagés de la chartreuse et que l'aménagement purement intérieur des combles et de leur occupation épisodique ne pouvaient être perçues par les propriétaires voisins, aucune modification apparente n'étant susceptible de les alerter et de provoquer leur réaction ;ATTENDU dans ces conditions que c'est à bon droit que le premier juge a retenu l'impossibilité pour les propriétaires successifs de se

prévaloir de la prescription acquisitive d'une servitude de vue qui n'est devenue apparente et publique qu'après les aménagements réalisés en 1986/1987 ; "

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006934664/]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006934664/[/url]

Par Lau_rent67

Les ouvertures se situent à environ 1m de haut par rapport plancher de l'étage.

La conformité par rapport à l'urbanisme sera bien vérifié par la déclaration de travaux. Mais c'est un autre sujet.

Ma question porte uniquement sur l'obtention ou non d'une servitude de vue compte tenu de le configuration décrite dans mon poste initial.

Pour le reste, urbanisme etc... je suis au point

Par kang74

Je vous ai donné, après le premier jet une jurisprudence qui répond à votre question .
Le fait qu'il y ait des ouvertures dans la grange depuis 30 ans ne peut vous permettre de vous prévaloir d'une servitude de vue par prescription acquisitive .

Par Lau_rent67

Merci pour vos réponses.

@kang74 : Mes ouvertures en question faisant environ 1m de large sur 2m de haut, cela change t'il quelque chose ? On ne parle peut être pas ici de simple système d'aération comme dans la jurisprudence évoquée. Et la présence de volet battant permetant d'ouvrir et de fermer les ouvertures font penser un peu à des fenêtres.

NB : Je ne souhaite pas faire appel à un avocat pour un simple châssis vitré à 150?.

Je cherche juste à savoir si je suis dans mon droit ou pas.

Si je ne suis pas dans mon droit, je chercherais une solution alternative.

Par kang74

En fait un avocat vous évitera de faire des travaux puis de tout enlever plus indemniser la partie adverse plus les frais d'instance qui vont bien ...

C'est une grange par définition inhabitée qui a des ouvertures et dont personne depuis plus de 30 ans ne s'en sert de vue (à part peut être des chevaux ... mais cela ne compte pas)

Il n'y a donc pas usage de ces vues depuis plus de 30 ans .

Par Lau_rent67

Merci. Et le fait que je ne souhaite pas aménager la grange en habitation mais juste mettre des châssis vitrés pour protéger la grange ne change rien non plus ?

En fait je ne souhaite pas ajouter d'ouverture, mais vitrer une ouverture déjà existante.

Du coup, le vitrage que je souhaite mettre en place n'offrira pas plus de vue sur le voisin que l'ouverture déjà existante depuis plus de 100 ans.

On ne voit pas mieux derrière une vitre que derrière un trou...

Par yapasdequoi

Vos arguments risquent de ne pas tenir bien longtemps.

Le voisin n'est pas naïf : mettre des vitrages pour ne pas utiliser la grange ? A moins d'y mettre des vaches ?

Par Isadore

Bonjour,

Et le fait que je ne souhaite pas aménager la grange en habitation mais juste mettre des châssis vitrés pour protéger la grange ne change rien non plus ?

Non, la jurisprudence citée par Kang concerne justement un cas où les propriétaires ont "fenêtré" leurs ouvertures.

Cela dit si depuis un siècle les voisins ne râlent pas à propos de ces ouvertures, il devrait y avoir moyen de s'entendre. Vous pourriez passer un accord devant notaire stipulant que votre voisin ne s'opposera pas à la pose de vos fenêtres, en échange de quoi vous vous engagerez à ne pas transformer cette grange en habitation.

Vous pouvez aussi passer un accord devant un conciliateur pour le faire homologuer par le juge, c'est gratuit.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1732]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1732[/url]

Cependant le notaire ne vous prendra pas une fortune et il saura écrire les clauses qui vont bien.

Par Lau_rent67

Non j'y stocke divers matériel c'est tout. Par le passé, on y séchait du tabac, on y stockait du foin, de la paille etc..

Mais la comme j'ai un logement à l'étage inférieur, la pluie qui rentre par les ouvertures à l'étage me pose problème. Fermer ces ouvertures existantes par quelque chose d'opaque serait dommage. Mais bon, s'il n'y a pas le choix.

Pour diverses raisons, pas envie de chercher à m'entendre avec ce voisin qui d'ailleurs ne vit plus ici depuis des années. (Je sais d'avance que c'est peine perdu) il passe juste de temps à autre c'est tout.

Par yapasdequoi

Et à votre rez-de-chaussée d'habitation il n'y a pas d'ouverture vers le voisin ? Il pourrait les contester ...
Et s'il ne vient pas souvent, un jour il vendra.

Par Burs

Bonjour,
je reste étonné de vos réponses.

Une servitude de vue s'exerce du moment que l'on peut voir chez le voisin (hormis si celle ci donne sur un toit, le ciel ou un mur "borne"

Peut importe la taille de la fenêtre, qu'il existe des huisseries ou pas. Pour moi, il y a prescription.

Par ailleurs, cet état actuel est très probablement dû a une très ancienne division par destination du père de famille.

Il faut pour cela consulter le cadastre napoléonien (vous le trouverez en ligne au Archives de votre département)

Par yapasdequoi

C'était ma première hypothèse ...mais sans succès.

Par Lau_rent67

@yapasdequoi : Pas d'ouverture au rdc de ce coté du bâtiment. Pas de soucis à ce niveau la.

@Burs : Qu'est ce qui vous fait croire qu'il y a eu une très ancienne division ?

Cela ne semble pas être le cas d'après le cadastre napoléonien.

Et d'ailleurs cela changerait quoi ?

Par yapasdequoi

ça vous donnerait une servitude de père de famille...

Par Lau_rent67

ok merci. Mais ce n'est pas le cas. Rien ne laisse penser qu'il y ait eu une ancienne division (cadastre napoléonien compris)

Par yapasdequoi

Tant pis. Dans ce cas, vous n'aurez pas possibilité d'éviter une contestation si vous posez les vitrages sans autorisation.

Par Lau_rent67

Des briques de verres ne permettant pas de voir et étant assimilé a de la maçonnerie, remplir les ouvertures existantes par des briques de verres serait incontestable par contre, n'est ce pas ?

Même si cette solution ne me plaît pas trop...

Par kang74

C'est bien pour cela que vous devriez faire étudier votre terrain + grange + habitation sur un plan cadastral, faire des photos pour avoir une idée de quoi on parle concrètement .

Car avoir une grange et sur un niveau inférieur une habitation, déjà, cela me chiffonne .

C'est une grange ou un immeuble ??

C'est bien un terrain constructible dont on parle ?

Il y a des permanences gratuites à la maison de la justice et du droit, vous devriez amener tous ces documents + photos pour que ce soit plus concret pour lui .

Par Lau_rent67

Merci à tous les intervenants de m'avoir répondu. Je vais réfléchir à tout ça.

Par Burs

Vous dites qu'actuellement, il y a des ouvertures dans le mur qui vous permet donc la vue chez le voisin . Le fait de poser un carreau translucide ne modifie en rien la vue.