



## Construction de terrasse/balcon en copropriété

-----  
Par Visiteur

Je suis propriétaire d'un maisonnette à étage dans une copropriété composée de logements imbriqués (une de mes chambres à l'étage, se trouve au dessus de celle de mon voisin). Chaque propriétaire dispose d'une courrette. Il a construit dans sa partie cour un garage de 10M2 (donc sous ma fenêtre) à côté duquel il a construit une terrasse de 20m2 surélevée d'un balcon de 20m2. Ce balcon qui se trouve à 60 cm de la fenêtre de ma chambre (à l'étage) est séparé de celle-ci par des planches de bois posées à l'horizontal à travers desquelles il a vue sur ma fenêtre. De plus, la limite de son balcon est en retrait d'environ 30 cm du mur mitoyen qui sépare nos chambres à l'étage. Il a obtenu son PC.

Puis-je lui faire un procès pour non respect de construction en mitoyenneté à l'étage (ou la mitoyenneté ne s'applique qu'au rez-de-chaussée) ?  
AVEC MES REMERCIEMENTS.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

je suis propriétaire d'un maisonnette à étage dans une copropriété composée de logements imbriqués (une de mes chambres à l'étage, se trouve au dessus de celle de mon voisin). Chaque propriétaire dispose d'une courrette. Il a construit dans sa partie cour un garage de 10M2 (donc sous ma fenêtre) à côté duquel il a construit une terrasse de 20m2 surélevée d'un balcon de 20m2. Ce balcon qui se trouve à 60 cm de la fenêtre de ma chambre (à l'étage) est séparé de celle-ci par des planches de bois posées à l'horizontal à travers desquelles il a vue sur ma fenêtre. De plus, la limite de son balcon est en retrait d'environ 30 cm du mur mitoyen qui sépare nos chambres à l'étage. Il a obtenu son PC.

Puis-je lui faire un procès pour non respect de construction en mitoyenneté à l'étage (ou la mitoyenneté ne s'applique qu'au rez-de-chaussée) ?

En quoi votre voisin n'a-t-il pas respecté les règles de mitoyenneté?

Quant à la vue sur votre chambre, il ne peut créer aucune ouverture à moins de 1.80 mètre de la limite de propriété donc, du mur mitoyen. A ce niveau, et sous réserve d'avoir bien compris la construction (si par hasard, vous avez des photos, ou même un schéma, pourriez vous me les envoyer à cette adresse: gseignalet@hotmail.fr) une action serait tout à fait envisageable.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

A ce jour, je n'ai toujours rien reçu? Y a-t-il eu un problème?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Je vous ai envoyé un mail avec photos et croquis à l'adresse que vous m'avez donné. Je n'ai pas eu de réponse mis à part un mail de clôture de ma question.

Visiblement vous ne l'avez pas reçu. Puis vous le renvoyer SVP ?

Respectueusement.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Je vous prie de m'excuser pour le contre-temps mais votre mail s'était affiché dans mes courriers indésirables d'où ma difficulté pour le retrouver.

Pour répondre à votre question, on se situe ici dans le cadre d'une servitude de vue telle qu'édictée aux articles 678 et 679 du Code civil:

Article 678

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, 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.

Article 679

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

On serait ici dans le cadre d'une vue oblique. Autrement dit, le voisin n'avait pas le droit de créer une ouverture sur votre fonds à moins de 60 cm du mur mitoyen à moins qu'une clause contraire ne soit insérée sur votre titre de propriété.

En conséquence, la construction, bien que légale sur le plan des règles d'urbanismes semble bien contraire aux dispositions du code civil et peut donc à ce titre, faire l'objet d'un pare-vue empêchant toute possibilité chez vous.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci pour votre réponse.  
mais concernant la mitoyenneté à l'étage ?  
à votre avis, comment la définir ?  
puis-je me baser sur le mur intérieur ?  
EN CLAIR OU SE SITUE T-ELLE ?

RESPECTUEUSEMENT.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

merci pour votre réponse.  
mais concernant la mitoyenneté à l'étage ?  
à votre avis, comment la définir ?  
puis-je me baser sur le mur intérieur ?  
EN CLAIR OU SE SITUE T-ELLE ?

La mitoyenneté se calcule à compter de la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen. Il convient de calculer la distance entre l'ouverture de la terrasse et la moitié du mur mitoyen.

Très cordialement.

-----

Par Visiteur

Pouvez-vous SVP m'apporter un éclaircissement ?

Si je ne m'abuse,la loi dit que toute construction peut se faire soit en mitoyenneté(donc dans mon cas dans me prolongement du mur de l'étage)ou alors à 3 ou 4 mètres suivant les communes,mais pas à 10,40,80 cm de la mitoyenneté.Si oui,pouvez vous SVP me rappeler le réf de l'article.

AVEC TOUS MES REMERCIEMENTS.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Si je ne m'abuse,la loi dit que toute construction peut se faire soit en mitoyenneté(donc dans mon cas dans me prolongement du mur de l'étage)ou alors à 3 ou 4 mètres suivant les communes,mais pas à 10,40,80 cm de la mitoyenneté.Si oui,pouvez vous SVP me rappeler le réf de l'article.

En fait, ce n'est pas la construction qui est interdite à 60 cm de votre fonds, mais l'ouverture qui est ainsi pratiquée. Votre voisin a le droit de construire une terrasse accolée au mur mitoyen ou bien à 3 mètres si la commune interdit la construction en mitoyenneté. Mais cette construction ne peut avoir d'ouverture sur votre fonds qu'à la condition qu'elles se fassent dans la limite évoquée dans mon précédent message (article 678 du Code civil).

Très cordialement.