



Fenêtre donnant accès sur ma parcelle/garage m'empêchant de surélever

Par Anpy

Bonjour,

J'ai le projet de surélever mon garage pour en faire une maison R+1. Ce garage est mitoyen avec une maison. Le propriétaire de cette maison qui est collée à mon garage a créé une fenêtre en 1996 donnant directement sur mon garage ce qui m'empêche de surélever.

Mon architecte m'a demandé de lui faire boucher sa fenêtre cette dernière ne respectant pas les 1m90 de distance et m'empêchant de surélever. Or en mairie, le voisin a eu l'autorisation de créer cette ouverture par la personne à qui j'ai acheté ma maison. J'ai contacté ma notaire. Cette servitude ne figure pas sur mon acte de vente. Que faire ? Ai-je droit de demander à mon voisin de boucher sa fenêtre si cette servitude ne figure pas sur mon acte de vente mais qu'il a eu un permis de faire cette ouverture par la mairie et par l'ancienne propriétaire de ma maison ? Quel recours ?

Par avance, merci de votre support. J'ai acheté cette maison en sachant que le terrain était constructible (garage + terrain à côté). Or, cela me paraît compromis...

Cordialement,

Par CToad

Bonjour

Les autorisations de travaux données en mairie sont toujours « sous réserve de droit des tiers » c'est à dire que la mairie ne se prononce pas sur le fait que les travaux empiètent ou pas sur le droit des voisins. 1996, donc pas encore 30 ans, il est possible que vous puissiez faire quelque chose mais ce sera sans doute compliqué. Il vaudrait mieux mettre un dossier clair et complet entre les mains d'un avocat pour qu'il puisse vous dire quelles chances vous avez de gagner.

Cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

En l'absence de servitude de vue, votre voisin n'avait pas le droit de créer une ouverture. Mais cette servitude sera créée par la prescription trentenaire si vous ne faites rien. Il n'y a pas de temps à perdre.

Par Anpy

Bonjour,

Merci pour vos conseils. Je viens d'appeler mon service juridique et le fait que l'ancienne propriétaire de ma maison ait donné son accord au voisin de créer une fenêtre par simple lettre ferait qu'il y ait une servitude conventionnelle.

Mon service juridique me dit cependant d'apporter les documents à un avocat pour qu'il vérifie si c'est bien le cas.

D'un autre côté, elle me dit que lorsque j'ai acheté la maison le vendeur a manqué à son obligation de m'informer de l'accord qu'elle avait donné. Mon notaire se renseigne car soit elle soit son confrère auraient dû être au courant. Je pourrais demander des dommages et intérêts à la vendeuse car cela m'empêche de construire une maison.

Par Burs

Bonjour,

le fait que l'ancienne propriétaire de ma maison ait donné son accord au voisin de créer une fenêtre par simple lettre ferait qu'il y ait une servitude conventionnelle.

Absolument pas. Toutes servitudes doit être actée et publiée aux service des hypothèques (SPF)

Par Henriri

Hello !

Angy, vous dites "Or en mairie, le voisin a eu l'autorisation de créer cette ouverture par la personne à qui j ai acheté ma maison". Qu'est-ce cela signifie concrètement ?

Avez-vous pu consulter cette autorisation d'ouverture d'une fenêtre par votre voisin en limite de sa propriété et constituant ainsi une vue illégale sur votre bien ? La mairie ou votre voisin vous ont-ils produit une copie de ce document ?

Consultez un avocat rapidement* ne serait-ce pour commencer pour envoyer une LRAR à votre voisin le mettant en demeure de boucher** cette fenêtre d'ici 1 mois ou de justifier cette servitude par un acte...

* ne tardez pas si le voisin peut faire jouer une prescription trentenaire...

** d'ailleurs au fond s'il se confirme que vous ne devez pas cette servitude, vous seriez dans votre droit tout simplement de surélever votre garage en bouchant de fait cette vue sans autre démarche qu'un permis de construire...

A+

Par Nihilscio

le fait que l ancienne propriétaire de ma maison ait donné son accord au voisin de créer une fenêtre par simple lettre ferait qu il y ait une servitude conventionnelle.

Oui mais avec cette réserve qu'une telle servitude est un droit réel soumis à publicité foncière.

A défaut de publication de l'accord donné par l'ancienne propriétaire, cet accord ne vous est opposable que si la voisine vous apporte la preuve que vous en avez été informée.

Cette information n'est pas présumée.

A première vue, vous êtes en droit de boucher l'ouverture. Vous pourriez consolider votre position en faisant constater par le juge des référés que la voisine est dans l'incapacité de prouver que vous étiez informée de la servitude lors de votre achat. A voir avec un avocat.

Par Burs

cet accord ne vous est opposable que si la voisine vous apporte la preuve que vous en avez été informée.

Informé ou pas si pas acté et publiée, aucune valeur !

Par Nihilscio

Informé ou pas si pas acté et publiée, aucune valeur !

Ce n'est pas l'avis de la cour de cassation.

Arrêt du 16 septembre 2009 n° 08-16.499

Mais attendu qu'une servitude est opposable à l'acquéreur de l'immeuble grevé si elle a été publiée, si son acte d'acquisition en fait mention, ou encore s'il en connaissait l'existence au moment de l'acquisition ; qu'ayant souverainement retenu que M. X... avait connaissance, au moment de la vente, de l'existence de la servitude dont était grevée sa parcelle, la cour d'appel en a exactement déduit qu'elle lui était opposable ;

Arrêt du 24 septembre 2020 n° 19-19.179

En application des articles 28 et 30-1 du décret du 4 janvier 1955, une servitude est opposable à l'acquéreur de l'immeuble grevé si elle a été publiée ou si son acte d'acquisition en fait mention (3e Civ., 27 octobre 1993, pourvoi n° 91-19.874, Bull. 1993, III, n° 132). La publication n'étant pas le seul mode légal de publicité d'une servitude, celle-ci peut également être opposable à l'acquéreur de l'immeuble grevé si, au moment de la vente, il en connaissait l'existence

autrement que par la mention qu'en faisait son titre (3e Civ., 16 septembre 2009, pourvoi n° 08-16.499, Bull. 2009, III, n° 195).

Par Anpy

Un grand merci pour vos conseils. Je vais voir avec un avocat car mon acte de vente ne mentionné pas cette servitude. J attends la réponse de ma notaire pour qu elle voit avec son confrère.
Et pour répondre à votre question, j ai reçu du service de l urbanisme de ma mairie le document scanné du permis de construire d un étage en plus de mon voisin avec la fameuse fenêtre donnant sur ma parcelle. Dans les documents joints par la mairie il y avait une copie de la lettre écrite par l ancienne propriétaire de ma maison qui dit :suite à votre demande du 20 avril 1996 concernant un projet de construction nous autorisons monsieur X à créer une ouverture au dessus du toit de notre garage situé au..."

Par Anpy

Donc si j ai bien compris cette lettre n a pas de valeur juridique car la fenêtre n est pas enregistrée en servitude et je crois savoir que le droit a construire prime ?

Par Burs

Visiblement non, d'après Nihilscio, il suffit d'un bout de papier signé par les propriétaires respectifs pour faire valoir ce que de droit. Je ne connaissais pas cette jurisprudence qui remet en cause les articles du code civil. La réglementation évolue.

Par Nihilscio

Dans les documents joints par la mairie il y avait une copie de la lettre écrite par l ancienne propriétaire de ma maison qui dit :suite à votre demande du 20 avril 1996 concernant un projet de construction nous autorisons monsieur X à créer une ouverture au dessus du toit de notre garage situé au..."
Cette lettre a une valeur juridique mais elle ne vous est pas opposable.

Elle fournit la preuve que votre vendeuse avait donné une servitude de vue et donc s'interdisait de surélever son garage.

Mais cela ne vous est opposable qu'à l'une des conditions suivantes :

- publication au fichier immobilier, ce qui n'est pas le cas,
- mention sur votre titre de propriété, ce qui n'est pas non plus le cas,
- ou si la voisine peut prouver que vous en étiez informée quand vous avez acheté, ce qu'elle est incapable de faire, vous n'êtes pas censée avoir consulté le permis de construire de la voisine avant d'acheter.

Vous avez donc le droit de boucher l'ouverture mais ne perdez pas de temps parce qu'il ne faut pas laisser passer les trente ans.

Par janus2

Bonjour,
L'autorisation donnée par l'ancienne propriétaire, sans publication, n'est qu'un accord entre deux personnes non opposable aux propriétaires successifs. C'est bien pour cela que l'on publie les servitudes afin qu'elles soient opposables, non seulement aux propriétaires qui concluent l'accord, mais aussi à leurs successeurs.
En revanche, il existe les servitudes du père de famille qui, elles, peuvent se passer de publication.

Par Anpy

Bonjour à tous,
Un immense merci pour tous vos conseils qui me sont d'un réel support.
La prochaine étape est-elle bien de prendre rdv avec un avocat ? Huissier ?
Très bon week-end à tous et encore merci