



Fenêtre du voisin donnant sur jardin

Par Visiteur

Mon voisin a une maison annexe en fond de parcelle, construite en 1987 ayant une fenêtre en RDC à 20 cm de la clôture mitoyenne de nos jardins. J'ai acquis ma maison en 2004 sans voir ce défaut masqué par une haie que j'ai du abattre. Cette maison annexe était inoccupée et la propriétaire cherchait à vendre. J'ai donc patienté et le nouveau propriétaire en 2007 m'avait promis de fermer cette fenêtre. Or en octobre, il a loué cette maison. Renseignement pris à la mairie, ce logement construit sans permis ne peut être contesté vu sa date d'édification. ai-je un recours pour faire fermer cette fenêtre ?

Par Visiteur

Bonjour,

Renseignement pris à la mairie, ce logement construit sans permis ne peut être contesté vu sa date d'édification.

Je suis d'accord avec la mairie mais je vous rassure pour la fenêtre, vous pourrez aisément la faire boucher via l'article 678 du Code civil qui dispose:

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.

La condition essentielle de l'existence d'une servitude de vue réside dans la possibilité de regarder sans effort particulier de manière constante et normale sur le fonds de son voisin : CA Paris, 30 janvier 1990: D1991, somm. 27, 2^{ème} espèce.

A cette fin, il serait intéressant d'envoyer par lettre recommandée AR, une mise en demeure faisant expressément référence à l'article 678 du Code civil.

Si votre voisin ne fait rien, vous devrez alors saisir le tribunal de grande instance avec l'assistance d'un avocat.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse, mais mon voisin peut-il arguer du fait que cette maison et donc cette fenêtre était déjà là quand j'ai acheté ?

Par Visiteur

Bonjour,

Non, la servitude de vue, contrairement aux troubles anormaux de voisinages, peut être invoquée n'importe quand dès lors que la prescription de 30 ans à compter de la construction ne s'est pas écoulee.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Et une dernière question !
dois-je lui donner un délai dans ma lettre recommandée pour effectuer les travaux ?
par exemple un mois audelà de cette date, je vais au tribunal ?

merci pour vos réponses claires

Par Visiteur

Bonjour,

Oui, oui bien sûr! Vous êtes libre de choisir le délai mais un mois, c'est très bien!

Bien cordialement.

Par Visiteur

Désolée, encore besoin d'un éclaircissement,
je voudrais savoir s'il peut dire qu'un pare vue mis sur le grillage suffit ?

je crois que j'ai fait le tour de la question !!!
encore merci

Par Visiteur

Bonjour,

En fait, ce que l'on condamne c'est surtout l'existence même de cette fenêtre. L'article 678 du Code civil est particulièrement clair.

La jurisprudence fait souvent état de la possibilité de mettre une sorte de "pare vue" directement sur la fenêtre mais je n'ai vent d'aucune décision permettant la pose d'un pare vue sur le mur mitoyen.

En tout état de cause, je vous rejoins cependant sur le fait que si cette vue ne présente plus pour vous aucune incommodité ni risque d'indiscrétion, le juge rejettera sans doute votre demande.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Le pare vue en tissus plastifié sur un grillage n'empêche pas totalement la vue, il peut se déchirer, ce n'est pas un élément définitif ?
qu'en pensez-vous ? vous pensez que c'est inutile d'aller au tribunal ?

Par Visiteur

Bonjour,

Le pare vue en tissus plastifié sur un grillage n'empêche pas totalement la vue,

Si cela n'empêche pas totalement la vue, c'est bien qu'il y a une vue et donc que vous pouvez agir. Le tribunal veillera à faire installer un système définitif.

qu'en pensez-vous ? vous pensez que c'est inutile d'aller au tribunal ?

Cela dépend surtout de vous et de la gêne que cela vous occasionne. Une chose est sûre, ce n'est jamais marrant ni rapide que d'aller devant un tribunal. Encore plus, que vous aurez besoin de vous assurer les services d'un avocat.

Ceci étant dit, une bonne mise en demeure adressée au propriétaire mentionnant l'article 678 du Code civil mettra peut être fin à votre problème sans que vous soyez dans le besoin de mener la procédure plus loin.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Bonjour madame,

J'ai décloturé votre question afin de vous interroger sur les motifs de votre bémol dans le cadre de votre commentaire laissé au titre de l'évaluation du service par notre clientèle.

A ce titre, je voulais savoir si quelque chose vous a déplu dans la prise en charge de votre question.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Non, rien ne m'a déplu, sauf qu'on ne sait pas si c'est un avocat ou autre qui nous répond....c'était uniquement le sens de mon bémol.

Merci

Par Visiteur

Bonjour madame,

Je comprends mieux. Pour information, je suis Titulaire d'un Doctorat de Droit privé, je travaille comme juriste et donne des cours à la faculté de Droit de Montpellier, en Droit pénal notamment.

Il est vrai que nous avons prévu de réaliser bientôt un organigramme mentionnant les noms et diplôme de chacun des intervenants.

Je vous remercie pour votre intervention.

Bien cordialement.