



Haie de persistant devant les fenetres

Par **Muriel1559**, le 11/05/2014 à 14:20

Bonjour,

Je viens d'acheter une maison ancienne à la campagne. (sous compromis l'acte définitif de vente n'est pas encore signé). A la dernière visite je me suis aperçue que le voisin avait planté une haie de lauriers à 50 cm de sa clôture mais la maison que j'ai achetée se trouve à peine 1 mètre de cette clôture mitoyenne ce qui veut dire que la haie ne va pas à boucher les 2 fenêtres se trouvant sur cette face. Ai-je un recours? Merci

Par **aguesseau**, le 11/05/2014 à 18:32

bjr,

il faut vérifier à la mairie les usages locaux en matière de plantation mais sinon c'est le code civil qui s'applique selon son article 671.

si la distance de plantation de 50 cm par rapport à la ligne séparative est respectée et si la hauteur de cette haie ne dépasse pas les 2 mètres, vous n'avez aucun recours sauf à négocier avec votre voisin.

si le compromis est signé, il est difficile de vous rétracter.

cdt

Par **Muriel1559**, le 11/05/2014 à 19:42

Bonjour,

Merci de votre réponse . Je m'en doutais un peu mais cela me permet d'avoir une confirmation.
Bonne soirée

Par **Lag0**, le **11/05/2014 à 19:49**

Bonjour,

A moins d'une servitude de vue existante, les fenêtres situées à à peine un mètre de la limite séparative, si elles sont en vue droite, sont illégales. La distance minimum devant être de 1m90 (article 678 cc).

Par **jibi7**, le **11/05/2014 à 20:15**

Bonsoir..

Si en matière de servitude de vue les règles sont assez précises (code de l'urbanisme ou usages locaux)

la privation de jour est plus difficile à calculer et faire indemniser[fluo] au titre de la privation de jouissance.[/fluo] qui tiendra compte de l'usage ancien et habituel (d'une maison [fluo]"ancienne"[/fluo]= surement de plus de 30 ans!)

En effet outre les distances, seront retenues l'exposition et la destination des pièces privées de jour : des salles de bain ou même des chambres à coucher ne seront pas prises en compte de la même manière qu'un séjour ..

Avant de renoncer à un bien qui vous convient, ou de vous préparer à des procédures ou discussions coûteuses..une visite de courtoisie pour poser la question sur les intentions (des lauriers peuvent parfaitement ne pas dépasser 1.5 s'ils sont taillés) ou les échanges de bons procédés possibles.

Cela peut être aussi réglé par le notaire (mention d'une servitude à tel endroit ..)

à l'adresse suivante vous trouverez une approche assez exhaustive

http://www.ponsetbourdin.com/137330/1927/e3_text.htm?titre=2

sinon le code de l'urbanisme utile mais insuffisant sans connaissance du contexte précis.

extrait du [fluo]code de l'urbanisme [/fluo](et non civil)

Article L160-5 En savoir plus sur cet article...

Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 202 JORF 14 décembre 2000

"N'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes instituées par application du présent code en matière de voirie, d'hygiène et d'esthétique ou pour d'autres objets et concernant, notamment, l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, la proportion des surfaces bâties et non bâties dans chaque propriété, l'interdiction de construire dans certaines zones et en bordure de certaines voies, la répartition des immeubles entre diverses zones.

[fluo]Toutefois, une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une atteinte à des droits acquis ou une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain ;[/fluo] cette indemnité, à défaut d'accord amiable, est fixée par le tribunal administratif, qui doit tenir compte de la plus-value donnée aux immeubles par la réalisation du plan d'occupation des sols rendu public ou du plan local d'urbanisme approuvé ou du

document qui en tient lieu"....

Par **aguesseau**, le **11/05/2014 à 20:27**

la remarque de lag0 est pertinente car dans ce cas ce sont les fenêtres de votre maison qui ne respectent pas le code civil sauf si les fenêtres existent depuis plus de 30 ans.
si les fenêtres sont plus récentes, votre voisin peut vous demander de les supprimer donc il ne faut pas brusquer votre voisin.
l'article 678 du code civil se moque de l'exposition et de la destination des pièces.
le notaire ne règlera rien sans un accord entre les propriétaires des parcelles voisines car pour établir une servitude conventionnelle il faut l'accord des parties.
cdt

Par **Muriel1559**, le **11/05/2014 à 22:04**

Je vous remercie pour vos compléments d'informations. La maison est très ancienne puisqu'elle a près de 200 ans et les fenêtres sont d'origines .
cdt

Par **moisse**, le **12/05/2014 à 07:41**

Bonjour,
Il n'en demeure pas moins vrai que votre voisin peut arguer que c'est justement la vue directe de vos fenêtres sur son héritage qui l'incite à disposer une haie pour protéger son intimité.
J'en ferai autant.