



Fenêtre du voisin ouverte sur mon jardin sans autorisation

Par **Tabata**, le **19/09/2015** à **22:26**

Bonjour,

Voici mon questionnement, j'ai acheté il y a peu une maison avec jardin, contiguë à une autre maison avec jardin, la maison du voisin a été construite en limite de sa propriété (et donc de la mienne) et une fenêtre a été ouverte, cette fenêtre ne donne pas directement sur mon jardin, elle donne sur une partie attenante de ma maison qui est une grange à rénover. Il y a un espace d'un mètre (sur mon terrain) entre cette fenêtre et le mur de ma grange.

Cependant cette fenêtre est placée de telle sorte qu'elle ne s'ouvre pas face au milieu du mur de la grange mais face à un côté et qu'il est donc possible de voir par le biais dans mon jardin également. C'est une grande fenêtre qui s'ouvre à deux battants, elle est à 1,20 mètre du sol.

La grange en question est très abîmée et je souhaite la détruire et la remplacer par un préau.

Voici le problème car je n'imagine pas avoir la fenêtre du voisin qui s'ouvre sous mon préau.

Pour l'historique de cette ouverture, je sais par la personne qui m'a vendu la maison, que cette fenêtre a été ouverte sans autorisation il y a une quinzaine d'années par un voisin indélicat alors que le grand père qui habitait les lieux à l'époque était à l'hôpital. Ensuite la maison est restée inoccupée un temps, puis le voisin indélicat en question a vendu à mon voisin actuel. Je ne me fais pas trop d'illusion sur la possibilité de demander que cette fenêtre soit murée mais au moins pourrais-je obtenir qu'elle soit munie d'un battant fixe et d'un vitrage teinté.? Est-ce une chose facile à obtenir car il me reste une autre solution qui serait de conserver le mur de la grange qui fait face à la fenêtre pour faire mon préau mais cette solution n'est pas idéale car je ne règle pas le problème de cette fenêtre qui peut s'ouvrir sur mon jardin et qui peut permettre un passage éventuel. (C'est surtout cet aspect des choses qui me gêne, car pour ce qui est de la vue je peux trouver des arbustes et plantes grimpantes.) Je vous remercie beaucoup pour vos conseils qui me seront précieux, très courtoisement.

Par **alterego**, le **20/09/2015** à **00:47**

Bonjour,

La description des lieux, en particulier la fenêtre du voisin, laisse penser que l'ouverture avait été réalisée dans les normes et qu'elle respectait la distance légale.

Vous soulevez une absence d'autorisation pour cette ouverture "litigieuse".

En matière d'urbanisme, l'action publique consistant en l'engagement de la responsabilité pénale du contrevenant, à condition qu'elle puisse être établie, est éteinte trois ans après l'achèvement des travaux.

L'irrégularité, si elle a existé, ne peut plus être opposée au voisin. Elle est prescrite.

Vous allez devoir adapter votre projet à la situation, ce à quoi il semblerait que vous ne soyez pas opposé. L'ouverture du voisin aura toujours pour vue le mur de votre grange.

Cordialement

Par **moisse**, le **20/09/2015** à **08:54**

Hello @alterego,

Je suis en total désaccord avec votre réponse.

Code civil 676 et suivants.

La fenêtre ouverte dans un mur construit en limite de propriété est totalement irrégulière, la vue droite sur l'héritage du voisin étant inférieure à 19 décimètres puisqu'elle est nulle.

Cette irrégularité est prescrite pénalement par 3 ans, administrativement par 10, mais le droit du tiers, en l'occurrence notre contributeur, l'est par 30 ans.

Il peut donc sans problème:

- * obtenir le murage de l'ouverture
- * construire lui même un mur devant.

Par **Lag0**, le **20/09/2015** à **12:39**

Bonjour,

Tout à fait d'accord avec moisse, une servitude de vue s'acquière, outre par titre, par prescription trentenaire. Donc si cette fenêtre n'a que 15 ans, on est encore loin de la prescription.

Tabata peut donc en demander la destruction sans problème.

Par **Tabata**, le **20/09/2015** à **14:11**

Bonjour Messieurs, je pense opter pour la construction d'un mur si les règles de l'urbanisme me le permettent ce qui aurait le mérite d'être le plus simple. Si ce n'est pas possible je saisis la justice . Je vous remercie pour votre diligence et vos conseils avisés . Passez une bonne journée, très cordialement.

Par **talcoat**, le **20/09/2015** à **19:15**

Bonjour,

La situation décrite n'est pas une servitude de vue... mais un jour de souffrance qui constitue une simple tolérance et qui ne se prescrit pas.

Malgré tout, la conclusion est la même: une injonction de remise en état (le jour devant par ailleurs être à 2,60 mètre minimum de hauteur) ou la construction d'un mur de clôture ou d'un bâtiment annexe en limite séparative si le document d'urbanisme le permet.

Cordialement

Par **Lag0**, le **20/09/2015** à **20:15**

Désolé talcoat, mais on nous dit :

[citation]C'est une grande fenêtre qui s'ouvre à deux battants, elle est à 1,20 mètre du sol.
[/citation]

Ce n'est pas un jour de souffrance, mais bien une vue !

Un jour de souffrance permet de laisser passer la lumière sans créer de vue, ici, avec une ouverture à 2 battants, on est loin de cette définition !

Par **talcoat**, le **21/09/2015** à **11:56**

Bonjour,

Non,[smile3] juridiquement une ouverture pratiquée et limite de propriété doit être considérée comme un jour et comme l'existence d'une fenêtre (ne respectant pas les distances) donnant sur un mur aveugle appartenant au voisin: elle ne fait pas acquérir de servitude de vue.

Dans ce cas, l'acquisition dite " par prescription trentenaire " ne peut pas jouer.

Cordialement

Par **Tabata**, le **21/09/2015** à **12:40**

Bonjour Talcoat

je m'y perd un peu. La fenêtre est à 1,20 mètre du sol et à 1m du mur de la grange. Le mètre en question est sur mon terrain, pourquoi serait elle plus un "jour "qu'une fenêtre ? le fait qu'il n'y est pas de prescription trentenaire signifie donc que je peux demander la suppression de cette ouverture A tout moment et même dans 20 ans?

Cordialement

Par **Lag0**, le **21/09/2015** à **13:02**

[citation]Non, juridiquement une ouverture pratiquée et limite de propriété doit être considérée comme un jour et comme l'existence d'une fenêtre (ne respectant pas les distances) donnant sur un mur aveugle appartenant au voisin: elle ne fait pas acquérir de servitude de vue.

Dans ce cas, l'acquisition dite " par prescription trentenaire " ne peut pas jouer. [/citation]
Mais bien sur que oui !

Une servitude de vue s'acquière par prescription trentenaire !

Voir par exemple : <http://www.urcaue-idf.archi.fr/abcdaire/imprimer.php?fiche=309>

[citation]

SERVITUDE DE VUE

Définition

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. **La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.**

Attention ! Le règlement du POS ou du PLU peut fixer des règles plus contraignantes.[/citation]

Par **Tabata**, le **21/09/2015** à **14:08**

Merci Lag0, c'est noté. Bien cordialement

Par **talcoat**, le **21/09/2015** à **18:38**

Bonjour,

Cher @lag0 vos références sont un peu minces: revoyez la jurisprudence en la matière sur la prescription acquisitive.

Vous ne pouvez adapter la généralité à un cas particulier.

Les juges du fond, qui ont appréciés qu'une fenêtre constituait un simple jour et non une vue droite, décident valablement que l'ouverture ne saurait entraîner l'acquisition par prescription trentenaire.

C'est bien le cas qui nous préoccupe ici.

Cordialement

Par **Lag0**, le **21/09/2015** à **18:56**

Un jour de souffrance, ne permet que de faire entrer la lumière. C'est donc un dispositif non transparent et non ouvrant. Rien à voir, donc, avec la situation actuelle.

Par **talcoat**, le **21/09/2015** à **19:07**

Bonjour @lago vous ne comprenez rien, consultez la jurisprudence, ne vous cantonnez pas aux définitions basiques du Code civil; les juges du fond sont souverains pour apprécier la qualification à donner :jour ou vue.
Cordialement

Par **Lag0**, le **21/09/2015** à **19:10**

[citation]vous ne comprenez rien[/citation]
Ca, c'est de l'argument !

Par **moisse**, le **21/09/2015** à **19:11**

Bonjour,
Pour ceux qui n'ont pas d'autre accès aux décisions que celles en ligne, à condition de disposer de références, j'aimerais bien en lire quelques unes.
Car jour de souffrance ou vue, les juges du fond ne sont pas souverains pour décider de la hauteur ni de la transparence telles qu'elles figurent dans le code civil.

Par **talcoat**, le **21/09/2015** à **19:17**

Bonjour, @moisse vous pouvez trouver ces décisions sur Legifrance, il suffit de chercher...
Dire que les juges du fond ne sont pas souverains , c'est une ânerie, qui méconnaît le fonctionnement de la justice.
Cordialement

Par **moisse**, le **21/09/2015** à **19:24**

Vous avez bien compris qu'un juge est souverain...jusqu'à la censure.
Il n'est pas tenu par le nom qu'on donne aux choses, mais ce n'est pas pour autant un crétin non plus.
Les jurisprudences sont certainement consultables sur Légifrance, mais sans une référence c'est impossible de les repêcher.
J'attends donc une décision qui indique qu'une fenêtre ouverte sur l'héritage voisin n'est pas une fenêtre.

Par **Lag0**, le **21/09/2015** à **19:26**

[citation]J'attends donc une décision qui indique qu'une fenêtre ouverte sur l'héritage voisin n'est pas une fenêtre.[/citation]

De mémoire, c'est le cas lorsqu'une fenêtre s'ouvre face à un mur aveugle et proche...

Ou du moins, il a été jugé qu'une telle fenêtre n'était pas une vue, pas qu'elle n'était pas une fenêtre !

Par **Tabata**, le **21/09/2015** à **19:38**

Si je peux me permettre une précision, Dans le cas présent , cette fenêtre est ouverte non pas face au milieu du mur de la grange mais sur un côté, de telle sorte que la fenêtre n'est pas "aveuglée " par le mur, elle permet , sans se pencher à l'extérieur de voir dans le jardin. Une fenêtre est peut être assimilable à un jour quand il n'y a rien a voir d'autre qu'un mur mais la ce n'est pas le cas. Très Cordialement

Par **Lag0**, le **21/09/2015** à **19:45**

C'est bien ainsi que je l'avais compris...

Par **goofyto8**, le **21/09/2015** à **20:07**

@Tabata.

Au regard du Code Civil votre voisin est en tort car sa fenêtre (qui est bien une ouverture et non pas un jour) est à moins de 1,90 mètre de la limite séparative des deux propriétés. Cependant il n'est pas certain que la justice, si vous la saisissez pour cette affaire, vous accorde l'obturation de cette fenêtre ou sa transformation en jour de souffrance.

Pourquoi ?

- Cela fait déjà plus de 15 ans que la situation perdure et malheureusement vous avez acheté, bien après l'ouverture litigieuse mais en connaissance de cause.

- Les juges constateront que cette fenêtre ne vous gêne pas trop, car elle ne donne vue que sur un mur aveugle (celui de la grange).

Cependant, vous pouvez arguer que vous envisagez de détruire la grange et que vous avez d'autres projets de construction. D'ailleurs, votre voisin pourrait même réclamer des dommages et intérêts, si vous lui supprimez de la luminosité entrant par cette fenêtre, en construisant un bâtiment en limite de propriété ([s]même avec un permis de construire).

[/s]

Donc méfiance. Seul un avocat spécialisé pourra vous dire si vous pourrez gagner en justice; mais l'issue d'un tel procès au civil sera toujours très incertaine.

[citation]Il peut donc sans problème:

* obtenir le murage de l'ouverture

* construire lui même un mur devant.

[/citation]

Non c'est plus complexe que ça.

Par **Lag0**, le **21/09/2015** à **20:32**

[citation]- Les juges constateront que cette fenêtre ne vous gêne pas trop, car elle ne donne vue que sur un mur aveugle (celui de la grange). [/citation]

Justement non, d'après les informations données, la fenêtre donne sur l'extrémité du mur, pas en plein mur, il y a donc bien une vue, au moins oblique...

Par **goofyto8**, le **21/09/2015** à **20:40**

[citation] il y a donc bien une vue, au moins oblique[/citation]

Si la **vue** est oblique le Code Civil l'autorise pour une distance moindre que 1,90m

Tabata peut-il mettre en image, un croquis succinct des lieux ?

Par **Tabata**, le **21/09/2015** à **20:50**

Bonsoir goodfyto,

Lorsque j'ai acheté, la vendeuse m'a précisé les modalités d'ouverture de cette fenêtre comme je l'ai expliqué dans mon premier post, en pensant de bonne foi que le voisin indélicat était toujours propriétaire, de mon côté, quand elle m'a raconté l'histoire en m'expliquant que je pouvais faire obstruer cette fenêtre j'ai cru qu'elle parlait du voisin actuel, ce qui levait mes scrupules à agir. Aujourd'hui, En effet, une action en justice avec une issue incertaine, des frais et en prime un conflit avec un voisin qui n'est pas le fautif initial, c'est un peu trop pour une fenêtre qui ne me gênera pas plus que ça si je garde mon mur de grange et si je plante latéralement côté jardin quelques grimpants de façon à protéger mon intimité. Je pense que c'est le plus simple et le plus raisonnable. Merci infiniment à vous ainsi qu'à tous les autres contributeurs de ce forum qui m'avez aidé à prendre une décision plus éclairée. Passez une bonne soirée. Très cordialement

Par **Tabata**, le **22/09/2015** à **10:52**

Bonjour,

Désolée je n'avais pas vu votre réponse, Je vous posterais volontiers un croquis mais je n'y parviens pas. J'ai fouillé le site sans solutions, je suis sur iPad, peut-être un problème de formatage. A défaut pour tenter d'être précise, vous pouvez imaginer du ciel deux cubes l'un petit pour la fenêtre, l'autre plus grand pour la grange se faisant face et étant parfaitement alignés chacun sur l'un de leurs côtés. Avec un espace les séparant de 1 mètre. La

maçonnerie extérieur dun des côtés de la fenêtre est parfaitement aligné à la pointe de l'angle à 90' formé par les deux mur de la grange. La maçonnerie de la fenêtre fait 90de large sur 1,20 de haut, le tout a 1, 20 du sol.

En fait on peut trouver une configuration assez fidèle en se positionnant devant une porte vitrée ouverte, les dimension sont les même.,la largeur de la porte figurant l'espace entre les deux bâtiment. Si vous obstrué votre vision sur ce qui vous fait face et que vous regarder uniquement à travers la porte vitrée ouverte, vous avez une idée précise de l'angle de vue dont dispose la fenêtre, côté jardin.

Bien cordialement

Par **talcoat**, le **22/09/2015** à **11:12**

Bonjour,

Bien, votre position d'apaiser un conflit de voisinage est louable... vous pourrez toujours changer d'avis dans le temps puisque la prescription acquisitive n'est pas applicable dans la configuration exposée.

Cordialement

Par **Lag0**, le **22/09/2015** à **11:55**

[citation]vous pourrez toujours changer d'avis dans le temps puisque la prescription acquisitive n'est pas applicable dans la configuration exposée. [/citation]

Ce qui est faux. La prescription trentenaire permet bien d'acquérir une servitude de vue.

Par **Lag0**, le **22/09/2015** à **11:56**

[citation]Si la vue est oblique le Code Civil l'autorise pour une distance moindre que 1,90m [/citation]

De toute façon, ici la fenêtre est en limite de propriété, distance égale à zéro.

Par **Tabata**, le **22/09/2015** à **12:11**

Mais que ce passe t'il alors si je laisse les choses en l'état actuel et que dans 15 ans, si la prescription de vue s'applique bien et peut bénéficier à mon voisin ou un nouvel acquéreur? Pourrait il à ce moment la , inverser le problème et me demander de mettre mon mur à 1,90 m', et de même pour les arbustes grimpants que jinstallerais pour oblitérer la vue latterale?

Par **moisse**, le **22/09/2015** à **15:29**

Bonjour,

Nous apprécions tous votre sens du voisinage, de l'intérêt d'entretenir de bonnes relations. Mais accorder ainsi une servitude de vue peut se répercuter sur la valeur de votre bien, et nuire à sa vente.

En tous cas cela ne va surement pas améliorer les caractéristiques de ce bien.

Par **goofyto8**, le **22/09/2015 à 16:31**

[citation]Mais accorder ainsi une servitude de vue peut se répercuter sur la valeur de votre bien, et nuire à sa vente.

En tous cas cela ne va surement pas améliorer les caractéristiques de ce bien.

[/citation]

bjr,

Oui c'est très dangereux car ça peut se retourner contre vous.

Personnellement, j'ai connu, à mes dépens, un cas similaire en 1987.

J'avais acheté un terrain composé uniquement d'un jardin avec une petite remise, à quelqu'un qui avait laissé faire un voisin (pour ne pas être en mauvais termes avec lui) ; ce dernier avait ouvert **deux fenêtres** (illégalement) à 1m 50 de sa limite de propriété.

La servitude de vue étant acquise au bout de 30 années.

Lorsque, plus tard, j'ai fait construire une habitation sur ce terrain ([s]avec un permis de construire[/s]), le voisin (propriétaire des deux fenêtres) m'a attaqué en justice, pour **trouble anormal de voisinage**; car ma maison, nouvellement bâtie, empêchait la lumière de pénétrer par ces fenêtres et plongeait dans la pénombre une pièce principale.

En Cour d'Appel, en 1987 **j'ai été condamné** à lui verser un dédommagement de 100 000 frs ; ce qui correspond approximativement à 25.000 euros actuels.

Donc, il faut être vigilant avec ça.

Par **Tabata**, le **22/09/2015 à 20:12**

Bonsoir Messieurs,

Voici ce que je lis sur le site copropriété-ejuris.be

Ejuris banque de données de jurisprudence dans la rubrique banque de jurisprudence sur les vues et les jours :

" dans le cas de prescription acquisitive, le constructeur des jours ou vues places de façon irrégulières pourra les conserver, toutefois le voisin pourra effectuer des constructions ou des plantations susceptibles d'obstruer les ouvertures. Ainsi l'écoulement du délai de prescription prive le droit du propriétaire voisin d'exiger la suppression des jours et vues. La jurisprudence estime qu'à défaut d'empiètement d'un balcon en saillie sur le fond voisin, la possession trentenaire d'une vue illégale (fenêtre balcon terrasses en toiture) n'est pas génératrice d'une servitude positive de vue permettant d'empêcher de la part du voisin toute construction. Cette possession trentenaire permet seulement d'éviter toute suppression des vues et jours érigés de manière illégale" il n'y a pas de référence pour cette jurisprudence, il faut être affilié à cette banque de données pour avoir l'accès. Connaissez vous ce site? Est ce une information sérieuse ?

Avez vous des informations sur cette jurisprudence peut être récente?
Ceci dit je vais tenir compte de vos avertissement car effectivement la mésaventure de goofyto nest pas prendre à la légère

Par **Lag0**, le **23/09/2015** à **07:35**

[citation]Voici ce que je lis sur le site copropriété-ejuris.be [/citation]
Vous êtes en Belgique ?

Par **Tabata**, le **23/09/2015** à **12:04**

Non, je suis en région parisienne. J'ai trouvé ce site en faisant quelques recherches sur internet,

Par **talcoat**, le **23/09/2015** à **19:07**

Bonjour @Tabata,

La seule chose sur laquelle tout le monde s'accorde, c'est que l'ouverture pratiquée par le voisin est irrégulière et dommageable pour la valeur de votre propriété.

Comme nous sommes dans les délais de prescription, vous auriez donc tout intérêt à faire rétablir vos droits sans tarder (avec toute les chances de réussite).

Pour le reste, l'analyse faite est erronée car **les vues étant pratiquées sur un mur aveugle, l'art.678 du Code civil ne s'applique pas** (et en ce sens rejoint le régime juridique des jours de souffrance , ce qui exclu la prescription acquisitive) voir CA Montpellier 16 mai 1963 Dalloz 1963-752.

D'autre part, **la détermination du caractère des ouvertures, alors même qu'elles auraient été établies en dehors de certaines conditions prévues par les art.676 et 677, relève de l'appréciation souveraine des juges du fond.** Voir civ.3e 13 janvier 1984 (jurisprudence constante).

Dans le même sens, les juges du fond qui ont appréciés qu'une fenêtre constituait un simple jour et non une vue droite, décident valablement que l'ouverture ne saurait entraîner l'acquisition par prescription d'une servitude de vue. Civ.1er 31 janvier 1966 D1966.433 et civ.3e 7 avril 2004.

En l'état, il n'y a donc pas de prescription acquisitive pour votre cas... sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux, bien sur.

Cordialement

Par **moisse**, le **23/09/2015** à **19:33**

Bonsoir,

Toujours pas d'accord sur l'analyse de la situation exprimée ainsi:

" Cependant cette fenêtre est placée de telle sorte qu'elle ne s'ouvre pas face au milieu du mur de la grange mais face à un côté et qu'il est donc possible de voir par le biais dans mon jardin également."

Pour le reste il vaut mieux éviter de pérenniser une servitude gratuite qui ne peut que pénaliser la valeur du bien dominé et je crois que nous avons réussi à convaincre notre interlocutrice.

Par **Tabata**, le **23/09/2015** à **22:29**

Bonsoir Messieurs,

Oui je vais suivre vos recommandations et consulter un avocat spécialiste sans attendre. Je vous remercie encore pour votre soutien et vos conseils avisés.

Cordialement