



## Servitude de vue sur propriété voisine

Par **Kitty girl**, le **04/08/2018** à **18:11**

Bonjour,

Nous sommes propriétaires depuis 1991. Avec mon mari, nous avons acheté notre maison à son père qu'il a rénovée entre 1988 et 1991 avant l'achat. Il a posé des fenêtres côté nord (salon, cuisine, salle de bain, wc, buanderie et cambre enfant) à l'étage qui sont en vis à vis avec une autre propriété qui était celle de la grand-mère paternelle à qui cela ne posait aucun problème, de 1991 à 2003 date de son décès.

Aujourd'hui, les parents de mon mari exigent que les ouvertures doivent être bouchées car, après le décès de la grand-mère, cette maison lui revenait par donation partage et qu'aujourd'hui ils ont décidé d'y habiter.

Nous avons pris connaissance auprès de la mairie de la demande du permis de construire de l'époque avant notre achat. Dans ce dossier apparaissent les plans qui indiquent bien les ouvertures actuelles. La demande a été acceptée donc le vis à vis accordé par le propriétaire voisin c'est à dire la grand-mère usufruitière et le père de mon mari puisque le permis de construire a été accordé.

Sommes nous responsables de son erreur ou pouvons nous estimer que les ouvertures existantes à l'achat de cette propriété peuvent rester ?

Les parents nous harcèlent et parlent de nous emmener au tribunal considérant qu'ils sont dans leur droit ?

D'autre part, nous avons remarqué que les plans ne correspondaient vraiment à la présentation des demandes. Je m'explique: son père a réduit les rénovations pour ne pas avoir à dépasser les 170 m<sup>2</sup>, à l'époque, de surface et se voir obligé de faire appel à

l'architecte. Le problème c'est qu'il y a des ouvertures qui manquent face sud, pas de vis à vis, et surtout l'ouverture du garage qu'il avait pourtant précisé sur sa demande. Est ce qu'aujourd'hui on peut être dénoncé pour non conformité et non demande de permis alors inutile puisque l'ouverture du garage était faite le jour de l'achat ?

De même face nord des granges ouvertes à l'achat (rénovées par nos soins 12 ans après) apparaissent sur sa demande de permis de construire comme fermées.

En conclusion, les plans dans la demande du permis ne sont pas du tout conformes à l'état réel le jour de l'achat.

Merci.

Par **Visiteur**, le **04/08/2018** à **22:10**

Bjr

Concernant les vues, la réglementation dit qu'on peut créer une fenêtre ouvrant en direction de la propriété de son voisin s'il existe une distance minimum de 1,90 m entre le mur où la fenêtre est ouverte et la limite de propriété du voisin.

Par **Kitty girl**, le **05/08/2018** à **08:44**

Oui je connais cette loi mais les ouvertures ont été faites par le propriétaire ( a l'époque ) des deux maisons en vis à vis et avant notre achat.

Par **Lag0**, le **05/08/2018** à **09:58**

Bonjour,

Vous ne répondez pas sur les distances de vue, les ouvertures sont-elles situées à plus ou moins de 1m90 de la limite séparative ? Car vous parlez plusieurs fois de vis-à-vis, mais cela ne veut rien dire pour nous, vis-à-vis signifie "en face de" mais ne donne pas de notion de distance !

Par **Kitty girl**, le **05/08/2018** à **12:13**

Le mur qui a ces ouvertures est en limite de propriété mais non mitoyen. Il n'y a aucune distance qui sépare mon mur de la cour du voisin.

Par **goofyto8**, le **05/08/2018** à **12:18**

bonjour,

[citation]Le mur qui a ces ouvertures est en limite de propriété mais non mitoyen. Il n'y a aucune distance qui sépare mon mur de la cour du voisin.

[/citation]

Donc ces ouvertures sont illégales.

Cependant ce qui est troublant c'est que vous dites qu'un permis de construire avait été déposé et accordé relativement à ces ouvertures.

Un permis de construire ne peut pas permettre des implantations d'ouvrages à des distances non permises par le Code Civil.

Par **aie mac**, le **05/08/2018** à **15:01**

Bonjour

[citation]Un permis de construire ne peut pas permettre des implantations d'ouvrages à des distances non permises par le Code Civil.[/citation]

Un PC est toujours délivré sous réserve du droit des tiers.

1988/2018, les 30 ans ne sont pas loin (si 1991, c'est moins vrai...).

Si vous avez la preuve de l'existence d'ouvertures depuis plus de 30 ans, c'est gagné pour celles-là.

Par **goofyto8**, le **05/08/2018** à **16:30**

bonjour,

[citation]Un PC est toujours délivré sous réserve du droit des tiers.[/citation]

Encore un contre-sens dans l'interprétation de cette formulation qui permet seulement à un tiers de faire valoir une servitude, ignorée de l'autorité qui a délivré le PC; c'est tout.

Un permis de construire n'est jamais délivré à la "tête du client".

Il est délivré si la construction respecte les règles d'urbanisme édictées dans le POS ou le PLU.

Or ces règles d'urbanisme ne peuvent en aucun cas être en contradiction avec les quelques règles d'urbanisme figurant dans le Code Civil (il en existe mais très très peu) .

Le Code Civil autorisant une ouverture s'il y a au moins 1M90 de distance avec le voisin, aucune règle d'urbanisme n'autorisera des ouvertures avec par exemple 1M50.

En revanche, les règles d'urbanisme peuvent être plus contraignantes que le Code civil .

Si le PLU exige 8 mètres de distance par rapport au voisin pour créer une fenêtre, on ne pourra pas s'y opposer en faisant référence au Code Civil.

Certaines règles de droit privé entretiennent des relations étroites avec le droit de l'urbanisme, et notamment :

la servitude de clôture,

l'écoulement des eaux,

l'égout de toit

les plantations,  
la servitude de bornage,  
le droit de passage,  
le tour d'échelle,  
les servitudes de vues et de jours.

[http://www.portlanouvelle.fr/sites/portlanouvelle/fichiers/mesfichiers/urbanisme/phase\\_posterieur\\_decisi](http://www.portlanouvelle.fr/sites/portlanouvelle/fichiers/mesfichiers/urbanisme/phase_posterieur_decisi)

Par **aie mac**, le **05/08/2018** à **17:44**

[citation]Encore un contre-sens dans l'interprétation de cette formulation qui permet seulement à un tiers de faire valoir une servitude, ignorée de l'autorité qui a délivré le PC; c'est tout.

[/citation]

Damned...

L'autorité a ignoré l'absence de servitude en permettant la création de vues droites sur un fonds voisin...

:D :D :D

[smile36]

Par **Lag0**, le **06/08/2018** à **09:39**

[citation]Encore un contre-sens dans l'interprétation de cette formulation qui permet seulement à un tiers de faire valoir une servitude, ignorée de l'autorité qui a délivré le PC; c'est tout. [/citation]

Bonjour,

[citation]

Il faut savoir que le permis de construire (PC), le permis d'aménager (PA) ainsi que la déclaration préalable (DP) sont délivrés ou acceptés selon une formule consacrée dite « réserve du droit des tiers ». Qu'est-ce que cela signifie ? Cela veut dire que l'autorité compétente (maire, président de l'EPCI, préfet) vérifie, avant d'accorder un permis ou de ne pas s'opposer à une DP, la conformité du projet avec les règles et les servitudes d'urbanisme. Mais elle n'est pas tenue de vérifier si le projet respecte les règles de droit privé (vues et jours, recul, empiètement ou non-respect des limites, privation d'ensoleillement). C'est aux propriétaires voisins de vérifier et d'agir si leurs droits sont atteints.[/citation]

Par **goofyto8**, le **06/08/2018** à **11:25**

Bonjour,

[citation]Mais elle n'est pas tenue de vérifier si le projet respecte les règles de droit privé (vues et jours[/citation]

Aucun service d'urbanisme sérieux ne délivrera un PC sans connaître la distance entre des fenêtres demandées dans le PC ) et les limites du fonds voisin.  
Donc "le sous-reserve du droit des tiers" ne s'applique certainement pas à ça.

Par **talcoat**, le **06/08/2018 à 11:33**

Bonjour,

Le débat sur le recours de tiers est hors sujet même s'il est bon de rappeler que les autorisations d'urbanisme sont données sans prendre en compte les servitudes de droit civil.

La question de @kitty pose le problème de la prescription acquisitive trentenaire en matière de servitudes de vues réalisées sans accord.

Si l'on prend 1988 comme date de création...faîtes le calcul!

L'attitude à prendre dans cette situation est de ne pas répliquer et de jouer la montre.

Par **aie mac**, le **06/08/2018 à 11:37**

Encore un instruit!

<https://www.legavox.fr/blog/jerome-chambon/permis-construire-droit-tiers-22652.htm>

Y'en a partout! Help!

[citation]Si l'on prend 1988 comme date de création...faîtes le calcul! [/citation]

Pour autant qu'il y en ait preuve... ;)

[citation]L'attitude à prendre dans cette situation est de ne pas répliquer et de jouer la montre[/citation]

+1

Par **goofyto8**, le **06/08/2018 à 11:42**

Votre lien n'est pas cliquable.

De plus il pointe vers le blog d'un juriste [s]bénévole[/s], donc pas forcément sans erreurs ni omissions.

Par **aie mac**, le **06/08/2018 à 11:45**

Perso, j'essaie d'éviter les sophismes comme argument...

Fin de la parenthèse hors sujet pour moi.

Par **Lag0**, le **06/08/2018** à **11:53**

[citation]

Aucun service d'urbanisme sérieux ne délivrera un PC sans connaître la distance entre des fenêtres demandées dans le PC ) et les limites du fonds voisin. [/citation]

Bonjour goofyto8,

On déduit de vos propos que des services d'urbanisme "pas sérieux", il y en a tout de même pas mal en France !

Le cas traité ici de construction ne respectant pas le droit des voisins malgré un PC délivré est loin d'être un cas isolé...

Par **goofyto8**, le **06/08/2018** à **12:47**

[citation]On déduit de vos propos que des services d'urbanisme "pas sérieux", il y en a tout de même pas mal en France ! [/citation]

Prouvez-le en m'indiquant un lien vers un POS ou un PLU d'une ville de France qui "ne se préoccupe pas" d'indiquer une quelconque distance minimum à respecter avec la limite séparative des voisins, pour ouvrir des fenêtres.

Ce qui signifierait, effectivement, que c'est au voisin d'aller devant les tribunaux avec son Code Civil pour faire fermer des fenêtres illicites sur une nouvelle construction, puisque ce n'est pas le boulot des services d'urbanisme de s'en préoccuper.

Les villes délivreraient des permis avec des ouvertures illicites (au regard du Code Civil) mais se couvriraient juridiquement avec la fameuse formule miracle "sous réserve des droits des tiers".

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F76>

Exemple : de PLU intégrant les distances d'ouverture

<https://nsm09.casimages.com/img/2018/08/06//1808060126581815315836690.gif>

Un PLU qui négligerait cela serait annulé.

Par **aie mac**, le **06/08/2018** à **22:39**

[citation]Prouvez-le en m'indiquant un lien vers un POS ou un PLU d'une ville de France qui "ne se préoccupe pas" d'indiquer une quelconque distance minimum à respecter avec la limite séparative des voisins, pour ouvrir des fenêtres. [/citation]

Le POS du grand Lyon, par exemple, avec lequel j'ai bossé une vingtaine d'années et sur lequel n'existaient strictement aucune prescription de cet ordre\*

[https://www.google.fr/url?sa=t&source=web&rct=j&url=https://www.grandlyon.com/fileadmin/user\\_upload/repertoires/20160920\\_gl\\_archives\\_0001ir020\\_pos-1972-2004.pdf&ved=2ahUKEwjf-](https://www.google.fr/url?sa=t&source=web&rct=j&url=https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/repertoires/20160920_gl_archives_0001ir020_pos-1972-2004.pdf&ved=2ahUKEwjf-quTm9ncAhUQQRoKHVMAAXQQFjABegQIBxAB&usg=AOvVaw0R1h24IpxGycbwiWD7nWWZ)

[quTm9ncAhUQQRoKHVMAAXQQFjABegQIBxAB&usg=AOvVaw0R1h24IpxGycbwiWD7nWWZ](https://www.google.fr/url?sa=t&source=web&rct=j&url=https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/repertoires/20160920_gl_archives_0001ir020_pos-1972-2004.pdf&ved=2ahUKEwjf-quTm9ncAhUQQRoKHVMAAXQQFjABegQIBxAB&usg=AOvVaw0R1h24IpxGycbwiWD7nWWZ)  
Remplacé par le PLU que je vous invite à lire;

On y trouve bien (sur le plu) des règles de distances de vues droites par rapport au fonds

voisin (plus précisément au **bâtiment** voisin), mais qui ne concernent que les pièces principales.

Ces documents, certes élaborés par des élus au fin fond de leur campagne, font donc un grand bras d'honneur à votre théorie.

\* et figurez-vous que j'ai pu constater l'obtention d'un PC et sa DAT pour un bâtiment dont des fenêtres d'un mur en limite de propriété donnaient directement sur le fonds voisin. Ledit voisin ayant protesté, j'avais indiqué au maître d'ouvrage (mon dentiste) qui s'en inquiétait ce qu'il lui pendait au nez si le voisin en question protestait un peu plus vigoureusement.

Par **talcoat**, le **07/08/2018** à **11:21**

Bonjour,

@goofy tient un discours truffé d'erreur sur l'instruction des permis de construire et l'illégalité d'un PLU... et il faut penser aussi que de nombreuses communes ne sont pas dotées de document d'urbanisme et sont sous RNU.

Encore une fois, le recours des tiers contre un PC ne concerne que les questions d'urbanisme, les problèmes de servitudes étant du domaine du droit civil.

Par **goofyto8**, le **07/08/2018** à **11:34**

bonjour,

[citation]Encore une fois, le recours des tiers contre un PC ne concerne que les questions d'urbanisme[/citation]

je n'ai jamais dit le contraire.

Donc si un PLU indique qu'un mur comportant des fenêtres doit être implanté au minimum à 8 mètres de la limite séparative de la parcelle voisine, et qu'un voisin s'aperçoit en consultant un dossier en mairie, qu'une construction est prévue avec un mur comportement des fenêtres, mais à seulement 6 mètres de sa limite séparative; alors il sera dans son droit de demander l'annulation du permis de construire devant un tribunal administratif, et aura gain de cause.

En revanche, si un propriétaire a conclu par le passé, une servitude conventionnelle de non édificandi, avec la parcelle voisine. Le voisin ne pourra plus construire dans la partie de parcelle concernée par cette servitude.

Mais la ville ignore l'existence de cette servitude et pourra en toute bonne foi délivrer à un nouveau propriétaire, un permis de construire à l'intérieur de la zone "non edificandi".

C'est donc bien en faisant valoir le fameux "recours des droits des tiers" que le propriétaire contestant la construction (pourtant conforme aux règlements d'urbanisme) pourra empêcher juridiquement l'élévation d'une construction.

Par **talcoat**, le **07/08/2018** à **14:21**

@goofy c'est un peu schématique: vous oubliez les conditions à remplir pour l'"intérêt pour agir".

Et ce n'est pas le sujet de la question de @kitty...