



Suppression possible des vues illégales de mon voisin ?

Par **Hazur**, le **08/12/2014** à **14:51**

Bonjour,

Un voisin a posé en 1992 5 velux créant vues droites à moins d'1,90m de la limite séparative du terrain où j'habite depuis 1973. Ce terrain fut successivement la propriété de ma grand-mère, puis de ma mère, puis la mienne fin 2004.

En 2006 j'ai construit ma maison sur ce terrain tout en sachant que les 5 velux de mon voisin étaient illégaux et en prévoyant de les lui faire régulariser (je savais alors que ce voisin ne bénéficiait d'aucun accord de voisinage puis j'ai découvert en 2012 que sa déclaration de travaux ne prévoyant que la pause de 4 jours de souffrance au lieu de ces 5 Velux ouvrants et transparents).

Connaissant le délai de 30 ans pour l'acquisition de la servitude de vue par prescription, étant seule et ayant de gros travaux à finaliser j'ai cependant décidé de laisser mon voisin (victime d'un grave accident et en convalescence) profiter encore un peu de ses fenêtres. 2012, mes travaux sont terminés, je me suis mariée et j'ai donné naissance à un bébé, mon terrain et l'étage de ma maison sont enfin aménagés et j'aimerais pouvoir enfin profiter pleinement de ma propriété. Le seul hic ! mon voisin à qui j'ai envoyé un courrier pour lui demander de transformer ses 5 velux donnant vue droite en simples jours refuse tout dialogue.

Pour info : les Velux de mon voisin sont tous à moins d'1,90m de hauteur du plancher des 5 petites pièces mansardées de son étage et chacune de ces 5 pièces possèdent déjà une fenêtre ouvrante du côté de son terrain.

Que mon voisin veuille plus de lumière je suis d'accord, mais pas au dépens de mon intimité. C'est pourquoi de simples jours en verre translucide et chassis fixes seraient un bon compromis pour moi comme pour lui.

Mais comment puis-je obliger mon voisin à supprimer ses 5 vues droites ?

De plus, si je ne conteste pas ces vues gênantes (vue dans la chambre de ma fille et sur mon

terrain), mon voisin finira par bénéficier d'une servitude de vue par prescription trentenaire.

Mais serais-je dans mon droit en cas de procès ?

ou existe t-il un texte ou jurisprudence qui puisse donner raison à mon voisin ?

J'habite dans les Yvelines en zone monument historique d'un village rurale de 1200 habitants.

Comment et à qui dois-je m'adresser ?

à un avocat ? en droit immobilier, en droit de l'urbanisme, etc. ?

Merci d'avance pour l'aide que vous voudrez bien m'apporter car j'ai besoin d'informations avant de me lancer dans une possible procédure que je devine longue et couteuse.

Par **moisse**, le **08/12/2014** à **15:52**

Bonjour,

[citation]Pour info : les Velux de mon voisin sont tous à moins d'1,90m de hauteur du plancher des 5 petites pièces mansardées de son étage et chacune de ces 5 pièces possèdent déjà une fenêtre ouvrante du côté de son terrain. [/citation]

Ce n'est pas une question d'altitude ou de hauteur de construction.

La vue droite ou oblique porte sur la distance à vol d'oiseau entre la vue et la limite de l'héritage (la limite séparative avec votre terrain).

Tout est donc dans la mesure de la distance.

* la distance se mesure horizontalement

* elle se mesure dans l'axe perpendiculaire de l'ouverture

Dans le cas d'un velux l'axe est dressé vers le ciel et les 1.90 m sont vite parcourus.

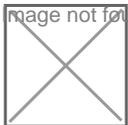
Vous tombez donc dans le cas de la vue oblique et la distance n'est plus la même.

Par **Lag0**, le **08/12/2014** à **16:57**

Bonjour,

Pour préciser les informations de moisse, un dessin pour expliquer les distances dans le cas d'une fenêtre de toit (je rappelle que Vxxxx est une marque).

Image not found or type unknown



Par **Hazur**, le **08/12/2014** à **18:07**

Bonsoir et merci pour vos réponses.

Je vous confirme que les 5 "fenêtres de toit" de mon voisin sont à une distance horizontale inférieure à 1,90m (plutôt proche des 1,50 m). Nous sommes bien dans le cas d'une vue droite comme sur le schéma de la doc Vxxxx posté par Lag0 car la maison de mon voisin est

toute en longueur et construite sur la limite séparative de nos propriétés.

Lorsque je mentionnais le fait que ces fenêtres étaient à moins d'1,90m du plancher de l'étage c'est uniquement pour expliquer qu'elles ne permettent pas uniquement de voir le ciel, mais bel et bien l'intérieur de ma maison et mon terrain.

Mon interrogation demeure donc.

Puis-je légalement ? et si oui comment ?

obliger mon voisin à transformer ces vues en jours ?

Merci d'avance pour vos avis éclairés.

Par **Lag0**, le **09/12/2014** à **07:38**

A partir du moment où ces fenêtres créent bien des vues illégales, vous pouvez tout à fait demander à votre voisin d'y remédier, dans un premier temps à l'amiable et le cas échéant devant la justice.

Le juge pourrait toutefois vous reprocher un tel délai pour réagir (les fenêtres existent depuis 1992).

Par **kataga**, le **09/12/2014** à **12:18**

Mais, pour commencer, qu'avez-vous fait jusqu'ici ?

Vous lui avez-vous écrit ... en lettre simple ?

recommandée ?

Une seule lettre ? plusieurs ?

Par **Hazur**, le **09/12/2014** à **12:32**

Bonjour et merci Lag0 pour votre réponse.

Oui je sais que ces fenêtres existent depuis longtemps (1992) mais ne croyez pas pour autant qu'elles ne constituent pas une gêne réelle.

On peut être amené pour diverses raisons à supporter des gênes (notamment la peur des conflits) mais cela ne veut pas dire pour autant qu'elles n'existent pas.

En 1992 j'étais locataire avec mes parents du terrain de ma grand-mère. Si quelqu'un m'avait alors demandé si ces fenêtres me gênaient j'aurai répondu oui sans hésitation mais on ne demande jamais rien aux enfants.

Le voisin a posé ses fenêtres entre fin 1992 et 1993.

Mon père est décédé en janvier 1993.

Personnellement, j' avais quotidiennement plus de 3 heures de transport qui monopolisaient mes journées.

Ma mère n'osait pas se plaindre par peur du voisin et me disait que ces fenêtres ne la dérangeait pas...

mais en réalité, elle se sentait épiée et a fini par s'enfermer en plein jour dans sa maison volets fermés jusqu'à en devenir malade et être hospitalisée en 2010.

Je suis devenue propriétaire du terrain en 2004 et ai habité ma maison en 2006. Ces 5 fenêtres donnant vue m'ont toujours énormément dérangées car elles sont vraiment très proches et présentent c'est pourquoi, sachant qu'elles sont illégales j'ai tout de même construit en prévoyant d'en demander la suppression. Mais, étant moi-même seule, j'ai repoussé l'échéance du fatal conflit avec ce charmant voisin qui n'a jamais rien respecté ni personne : ni le Code civil, ni ses voisins, ni le Maire, ni sa déclaration de travaux.

J'ai donc repoussé l'échéance le temps de mes travaux (2006-2008).

Auquel temps s'est ajouté le temps de convalescence de mon voisin victime d'un grave accident avec compression de la colonne vertébrale et plusieurs opérations (je suis humaine, même s'il me dérange et ne respecte rien je n'allais pas profiter de son état de faiblesse).

Puis je me suis mariée en 2009 et j'ai eu une 1ère grossesse (2010-2011).

2012 = 1ère lettre envoyée à mon voisin sans effet sur ses fenêtres.

Puis j'ai eu une 2e grossesse (2012-2013).

Et nous voici "déjà" en 2014.

Depuis cet été 2014 avec mon mari nous avons terminés l'aménagement de notre étage où nous habitons désormais.

Nous avons également enfin aménagé notre terrain situé entre la maison de mon voisin et notre maison.

De son côté, mon voisin qui va beaucoup mieux a aménagé les combles de son garage en chambre dont une fenêtre est juste face à l'unique fenêtre de la chambre de ma fille.

J'ai constitué un dossier avec toutes les preuves nécessaires pour prouver que mon voisin a créé des vues droites depuis moins de 30 ans à moins d'1,90m de la limite séparative (anciennes photographies, textes de loi, copie de la déclaration de travaux, constat d'huissier, etc.)

Si en théorie la loi semble simple (Code civil : "il est interdit de créer des vues...") en pratique elle me semble très compliquée à faire appliquer. C'est pourquoi je me suis connectée à ce forum pour demander de l'aide.

Je voudrais notamment savoir :

à quel tribunal m'adresser ? TGI ?

Quelle action dois-je entamer ?

une "injonction en suppression des vues illégales" ou autre ?

Le recours à un avocat est-il obligatoire ?

si oui quelle spécialité doit-il avoir ? droit de l'immobilier, urbanisme, autre ?

Connaissez-vous des avocats (au barreau de Versailles si TGI) compétents dans ce domaine précis qui puissent me représenter en cas de procès ?

Ou bien pouvez-vous m'orienter vers un avocat qui propose la première consultation gratuite ?

Je sais que les honoraires sont libres mais à quelle fourchette de dépenses dois-je m'attendre pour une telle procédure ?

Excusez-moi pour ce roman mais à l'heure actuelle je me sens très seule face à des gens qui semblent absolument vouloir désigner mon voisin comme une victime et moi comme une empêcheuse de frauder en paix.

Vous êtes la seule personne qui m'aide et je vous remercie d'ailleurs grandement pour le temps et toute l'aide que vous m'apportez gracieusement à moi ainsi qu'à tous les internautes de ce forum.

Par **Hazur**, le **09/12/2014** à **12:55**

Pour répondre à kataga :

j'ai pris rendez-vous en 2012 à une Maison de Droit pour tenter une conciliation amiable. La personne qui m'a reçue m'a conseillée d'écrire une lettre en AR à mon voisin, ce que j'ai fait.

La 1ère en AR envoyée en mai 2012 demandant à mon voisin de remédier à plusieurs problèmes de voisinages (absence de gouttière, cheminée en bas de son toit, des chutes de pierres et de tuiles... et ses 5 fenêtres donnant vue dont je lui ai demandé la transformation en jours en les maintenant à leur place bien qu'elles soient à moins d'1,90m du plancher de son étage)

Suite à cette lettre, mon voisin est venu chez moi constaté puis a fait trainer pendant plusieurs mois quelques menus travaux sur son mur et sur son toit.
Il a posé des planches de rive et des crochets pour une gouttière, mais il ne l'a jamais posée.
Il n'a jamais redonné signe de vie.

Je l'ai rencontré par hasard un soir et lui ai demandé où il en était de ses travaux, il m'a menacé d'avocat disant que c'était moi qui avait abimé sa maison !
Je lui ai alors dit que j'avais fait établir un constat d'huissier de l'état de sa maison avant ses petits travaux et il s'est calmé en 2 secondes mais il ne m'a jamais répondu au sujet de ses fenêtres.

Mai 2014, 2 lettre envoyée en AR à mon voisin lui demandant une réponse écrite sur les travaux et modifications qu'il s'engageait à faire pour remédier aux divers problèmes, dont ses fenêtres.

Aucune réponse.

Voilà où j'en suis.

Par **kataga**, le **09/12/2014** à **16:17**

Pour l'avocat, ça dépend un peu de vous ..
L'avocat n'est pas obligatoire .. si vous faites un référé au TGI de Versailles ..
Il faut avoir un peu de temps pour aller à l'audience ..
Sinon, les tarifs des avocats sont libres .. chaque avocat a le sien ..
Il y a des consultations gratuites d'avocats dans des mairies ..

Par **Hazur**, le **09/12/2014** à **17:20**

Bonsoir et merci kataga pour votre réponse,

Mais je suis désolée je n'y connais vraiment rien au fonctionnement des tribunaux et à ma connaissance, il n'y a malheureusement pas de consultations gratuites d'avocat dans la mairie du village où j'habite.

Pouvez-vous m'éclairer :

Qu'est ce qu'un référé ? quel est son déroulement ?

faut-il amené un dossier préalablement consulté par le tribunal ? et/ou y a t-il une confrontation orale avec mon voisin ou avec son avocat ?

et comment demander un référé ? à qui s'adresser ?

Merci pour votre aide précieuse.

Par **Hazur**, le **09/12/2014** à **17:30**

re-bonsoir,

je viens de lire sur internet qu'un référé ne peut être demandé que s'il y a urgence mais ce n'est pas vraiment mon cas puisque les fenêtres existent depuis 1992...

Pouvez-vous me confirmer que je peux bien demander un référé ?

et si oui quelles en sont les modalités exactes ?

à qui demander ? comment cela se déroule ?

Merci et bonne soirée.

Par **kataga**, le **09/12/2014** à **17:49**

Le refere est ouvert sans urgence s' il n'y a pas de contestation sérieuse ...

Vu qu'il n'y a pas de contestation sérieuse dans votre cas, le refere est tout à fait jouable ...

Par **Hazur**, le **09/12/2014** à **18:39**

Grand merci kataga et log0 pour votre aide.