



Un voisin refuse que je construise

Par **scotch**, le **28/06/2015** à **09:42**

bonjour,

Ayant acheté une parcelle de terrain constructible, j'ai déposé et obtenu un permis de construire pour bâtir une maison individuelle sur un étage.

En raison de la configuration des lieux, de la superficie de ma parcelle et des règles d'urbanisme je n'ai pas le choix pour implanter le bâtiment où je veux et je suis forcé de construire en limite séparative du voisin.

Or celui-ci possède une maison avec des ouvertures pour ses pièces principales qui sont à 1m55 de la limite séparative et faisant face.

Bien que ces ouvertures ne soient pas conformes au Code Civil (la distance étant inférieure à 1m90), le voisin dit qu'il y a prescription car elles ont été faites au début des années 1960 et le propriétaire qui m'a vendu la parcelle n'a rien dit et a "laissé faire".

Après la consultation d'un avocat, le voisin m'indique que si ces fenêtres se trouvent masquées par le mur de ma future construction qui doit monter à 9m de hauteur, il demandera plusieurs centaines de milliers d'euros de dédommagement au titre du préjudice car un permis est délivré sous réserve des droits des tiers.

Dois-je renoncer à construire et chercher à revendre cette parcelle ?

Par **moisse**, le **28/06/2015** à **09:53**

Bonjour,

Vous vous moquez pas mal de son avis, sauf qu'en construisant en limite de propriété, vous devez tenir compte d'une éventuelle contrainte en terme de hauteur d'égout.

Encore que s'il s'agit d'un milieu urbain il est possible d'obtenir une dérogation au PLU pour

ce problème de gabarit.

Pour moi votre voisin vous enfume, surtout qu'un vieil adage indique que nul ne peut se prévaloir (bénéficiaire) de sa propre turpitude.

Par **aguesseau**, le **28/06/2015 à 09:57**

bjr,

votre voisin peut demander ce qu'il veut à un tribunal, rien n'indique qu'il obtiendra satisfaction et les tribunaux accordent rarement un tel montant.

si votre voisin peut prouver que ces ouvertures ont plus de trente ans, il y a prescription.

vous pouvez consulter un avocat pour savoir si une éventuelle procédure de votre voisin peut aboutir.

cdt

Par **scotch**, le **28/06/2015 à 10:01**

re-bjr

oui il a obtenu des témoignages de riverains pour attester que ses fenêtres ont été faites depuis le début des années 1960.

Son avocat lui aurait confirmé que la privation d'ensoleillement et de clarté sur des pièces principales résultant d'une nouvelle construction est indemnisable en tant que préjudice.

Par **aguesseau**, le **28/06/2015 à 12:15**

il faut pour cela que votre voisin prouve un trouble anormal de voisinage.

mais vous pouvez rétorquer que si les fenêtres de voisin étaient plus éloignées, la perte d'ensoleillement serait moindre et que donc comme ses fenêtres ne respectent pas la distance réglementaire, il sera en partie responsable du préjudice qu'il subirait.

Par **talcoat**, le **29/06/2015 à 19:08**

Bonjour,

Qu'elles soient prescrites ou non, les vues ne peuvent empêcher la construction d'un bâtiment en limite séparative avec un pignon aveugle et ne seront pas plus source de contentieux civil.

Cordialement