



Perte d'ensoleillement et de vue

Par **vatore**, le **25/02/2010** à **07:21**

Bonjour,

j'ai acheté un terrain afin de construire une habitation ; en face, plein sud, séparé par un chemin, se trouve une parcelle, laissé à l'abandon par son propriétaire, sur laquelle s'est développé des sapins (je précise que ce terrain est dans une zone verte, à priorité viticole, et que sur le PLU de la commune, il est classé en vigne ; mon terrain est sur une commune différente).

Je suis allé voir le propriétaire plusieurs fois de suite, lui demandant de couper ses sapins, car ceux-ci me font de l'ombre l'hiver, ce qui me bloque dans mon projet d'habitation, (d'autant que les réglementations en terme de norme thermique vont devenir plus contraignante, et par la fait de me trouver à l'ombre tout l'hiver, risque de voir mon terrain déclassé non constructible), mais sans résultat, car pour lui, il peut faire ce qu'il veut chez lui.

que puis je faire ? est ce que je suis dans mon bon droit en lui demandant d'entretenir sa parcelle ?

merci

Par **aie mac**, le **25/02/2010** à **13:15**

bonjour

le propriétaire de la parcelle située de l'autre côté du chemin est parfaitement dans son droit. le fait d'avoir acquis (qui plus est en pleine connaissance de l'environnement) une parcelle ne vous donne aucun droit sur celle des autres.

si vous voulez faire couper les sapins, votre seule solution est d'acquérir la parcelle où ils sont plantés.

cf [art 544CC](#):

[citation]La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.[/citation]

Par **vatore**, le **25/02/2010 à 15:13**

je comprends bien votre réponse, mais quelqu'un qui laisse un terrain en friche, respecte pas le plan local d'urbanisme peut porte atteinte au voisinage, en tout impunité ? si je lis votre citation, "pourvu que l'on en fasse pas un usage prohibé par la loi et par les règlements", en ne respectant pas le PLU, celui-ci ne se met-il pas à la faute ?
si je laisse mon terrain constructible en état de friche, je risque d'être sanctionné par les voisins.
merci.

Par **aie mac**, le **25/02/2010 à 15:40**

[citation]si je laisse mon terrain constructible en état de friche, je risque d'être sanctionné par les voisins. [/citation]
vous confondez droit et obligation.
un terrain constructible **permet** l'édification d'une construction.
il **n'oblige pas** à y édifier une construction.
il y a plus qu'une nuance...

Par **vatore**, le **25/02/2010 à 16:01**

oui, et un terrain situé dans quelque zone qu'il soit ne doit-il pas se conformer au PLU, sinon au quoi les règlements ?
merci

Par **aie mac**, le **25/02/2010 à 17:39**

je vais donc tenter autrement...

vous avez un permis de conduire:
il vous permet de conduire un véhicule, il ne vous oblige pas à le faire.
OK?

vous avez un terrain.
quelle que soit la zone où il se situe, vous pouvez le laisser tel qu'il est.
rien ne vous oblige ni à construire, ni à planter de la vigne si telle n'est pas votre volonté.
vous ne pourrez par contre pas construire dessus si le PLU l'a zoné en vignes.

Par **salvatore**, le **25/02/2010** à **19:15**

je suis d'accord avec vous, lorsque l'on a un bien, on peut en faire ce que l'on veut, dans la mesure où l'on ne gêne personne.

Le problème, c'est que les zones constructibles se développent, et rencontrent des zones figées. La question qu'il faut se poser est : est-ce que l'antériorité d'une situation domine, ou au contraire, les propriétaires présents depuis longtemps, qui n'ont pas pu ou pas voulu se mettre en conformité avec le règlement doivent se mettre dans les règles.

À ce sujet, vous ne m'avez pas répondu : à quoi cela sert de faire des PLU, si, dans des cas précis, personne ne les respecte ? Est-ce que, dans le droit, l'antériorité domine sur le présent ?
merci

Par **aie mac**, le **25/02/2010** à **21:38**

[citation]La question qu'il faut se poser est : est-ce que l'antériorité d'une situation domine, ou au contraire, les propriétaires présents depuis longtemps, qui n'ont pas pu ou pas voulu se mettre en conformité avec le règlement doivent se mettre dans les règles.[/citation]

Je pensais que ma réponse était claire...

alors, pour reprendre votre vocabulaire, l'antériorité domine.

ce n'est qu'avec un projet que le règlement s'applique.

[citation]À ce sujet, vous ne m'avez pas répondu : à quoi cela sert de faire des PLU, si, dans des cas précis, personne ne les respecte ? Est-ce que, dans le droit, l'antériorité domine sur le présent ? [/citation]

les PLU servent à maîtriser l'urbanisation des communes.

les règlements qui s'y appliquent concernent ce que les propriétaires ont le droit d'y faire quand ils veulent y faire quelque chose.

s'ils ne veulent rien y faire, la situation reste telle qu'elle est, point barre.

le propriétaire d'un terrain nu en centre ville est libre de garder ce terrain nu si ça lui chante, et n'a de compte à rendre à ce sujet à personne.

si la communauté a des projets d'aménagement qui vont à l'encontre de la volonté des propriétaires, il y a des procédures pour cela; cela s'appelle une expropriation, après une déclaration d'utilité publique.

et les terrains préemptés sont payés aux propriétaires concernés.

pour simplement respecter [l'article 545CC](#) qui stipule:

[citation]Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.[/citation]

voilà votre compréhension de ce qui devrait être ne peut avoir cours que dans une dictature, où une "autorité supérieure" s'arrogerait le droit d'imposer une obligation de faire du fait de la seule possession d'un bien.

hé bien désolé, mais pas en France.

le droit de propriété a été reconnu par le conseil constitutionnel comme l'un "*des droits imprescriptibles de l'Homme dont la conservation constitue l'un des buts de la société politique*".

et ce n'est pas près de changer.

maintenant, si vous souhaitez en savoir plus sur les PLU, je vous invite à lire ce qu'en dit le [code de l'urbanisme](#).

Par **vatore**, le **26/02/2010** à **08:33**

la dictature !! je ne pensais pas qu'un sujet aussi anodin puisse vous mettre dans cet état ; on peut aussi inversé les rôles car quand un propriétaire refuse d'entretenir un terrain, en le laissant en friche, tout en causant des gênes au voisinage (car je ne suis pas le seul à me plaindre de cette situation), et un risque sécuritaire (feu de forêt l'été, chute d'arbre par grand vent...), parce qu'il estime que le fait d'être là avant tout le monde, et qu'il est une sorte de "notable local", c'est aussi c'est une sorte de dictature.

j'essaye seulement de me renseigner sur ce que j'ai le droit de faire pour que je puisse avoir un peu de soleil l'hiver, car je pense sincèrement qu'il y a un trouble anormal du voisinage, par le seul fait du non -entretien d'une parcelle. Je respecte tout a fait la propriété privée, mais il faut aussi qu'elle ne soit pas une atteinte à celle des autres.

merci

Par **aie mac**, le **26/02/2010** à **17:35**

[citation]la dictature !! je ne pensais pas qu'un sujet aussi anodin puisse vous mettre dans cet état ; [/citation]

et quel autre mot emploieriez-vous pour qualifier ce type d'agissement?

[citation]on peut aussi inversé les rôles car quand un propriétaire refuse d'entretenir un terrain, en le laissant en friche, tout en causant des gênes au voisinage (car je ne suis pas le seul à me plaindre de cette situation), et un risque sécuritaire (feu de forêt l'été, chute d'arbre par grand vent...), parce qu'il estime que le fait d'être là avant tout le monde, et qu'il est une sorte de "notable local", c'est aussi c'est une sorte de dictature. [/citation]

non; ce peut être de l'incivisme, de la négligence, voire une contravention aux règlements pour ce qui est de l'entretien d'une friche et de l'obligation des riverains pour les risques d'incendie. mais il ne faut pas confondre les choses; aller prétendre qu'une hauteur d'arbres relève du débroussaillage pour cause de risque d'incendie démontre, au minimum, un léger défaut d'appréciation.

pour ce qui est de la chute des arbres par grands vents, sauf erreur, ils doivent d'abord tomber sur le terrain où ils sont plantés avant d'aller chez les voisins.

surtout si un chemin les sépare.

[citation]j'essaye seulement de me renseigner sur ce que j'ai le droit de faire pour que je puisse avoir un peu de soleil l'hiver, car je pense sincèrement qu'il y a un trouble anormal du voisinage[/citation]

vous n'êtes pas le premier ni le dernier à penser et croire sincèrement qu'acheter un terrain vous y donne le droit au soleil dont vous prive la végétation de votre voisin.

la jurisprudence regorge d'arrêts déboutant ces prétentions (allez faire un tour sur légifrance). mais vous êtes parfaitement en droit d'assigner votre voisin sur ce fondement, car tout le monde a le droit de faire un procès à son voisin, même pour les motifs les plus futiles (ce qui ne veut pas dire que le vôtre l'est).

et il y a plus que de fortes probabilités que vous soyez, comme les autres dans le même cas, débouté par les juges.

lesquels font strictement application du droit que vous entendez contester.

tentez votre chance; à ma connaissance, il n'y a eu qu'un seul arrêt qui soit allé dans ce sens; vous ferez peut-être la seconde exception...

Par **elydaric**, le **01/03/2010** à **20:13**

Bonjour,

Si le terrain de votre voisin est vraiment en friche, vous pouvez alerter la mairie de votre commune. Le maire à la charge de la salubrité publique et à ce titre, il pourra mettre en demeure le propriétaire du terrain d'entretenir ce dernier.

Quand à la hauteur des arbres, le code civil peut vous apporter des éléments de réponses. Le Code civil limite en effet à 2 mètres la hauteur des arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à moins de 2 mètres de la ligne séparative du fonds.

Par **aie mac**, le **01/03/2010** à **21:01**

[citation]Quand à la hauteur des arbres, le code civil peut vous apporter des éléments de réponses. Le Code civil limite en effet à 2 mètres la hauteur des arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à moins de 2 mètres de la ligne séparative du fonds. [/citation]
non, pas dans ce cas de figure; il y a un chemin qui sépare les 2 fonds.
671CC n'est donc pas applicable.