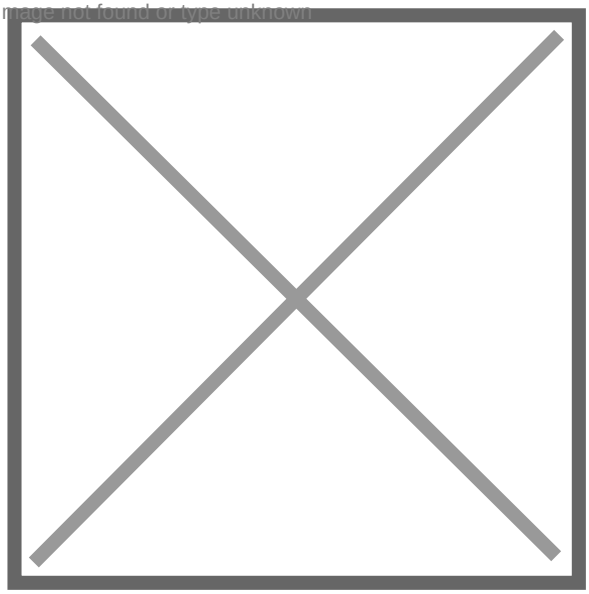
Image not found or type unknown



Fenêtre non déclarée par l'ancien propiétaire

Par **mkemp**, le **23/08/2019** à **13:11**

Bonjour,

J'ai acheté une maison en 1990. Au rez de chaussée, une fenêtre donne directement vue sur le terrain voisin qu appartenait aussi à l'ancien propiétaire. Le terrain en question se composait d'un terrain et d'un garage. Ce terrain a été vendu cette année et une construction sera prochainement effectuée bouchant la fenêtre. Renseignement pris auprès de la mairie, les fenêtres ont été installées sans déclaration. Bien entendue la mairie me dit que je ne peux rien faire contre cette construction.

Depuis 1990, les fen^tres sont existantes. Ai je un recours pour faire valider ces fenêtres et empêcher qu'un mur soit construit devant ?

Merci

Par **goofyto8**, le **23/08/2019** à **13:31**

bonjour,

Normalement, si ces fenêtres, même illicites, existent depuis plus de 30 ans , vous avez

acquis une servitude .

On ne peut pas vous les obturer par un mur si celui-ci est situé à moins de 1m90 de ces ouvertures car un permis de construire est délivré sous reserve des droits des tiers (l'administration qui délivre un permis ignorant cette servitude).

Mais dans votre cas , c'est plus compliqué car les fenêtres ne donnaient pas chez le voisin mais sur le terrain du propriétaire qui a ensuite divisé son terrain et l'a vendu à deux acheteurs différents.

Pour acquérir la servitude , je pense que la date de départ sera la date de division du terrain et non celle de la création des fenêtres.

Par **nihilscio**, le **23/08/2019** à **14:05**

Bonjour,
Nul besoin de s'interroger sur une éventuelle prescription. Il y a servitude par destination du père de famille (article 692 du code civil). Le voisin ne peut prétendre boucher votre fenêtre et ne peut créer de vue droite à moins de 1,90 m de celle-ci.

Par **goofyto8**, le **23/08/2019** à **14:19**

[quote]
Le voisin ne peut prétendre boucher votre fenêtre[/quote]

Le voisin ayant obtenu un permis de construire, il faut agir rapidement avant l'élévation de la nouvelle construction ,car les tribunaux hésitent souvent à demander la démolition d'une construction nouvelle érigée de manière licite (avec permis) et préfèrent octroyer une indemnisation au voisin..... pour trouble excessif de voisinage .

- envoyer une LR/AR au maire en demandant, sous forme de recours gracieux, l'annulation du permis tel qu'il est prévu car il y aura obturation d'une fenêtre.

En lui rappelant que **le permis est toujours délivré, sous réserve des droits des tiers.**

- envoyer une LR/AR au voisin lui demandant de ne pas construire , de déposer éventuellement un autre permis de construire qui n'obturera pas votre fenêtre.

Lui rappeler q'un permis étant **toujours délivré sous réserve des droits des tiers** , s'il construit en obturant la fenêtre, malgré votre avertissement, vous demanderez au Tribunal de Grande Instance, la démolition partielle de la construction qui ne respecte pas la servitude de vue, que vous avez acquise sur la parcelle du voisin.

Cependant un jurisprudence constante a admis q'une nouvelle construction implantée à plus de 1m90 de la fenêtre d'un voisin, respectait la servitude de vue acquise sur la parcelle

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

voisine.

Est-ce que cette distance de 1m90, vous conviendrait ?

.

Par **Lag0**, le **23/08/2019** à **15:34**

[quote]
Nul besoin de s'interroger sur une éventuelle prescription. Il y a servitude par destination du père de famille

[/quote]
Bonjour,

Ca, on n'en sait rien. Il est dit que le terrain de MKEMP et le terrain voisin appartenaient à une même personne, mais il n'est pas dit qu'il y a eu division parcellaire. Une personne peut être propriétaire de deux parcelles contigues. Il faut donc déjà que MKEMP éclaircice ce point avant de parler de servitude par destination du père de famille.

Par **goofyto8**, le **23/08/2019** à **15:49**

[quote]
Il est dit que le terrain de MKEMP et le terrain voisin appartenaient à une même personne, mais il n'est pas dit qu'il y a eu division parcellaire

[/quote]
Si, ceci nous indique que la division parcellaire a été faite au moins depuis 1990 car l'ancien propriétaire ne pouvait pas lui vendre la maison sans préalablement diviser

[quote]
J'ai acheté une maison en 1990. Au rez de chaussée, une fenêtre donne directement vue sur le terrain voisin qu appartenait aussi à l'ancien propiétaire. Le terrain en question se composait d'un terrain et d'un garage.

[/quote]

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **23/08/2019** à **16:07**

[quote]
Si, ceci nous indique que la division parcellaire a été faite au moins depuis 1990 car l'ancien propriétaire ne pouvait pas lui vendre la maison sans préalablement diviser[/quote]

Alors vous êtes devin...

Personnellement, je suis propriétaire de 2 terrains contigus que j'ai acheté séparément aux 2 anciens propriétaires. Ce n'est pas pour autant qu'il n'y a plus qu'une seule parcelle...

Par **nihilscio**, le **23/08/2019** à **16:26**

[quote]
Ca, on n'en sait rien. Il est dit que le terrain de MKEMP et le terrain voisin appartenaient à une même personne, mais il n'est pas dit qu'il y a eu division parcellaire. Une personne peut être propriétaire de deux parcelles contigues. Il faut donc déjà que MKEMP éclaircice ce point avant de parler de servitude par destination du père de famille.[/quote]
Si, on sait qu'il y a servitude par destination de père de famille du seul fait que la maison et sa fenêtre datent du temps où les deux terrains appartenaient à la même personne.

Tout d'abord, la division parcellaire est sans aucune incidence. Ce qui pourrait éventuellement importer serait l'existence de deux unités foncières qui se distingueraient par des destinations différentes. Mais il se déduit de la description donnée par MKEMP qu'il n'y avait qu'une seule unité foncière. Les deux terrains que vous avez achetés séparément ont beau constituer deux parcelles différentes, aussi bien du point de vue du droit de la propriété foncière que du droit de l'urbanisme, ils ne forment qu'une seule unité foncière.

Ensuite, lors de la première vente séparée d'un des deux terrains, sur l'un il y avait une maison avec une fenêtre donnant vue directe sur l'autre. A défaut de clause spécifique dans l'acte de vente, l'existence de la fenêtre est censée être pérenne, ce qui implique une servitude de vue pour l'autre terrain. C'est ainsi qu'il faut comprendre l'article 692 du code civil : les acheteurs doivent pouvoir continuer à user des deux parties comme on en usait lors de leur séparation.

Par **goofyto8**, le **23/08/2019** à **16:30**

[quote]
Personnellement, je suis propriétaire de 2 terrains contigus que j'ai acheté séparément aux 2 anciens propriétaires. Ce n'est pas pour autant qu'il n'y a plus qu'une seule parcelle...[/quote]

Rien à voir avec la situation de MKEMP . Vous, vous avez remembré deux parcelles , tandis

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

que l'ancien propriétaire a divisé sa parcelle, pour la vendre à deux acheteurs différents.

On est obligé de diviser une parcelle pour vendre à deux acheteurs différents.

La situation du terrain de MKEMP est classique et facile à comprendre, même s'il n'a pas jugé utile de la détailler.

Un ancien propriétaire avait un grand terrain avec une maison d'habitation et un garage. Il en a vendu, en 1990 , une partie à MkEMP (la partie avec la maison d'habitation) et a conservé l'autre partie (non habité) terrain nu avec un simple garage.

En 2018, il a vendu la partie non habitée 'terrain nu et garage) à un acheteur qui, lui, veut y construire une habitation d'où le problème de servitude en rapport avec une fenêtre de la maison de MKEMP.

Par **Lag0**, le **23/08/2019** à **16:56**

[quote]
tandis que l'ancien propriétaire a divisé sa parcelle, pour la vendre à deux acheteurs différents.

[/quote]
Une fois encore, vous faites acte de divination.

Personnellement, je ne tiens compte que des faits clairement annoncés par les internautes.

Peut-être avez vous raison, peut-être pas. Seul MKEMP détient la réponse...

Par **Lag0**, le **23/08/2019** à **16:59**

[quote]
Tout d'abord, la division parcellaire est sans aucune incidence.

[/quote]
Il me semble que 693 CC indique le contraire.

[quote]
Article 693
Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804
Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds **actuellement divisés** ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude.

[/quote]
Il faut que les fonds aient été divisés.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **goofyto8**, le **23/08/2019** à **17:04**

[quote]
Il faut que les fonds aient été divisés.[/quote]

Comment peut-on affirmer sur un forum juridique, une telle absurdité, qui est qu'on peut vendre une maison..... en conservant la propriété du terrain, sur laquelle elle est bâtie ?

Même si c'est que propose l'Etat aujourd'hui pour permettre d'acquérir un logement à bas coût !

Ce hors sujet, à propos d' une division parcellaire évidente mais qui bizarrement n'aurait pas été faite en 1990 lorsque MKEMP a acheté, fait perdre beaucoup de temps et n'apporte aucune réponse à l'internanute qui veut savoir si on a le droit de lui boucher une fenêtre et surtout comment il doit réagir !

Par **nihilscio**, le **23/08/2019** à **17:11**

L'article 693 du code civil porte sur les unités foncières qu'on peut aussi nommer fonds ou héritages, ou encore terrains, tous ces termes étant synonymes. Cette notion est distincte de celle de parcelle qui ne concerne que le cadastre. Cette distinction entre la notion de terrain et celle de parcelle est similaire à la distinction que l'on fait entre la notion de local et celle de lot en copropriété. Un appartement situé dans un immeuble en copropriété peut constituer un ou plusieurs lots. Peu importe. Cela n'influe absolument en rien en ce qui concerne les droits et obligations du propriétaire de l'appartement.

Par **Lag0**, le **23/08/2019** à **17:12**

[quote]
Comment peut-on affirmer sur un forum juridique, une telle absurdité, qui est qu'on peut vendre une maison..... en conservant la propriété du terrain, sur laquelle elle est bâtie ?[/quote]
????

Où ai-je pu écrire ceci ?

Je ne faisais que remarquer que les informations données par MKEMP ne nous permettaient pas d'affirmer qu'il y a eu division d'un fond unique lorsqu'il a acheté sa maison. Il indique simplement que son terrain et le terrain voisin avaient le même propriétaire.

Je vous faisais juste remarquer que 2 parcelles peuvent avoir le même propriétaire sans que celui-ci n'ait procédé à une division parcellaire, tel que je l'ai fais moi-même en achetant une

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

maison sur son terrain et le terrain d'à coté pour avoir un plus grand jardin. Il existe toujours, aujourd'hui, 2 parcelles séparées que je peux revendre indépendamment ou plutôt que je dois revendre indépendamment (existance de 2 titres de propriété).

Par **nihilscio**, le **23/08/2019** à **17:18**

[quote]
Comment peut-on affirmer sur un forum juridique, une telle absurdité, qui est qu'on peut vendre une maison..... en conservant la propriété du terrain, sur laquelle elle est bâtie ?

[/quote]
Ce n'est pas courant, ce n'est pas facile à gérer, mais ce n'est pas absurde. Il est parfaitement possible de vendre une maison tout en conservant la propriété du terrain sur lequel elle est construite.

Mais c'est complètement hors sujet.

Par **goofyto8**, le **23/08/2019** à **18:51**

[quote]
Je ne faisais que remarquer que les informations données par MKEMP ne nous permettaient pas d'affirmer qu'il y a eu division d'un fond unique lorsqu'il a acheté sa maison.[/quote]

D'accord, je crois comprendre ce que vous voulez dire. Que l'ancien propriétaire aurait possédé une parcelle cadastrée n°A avec la maison et une parcelle contigue cadastrée n° B avec le garage. Il aurait vendu la parcelle cadastrée n°A à MKEMP sans avoir eu à diviser.

Et donc, vous dites que l'article 693 du code civil ne pourrait, dans son cas, pas s'appliquer.

[quote]
Il y a servitude par destination du père de famille (article 693 du code civil).[/quote]

Il ne bénéficierait donc pas d'une servitude de vue, acquise par destination du père de famille; mais pourrait, éventuellement, bénéficier d'une servitude de vue acquise par possession trentenaire depuis son achat.(mais attention : 1990 ->2019 ça ne fait que 29 ans !)

Par **nihilscio**, le **23/08/2019** à **19:05**

Peu importe de quand datent les parcelles actuelles. Il y avait un espace appartenant à un même propriétaire. Une partie de cet espace a été vendue de sorte qu'il est maintenant divisé en deux propriétés différentes. Dès lors il y a servitude par destination du père de famille.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **goofyto8**, le **23/08/2019** à **20:27**

[quote]
Dès lors il y a servitude par destination du père de famille

[/quote]

Voici ce que dit un avocat spécialiste sur son site.

[quote]
Le fonds dominant et le fonds servant doivent avoir appartenus au même propriétaire. - Ce dernier doit avoir établi un aménagement permanent exprimant l'idée de servitude.

-Cet aménagement doit avoir existé au moment de la division du fonds d'origine.

- Et il ne faut pas qu'il y ait une clause contraire dans l'acte de division excluant cette servitude.

[/quote]

Par **nihilscio**, le **23/08/2019** à **21:34**

[quote]
Le fonds dominant et le fonds servant doivent avoir appartenus au même propriétaire.

[/quote]
C'est bien le cas. Sans *s* à *appartenu.*

[quote]
Ce dernier doit avoir établi un aménagement permanent exprimant l'idée de servitude.

[/quote]
En l'occurence, c'est la fenêtre exprimant l'idée d'une servitude obligeant le voisin à respecter la distance de 1,90 m.

[quote]
Cet aménagement doit avoir existé au moment de la division du fonds d'origine.

[/quote]
C'est bien le cas.

[quote]
Et il ne faut pas qu'il y ait une clause contraire dans l'acte de division excluant cette servitude.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

[/quote]
Certes. Mais on peut supposer que s'il y avait une telle clause, MKEMP n'aurait pas posé sa question.

Par **goofyto8**, le **23/08/2019** à **21:50**

[quote]
En l'occurence, c'est la fenêtre exprimant l'idée d'une servitude obligeant le voisin à respecter la distance de 1,90 m.

[/quote]
Voulez vous dire, par là, que le voisin de MKEMP a le droit de construire mais que la nouvelle construction doit être implantée à plus de 1M90 de sa fenêtre ?

Par **nihilscio**, le **23/08/2019** à **21:53**

[quote]
Voulez vous dire, par là, que le voisin de MKEMP a le droit de construire mais que la nouvelle construction doit être implantée à plus de 1M90 de sa fenêtre ?

[/quote]
Pour ce qui concerne le respect des droits de MKEMP, oui. Ensuite, il faut ajouter les règles d'urbanisme. Généralement c'est soit une construction en limite, là c'est exclu, soit un retrait de 3 m.

Par **goofyto8**, le **24/08/2019** à **11:18**

bonjour

[quote]
Ensuite, il faut ajouter les règles d'urbanisme.[/quote]
Pour respecter la servitude et être aussi en conformité avec le PLU, il faudrait donc que le voisin implante sa maison avec un prospect qui soit celui préconisé par le PLU (en général 3 mètres) , mesuré par rapport à la limite séparative où se situe la fenêtre.

D'où l'intèrêt pour MKEMP d'envoyer, avant le démarrage de la construction, un avertissement au voisin par LR/AR pour l'informer qu'il bénéficie d'une servitude de vue faisant obstacle au permis de construire .

Le voisin **averti** sera alors en mauvaise posture devant un TGI, s'il persiste à construire en méconnaissant la servitude.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

[quote]
Au rez de chaussée, une fenêtre donne directement vue sur le terrain voisin[/quote]

Cela étant, MKEMP n'indique pas la distance entre sa fenêtre et la limite séparative et nous laisse seulement supposer qu'elle est de zéro mètre (un objet tombant de sa fenêtre tombe directement chez le voisin !)

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés