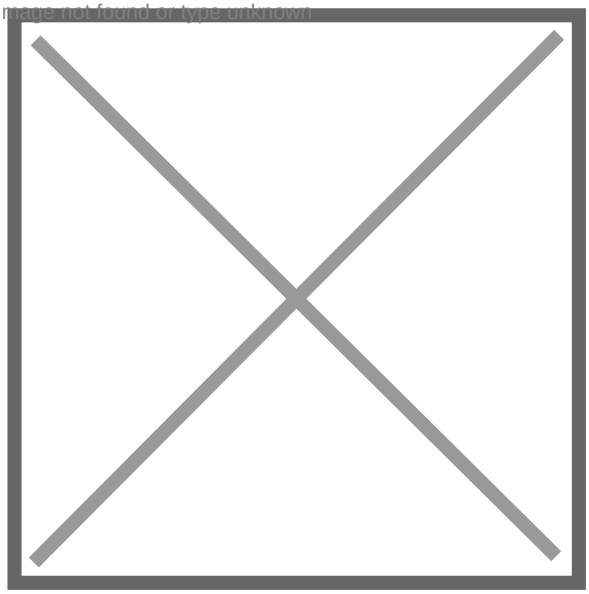
Image not found or type unknown



# Ouverture dans mur en limite de propriété

Par **Bounty111**, le **21/08/2018** à **16:45**

Bonjour,
Mon voisin vient de faire 2 ouvertures dans le mur de sa maison qui donne directement dans ma cour. Ma cour commence au pied du mur.
Pas de déclaration de travaux.
La mairie n'a pas voulu faire de PV d'infraction car il se serait engagé à reboucher.
Ce matin, j'ai constaté qu'il posait des carreaux de verre.
Ce n'est pas la même chose qu'un mur de pierre question respect de l'intimité et je croyais que l'accord des voisins était requis.

Il me semble que sans déclaration de travaux il n'avait pas le droit. Je voulais l'assigner pour qu'il remette en état mais un ami m'a dit que je perdais mon temps, que peu importait qu'il n'est pas respecté la réglementation, maintenant c'était trop tard, il ne les retirerait pas.

Qu'en est-il exactement ?

Y a-t-il une jurisprudence ?

Cordialement

Par **goofyto8**, le **21/08/2018** à **20:12**

bonsoir,

La pose de carreaux de verre translucide sur un mur en limite de propriété est autorisée.
Il faut en principe une simple déclaration de travaux mais s'il ne l'a pas demandé, il pourra régulariser sa situation.

Par **Bounty111**, le **21/08/2018** à **21:01**

Bonjour,
Je vous remercie pour votre réponse.
Inutile donc de respecter les réglementations, il suffit de régulariser à la demande.
Dont acte !

Par **Visiteur**, le **21/08/2018** à **21:11**

Bonjour à tous
Utile pour vous
La Cour d'appel de Paris (Pôle 4, Ch. 1, R.G. N° 11/01209) a rendu un arrêt le 5 juill. 2012 selon lequel l'inclusion dans un mur de briques de verre translucide scellées qui font corps avec le mur et ne peuvent donc s'ouvrir en ce qu'elles sont démunies de châssis et ne permettent que le passage de la lumière ne constitue pas une ouverture à verre dormant et donc un jour au sens de l'art. 676 Code civil, mais une paroi scellée assurant un parfait isolement matériel et optique, n'imposant pas le respect des exigences d'implantation de l'art. 677 du Code civil.

Il était par ailleurs observé par la Cour que la construction en cause est insusceptible d'être qualifiée de fenêtre de sorte qu'elle ne contrevient pas non plus aux dispositions de l'art. 678 du Code civil, aucun élément du dossier ne permettant de supposer que le maître de l'ouvrage aurait l'intention de remplacer la partie de mur en briques de verre par des fenêtres munies d'ouvrants.

Par **Bounty111**, le **22/08/2018** à **08:44**

Bonjour,

Bien sur que si mais je ne pense pas pouvoir le prouver.

L'ouverture a été faite le WE du 15 août : pas vu, pas pris !
Il s'agissait d'ouvertures pour des fenêtres mais comme j'ai réagi, ils ont mis des carreaux de verre moches et scellés grossièrement. Pose par l'intérieur. C'est du provisoire et en visuel j'ai 2 rebords de fenêtres avec en arrière plan des carreaux et une ouverture pour pose ultérieure d'un vasistas.

Je ne suis contre aucun projet qui s'inscrirait dans le respect de l'autre et d'une amélioration du bâti.
Mais, ouvrir en balançant les gravas dans la propriété voisine est plus que limite.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Le second point est qu'il y a des lois dans ce pays, un Code de l'Urbanisme, un Code Civil, et que s'il suffit de "régulariser" a posteriori, pourquoi les respecter ?
Pourquoi s'embêter à déposer une déclaration de travaux au préalable ?

Je dis simplement que si l'on peut faire ce que l'on veut sans qu'il y ait sanction (un pv d'infraction), ou si la sanction varie en fonction du contrevenant, que faut-il en conclure ? Et comment voulez-vous inciter au respect des autres et des lois ?
Je cherche des cas similaires.

La première chose qu'aurait dû faire la Mairie aurait été de permettre aux deux propriétaires de se rencontrer et d'en discuter, au lieu de cela, refus de donner le téléphone, juste une boite postale.
Comme médiation, on fait mieux ...

Je vous remercie en tout cas pour votre réponse. J'avais vu cet arrêt en faisant des recherches.
Le problème est que tout accepter sans rien dire n'est pas la solution, alors oui, je vais quand même aller devant le TGI pour dénoncer ce genre de procédé.

Les travaux sont illégaux (pas de DT) et non conformes même par rapport à l'arrêt que vous citez car ils ne font pas corps avec le mur (inclusion en retrait et en attente de pose d'un vasistas), comment une cour de Justice pourrait-elle les valider ?
Sur l'illégalité, ce n'est pas défendable.
Sur la non-conformité, je n'obtiendrai sans doute pas la remise en état à l'identique, mais a minima qu'ils fassent corps avec le bâti et que le rendu ne soit pas inesthétique vu de l'extérieur.

Je cherchais des jurisprudences allant dans ce sens.

Par **goofyto8**, le **22/08/2018** à **16:08**

bonjour,

Vous avez raison d'aller en justice si

- vous pensez que cette pose de carreaux en verre translucide, n'est qu'une roublardise préliminaire en vue de placer ultérieurement, pendant votre absence, des fenêtres ou des vasistas.

- Le voisin est de toute façon dans l'illégalité car il n'a pas déposé de déclaration préalable de travaux (modification d'un mur en mitoyenneté). Même si ces travaux (pose de carreaux de verre) auraient été acceptés par la mairie.

Comme vous êtes impacté, en tant que voisin mitoyen, par cette modification de mur, vous ne serez pas débouté par le tribunal.
Maintenant, il faut vous renseigner pour savoir devant quelle juridiction vous devez aller (pénal ou civil).

[citation]La première chose qu'aurait dû faire la Mairie aurait été de permettre aux deux

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

propriétaires de se rencontrer et d'en discuter, au lieu de cela, refus de donner le téléphone[/citation]
Dans ce type de situation, les fonctionnaires de mairie se retranchent derrière leur "devoir de réserve", une façon de masquer leur lâcheté.

Par **Bounty111**, le **22/08/2018** à **17:18**

Bonjour,
Je vous remercie pour votre réponse. J'ai pensé au TGI pour aller plus vite et laisser une trace au cas où ultérieurement il y ait effectivement pose de fenêtres.

Par **goofyto8**, le **22/08/2018** à **19:10**

[citation]J'ai pensé au TGI pour aller plus vite [/citation]

Si vous recourez au service d'un avocat, il saura vous orienter vers le bon tribunal et vous conseillera sur le motif qui a le plus de chance de faire aboutir vos droits .

- soit absence de déclaration de travaux en mairie , et donc défaut d'informations légales sur la nature des travaux que le voisin veut entreprendre et qu'il était tenu d'afficher avant d'entreprendre ces travaux

- soit intention du voisin d'ouvrir illégalement des fenêtres; présomptions fondées sur l'aspect du mur après modifications.

Par **Bounty111**, le **04/10/2018** à **15:57**

Merci,
C'est la seconde solution qui a été retenue mais je me demande si je ne dois pas en parallèle faire un recours contre le permis de construire.
Cordialement

Par **morobar**, le **05/10/2018** à **09:22**

Bonjour,
Hé bien je vous souhaite bon courage pour exposer la possibilité de commission d'infraction (transformations futures en ouvrants).
Les fonctionnaires ne sont pas plus lâches que le reste de la population, mais ne peuvent qu'exercer les droits qui s'attachent à leurs missions.
La possibilité de régularisation est faite pour effectivement officialiser une situation conforme aux droits d'urbanisme, qui n'entraîne pas une remise en état à l'antériorité.
Ne vous reste que le dépôt de gravats dans votre cour.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Bounty111**, le **05/10/2018** à **12:57**

Bonjour,
En fait je n'ai que deux solutions:
- soit j'accepte le passage en force du voisin avec l'aval de la mairie, sachant qu'il pourra à tout moment remplacer ses pavés par une fenêtre (il a fait les ouvertures),
- soit nous allons au TGI pour demander soit la remise à l'état initial, soit la pose de pavés de verre dans l'alignement du mur avec suppression des appuis de fenêtres.
Nous avons opté pour la seconde solution.

Nous verrons bien, de toute façon nous n'avions guère le choix ...

Par **goofyto8**, le **05/10/2018** à **13:05**

bonjour,

[citation]- soit nous allons au TGI pour demander soit la remise à l'état initial, soit la pose de pavés de verre dans l'alignement du mur avec suppression des appuis de fenêtres. [/citation]

Vous avez choisi la bonne solution.
Il ne faut faire aucune confiance aux fonctionnaires travaillant dans les service d'urbanisme pour régler ces litiges privés.

Par **Lag0**, le **05/10/2018** à **13:17**

[citation]Il ne faut faire aucune confiance aux fonctionnaires travaillant dans les service d'urbanisme pour régler ces litiges privés.[/citation]

Ce qui n'est, de toute façon, pas de leur compétence !!!

Par **Bounty111**, le **05/10/2018** à **18:46**

J'avais transmis des photos du mur à la Mairie pour montrer qu'il n'y avait pas d'ouverture, hormis des jours et en consultant la demande de travaux modifiée du voisin je m'aperçois que ce sont les photos que j'ai transmises à la Mairie qui y figurent.
Ai-je un recours ???

Par **morobar**, le **06/10/2018** à **10:23**

Il faut cesser de regarder les séries américaines et chercher des voies de recours.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Votre voisin a le droit d'ouvrir dans son mur dans les conditions exposées plus haut.
Vous ne pouvez pas soutenir que les trous en question serviront dans un certain temps à remplacer les pavés de verre par des ouvrants.
Vous ne pouvez pas soutenir que les pavés de verre doivent avoir l'épaisseur du mur de sans référence règlementaire.
Même madame Soleil ou madame Irma au meilleur de leur forme ne peuvent prédire un tel évènement.

Par **amajuris**, le **06/10/2018** à **10:41**

bonjour,
et pourquoi ne pas faire des plantations ou autre sur votre terrain au droit des pavés de verre.
salutations

Par **Bounty111**, le **06/10/2018** à **10:46**

Vous avez raison.
Toutefois, je ne regrette pas d'aller au TGI car j'aurai a minima une décision du tribunal indiquant que ce sont des pavés de verre et en cas d'ouverture postérieure, il sera plus facile de la contester.

Après, pour le reste effectivement ce ne sont que des considérations de déontologie ou d'éthique qui n'ont aucun intérêt.

Je me pose juste la question du bien fondé de déposer une déclaration préalable à travaux s'il suffit de régulariser a posteriori ?
L'absence de sanction incite au non-respect des réglementations qui deviendront obsolètes de fait.

Il est en effet plus facile de les contourner que de s'y soumettre et si personne ne dit rien, la chose est acquise...

Etat de droit ou état de fait !

Par **morobar**, le **06/10/2018** à **11:34**

[citation], je ne regrette pas d'aller au TGI car j'aurai a minima une décision du tribunal[/citation]
Vous n'aurez rien du tout sauf:
* la facture de votre avocat (2000/5000 euro selon les recours et renvois)
* la facture de l'avocat adverse au titre de l'article 700 du code de procédure civile (2000 euro).
Et avec un peu de malchance des D.I. pour une instance manifestement abusive.
Il existe de nombreuses infractions ne donnant lieu à aucune sanction.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Bounty111**, le **06/10/2018** à **11:42**

Comment pourrais-je être condamnée alors qu'il a procédé sans déclaration préalable, a ouvert sans protection et a laissé tomber tous les gravas dans la cour.
En plus, on voit nettement sur les photos que j'ai transmis qu'il était en train de créer des fenêtres et a fait marche arrière.
C'est impossible qu'un tribunal entérine cela !

Par **morobar**, le **06/10/2018** à **14:52**

Dans la mesure où il ne vous appartient pas de sanctionner la délivrance ou non d'une autorisation administrative, le TGI n'acceptera pas votre argument.
Je ne vois pas comment sur une photo vous pouvez distinguer un trou pour une fenêtre d'un trou pour une paroi occultante en pavés de verre..
Attendez-donc la fin du chantier.
Je ne comprends pas cette obstination à cette étape

Par **Bounty111**, le **06/10/2018** à **19:40**

Parce que la paroi a été posée avant l'obtention du permis.
Les travaux sont terminés pour le moment.

Par **morobar**, le **07/10/2018** à **08:54**

Mais quelle paroi ?
S'il s'agit des pavés en verre translucide c'est bien.

Par **Bounty111**, le **07/10/2018** à **13:18**

Non, je ne crois pas. C'est très limite et ce serait trop facile, le respect des règlements et lois doivent être les mêmes pour tous :
- contact avec le propriétaire du fonds voisin
- déclaration de travaux
- protection du chantier et pose selon les règles de l'art.

Maintenant nous verrons ce qu'en pensera le TGI puisqu'il n'y a pas d'autre recours. Pour moi, force doit rester à la Loi et je m'en tiendrai à la décision des juges.
Merci pour vos réponses
Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **aie mac**, le **07/10/2018** à **21:11**

Bonjour

[citation]le respect des règlements et lois doivent être les mêmes pour tous :
- contact avec le propriétaire du fonds voisin [/citation]
Où serait ecrite cette règle?

[citation]- déclaration de travaux[/citation]
TGI incompétent.

[citation]- protection du chantier et pose selon les règles de l'art. [/citation]
Où serait écrite cette règle?

Par **Bounty111**, le **07/10/2018** à **23:11**

Vous avez raison, il y a des règles de respect et de bon voisinage qui ne sont pas écrites. Il est donc inutile de s'y conformer, voire de les évoquer, je vous l'accorde.

La déclaration de travaux est obligatoire me semble-t-il tout comme l'affichage, préalablement aux travaux.
C'est un problème d'urbanisme pour lequel le TGI est incompétent en effet.

Quant à la protection du chantier, c'est mieux pour ceux qui pourraient se trouver dessous...
Autant pour moi, je croyais qu'il était nécessaire de sécuriser un chantier pour éviter de blesser quelqu'un ou de laisser tomber ses gravats chez autrui...

Je ne peux admettre cette façon de faire et je me battrais pour la dénoncer et obtenir réparation, et pour moi, réparation c'est la fermeture définitive des ouvertures.

Quant au règles de l'art, c'est une façon de dire que ce qui a été fait n'est ni fait ni à faire ...

Je ne veux pas croire que ce type de comportement ne soit pas sanctionnable, raison pour laquelle je m'en remets au juge du TGI au titre des articles 677 et suivants.

Par **aie mac**, le **08/10/2018** à **08:48**

[citation]Vous avez raison, il y a des règles de respect et de bon voisinage qui ne sont pas écrites. Il est donc inutile de s'y conformer, voire de les évoquer, je vous l'accorde. [/citation]
Entre le regretter et le judiciariser, il y a juste une nuance qui semble vous échapper.
À quand le procès pour avoir omis ou refusé de dire "bonjour"?

[citation]Quant à la protection du chantier, c'est mieux pour ceux qui pourraient se trouver dessous...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Autant pour moi, je croyais qu'il était nécessaire de sécuriser un chantier pour éviter de blesser quelqu'un[/citation]
Battez votre coulpe; rien n'oblige un bricoleur à sécuriser son chantier chez lui. Que ce soit regrettable de ne pas le faire (ne serait-ce que pour soi) n'implique pas que ce soit punissable.

[citation] ou de laisser tomber ses gravats chez autrui... [/citation]
Ça par contre, ça devrait être sanctionnable. J'hésite sur le fondement juridique, malgré tout.

[citation]Je ne peux admettre cette façon de faire et je me battrais pour la dénoncer et obtenir réparation, et pour moi, réparation c'est la fermeture définitive des ouvertures. [/citation]
Chance pour votre voisin: la peine de mort a été abolie...

[citation]Quant au règles de l'art, c'est une façon de dire que ce qui a été fait n'est ni fait ni à faire ... [/citation]
Et vous entendez que le juge soit sur ce point l'arbitre de vos élégances?

[citation]Je ne veux pas croire que ce type de comportement ne soit pas sanctionnable, raison pour laquelle je m'en remets au juge du TGI au titre des articles 677 et suivants.
[/citation]
677 pour des gravats chez vous...
Votre avocat arrive à s'en remettre et à garder son sérieux?

Mis à part les coudières, vous risquez d'être déçu...

Par **morobar**, le **08/10/2018** à **09:02**

Je vais me permettre un jugement de valeur.
Si c'est la démonstration de votre comportement habituel, à savoir chercher des histoires où il n'y en a pas, je comprends que votre voisin n'ait pas pris la peine de vous contacter.

Par **Bounty111**, le **08/10/2018** à **10:33**

Bonjour,

Non, ce n'est pas dans mon comportement de chercher des histoires là où il n'y en a pas.
Je respecte les autres et j'attends la même chose en retour. C'est un point de détail qui n'a pas sa place effectivement dans cette discussion et il était inutile de l'aborder, j'en conviens.

Le fait est que mon nouveau voisin a pratiqué deux ouvertures et allait poser des fenêtres donnant directement sur ma cour créant ainsi un vis à vis. Impossible de le joindre, je ne le connais pas, il vient juste d'acheter. Il ne répond pas aux courriers et je n'ai pas son téléphone.
Je pense que nous aurons de très bonnes relations de voisinage mais le problème n'est pas là !

Je n'ai rien contre des pavés de verre qui s’enserreraient dans le bâti mais là ce qui est fait

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

est juste pour temporiser parce que j'ai réagi et je suis certaine à terme d'avoir de vraies fenêtres si je laisse faire.
Raison pour laquelle je n'ai d'autre choix que de l'assigner.

Après, si je gagne, il procédera à une fermeture des ouvertures par le moyen de son choix mais il ne pourra plus créer de fenêtres dans tous les cas, et ce quelque soit la décision du tribunal.

Après, vous caricaturez ma position. Si cela vous amuse ...

Je dis simplement qu'avec un tant soit peu de correction, de bon sens, tout cela aurait pu être évité. Il suffisait d'informer, de vérifier en amont ce qu'il était possible de faire et de passer par chez moi pour éviter la chute de gravas qui auraient pu, ne vous en déplaise, blesser quelqu'un.

Je ne comprends pas votre animosité. Je cherchais des informations sur un cas précis, savoir s'il y avait des précédents, et ce avant de prendre attache avec un avocat car j'aurais préféré trouver une solution autre.
J'ai eu les renseignements souhaités et j'ai pris ma décision en connaissance de cause.

Par **aie mac**, le **08/10/2018** à **12:13**

[citation]Je n'ai rien contre des pavés de verre qui s’enserreraient dans le bâti mais là ce qui est fait est juste pour temporiser parce que j'ai réagi et je suis certaine à terme d'avoir de vraies fenêtres si je laisse faire.
Raison pour laquelle je n'ai d'autre choix que de l'assigner. [/citation]
Ça s'appelle un procès d'intention...
Vous n'aurez pas plus ni moins de possibilité de faire valoir vos droits dans le futur; la presciption pour des vues est trentenaire.
Pour le présent, vous ne démontrez rien dans vos accusations; un tribunal ne va pas juger sur des si.

[citation]Après, vous caricaturez ma position. Si cela vous amuse ... [/citation]
Elle **est** caricaturale...

Par **Bounty111**, le **08/10/2018** à **12:46**

Non, un tribunal jugera sur les faits et d'après les photos.
Quel autre moyen avais-je de prouver que les ouvertures n'auraient pas été trentenaires d'ici un an ou deux ?
Aucun.

Et je ne fais pas un procès d'intention, je présente des faits. Au juge d'en tirer les conclusions.
J'ai les miennes, il aura les siennes.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Je ne vois pas où est le problème.

J'ai un contentieux, je ne peux le résoudre à l'amiable faute d'interlocuteur, il ne reste donc que le tribunal.
Et je ne comprends pas en quoi cela vous dérange.

Le forum est une aide, non un tribunal.
Il permet de savoir où l'on va et ce à quoi l'on peut s'attendre. Après, chacun fait son choix.
Et ce sera à l'appréciation du juge en fonction des éléments fournis et des textes.

Par **aie mac**, le **08/10/2018** à **13:48**

[citation]Quel autre moyen avais-je de prouver que les ouvertures n'auraient pas été trentenaires d'ici un an ou deux ? [/citation]
[smile36]
Vous inversez la charge de la preuve...
Ce n'est pas à vous de prouver, justement, mais au voisin.

[citation]Et je ne fais pas un procès d'intention, je présente des faits. Au juge d'en tirer les conclusions. J'ai les miennes, il aura les siennes. [/citation]
Vous n'allez pas montrer des photos de menuiseries posées (ou alors votre exposé est incomplet).
Donc vous faites un procès d'intention.
Ça ne veut pas dire que votre suspiscion soit obligatoirement erronée, ça veut simplement dire que vous avez mis la charrue avant les boeufs.

[citation]Et je ne comprends pas en quoi cela vous dérange.
[/citation]
Mais je m'en contrefous.
Ce sera votre argent et pas le mien.
Vous demandez à y voir clair; si l'éclairage donné ne vous convient pas, c'est effectivement votre problème de ne pas en tenir compte.
On verra dans quelque mois à quelle aune est jugée votre affaire.

Par **Bounty111**, le **08/10/2018** à **14:16**

Nous verrons mais de toute façon je ne pense pas que j'avais le choix ...

Bonne journée à vous

Par **morobar**, le **09/10/2018** à **08:30**

[citation]je ne pense pas que j'avais le choix[/citation]
Mais si vous avez le choix.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Faire le pitre en soutenant la possibilité de commission d'une infraction dans un futur plus ou moins proche.
Et dépenser du bel argent en avocats (des 2 parties) et dommages et intérêts.
Ou attendre que la situation soit irrégulière et alors seulement exercer les voies de recours.

Par **Bounty111**, le **09/10/2018** à **09:19**

Je pense avoir le droit de ne pas être d'accord.

Le forum permet de se faire une idée, d'évaluer le bénéfice/risque et ensuite de prendre sa décision.
J'ai pris la mienne et pris attache avec un avocat.

Je pense qu'un avocat est aussi un conseiller. J'ai totalement confiance dans celui qui va défendre mes intérêts et s'il me dit que cela se défend, je le crois.

Et je ne comprends pas l'animosité de certains.

J'estime ne pas avoir le choix, c'est mon droit, si je veux éviter des problèmes ultérieurs. C'est au final mon analyse.

Que vous ne la partagiez pas, c'est votre droit, mais les termes employés sont irrespectueux.
Vous m'avez fait part de votre position, j'ai entendu mais pense que vous avez tort, c'est aussi mon droit.

Je suis venue sur le Forum chercher des pistes, des retours d'expériences et ensuite j'ai pris la décision de contacter un avocat. je ne comprends pas les réactions agressives de certains.

Par **morobar**, le **10/10/2018** à **09:28**

Il n'y a pas d'agressivité, même si un peu d'énervement car vous campez sur une position farfelue en extrapolant sur le futur sans démontrer quoique ce soit pour le présent.
Les bénévoles qui ont participé à la conversation sont tous sérieux et expérimentés, rompus aux contentieux divers

Par **Bounty111**, le **10/10/2018** à **10:19**

Bonjour,

Bien sur que les bénévoles sont expérimentés, d'où l'intérêt des forums d'échanges et de discussions.
Cela permet de décider ou non d'aller plus loin.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Les consultations d'avocats ont un certain coût et avant d'aller en voir un, il faut avoir une certaine idée de la façon dont pourrait être traité le problème et le ressenti des bénévoles est une aide précieuse.
C'est ce que je suis venue chercher sur ce forum, une évaluation de mon dossier et du bénéfice/risque à aller en justice.

Après, rien ne vaut l'expertise d'un avocat.
J'ai pesé le pour et le contre et ai vu un avocat spécialisé en droit immobilier. Il n'a pas jugé le dossier "farfelu" et a estimé que la chose était largement défendable.
Je lui ai confié la défense de mes intérêts.

Ceci ne remet pas en cause le sérieux des bénévoles ni leur implication.

Quant aux contentieux, comme vous le savez, chaque dossier est différent et ce sera à l'appréciation du Juge.
Certains contentieux se règlent en première instance, d'autres en cassation, ce qui prouve bien que nul n'est infaillible. On peut être "rompu aux contentieux divers", sans pour autant remplacer un tribunal et des bénévoles si bons soient-ils, un avocat ou un juge.

Il n'y a pas matière à s'énerver. Les bénévoles ont donné leur analyse -et je les en remercie-, mon avocat son expertise et le tribunal tranchera.

Cela ne remet aucunement en cause les compétences ou l'expérience des uns et des autres.

Bonne journée

Par **Bibi_83**, le **10/10/2018** à **10:24**

Bonjour,

Je pense que tout le nœud du sujet est résumé par Bounty111 : [citation]Je ne peux admettre cette façon de faire et je me battrais pour la dénoncer et obtenir réparation, et pour moi, réparation c'est la fermeture définitive des ouvertures
[/citation]Je comprends que la manière de faire de votre voisin vous choque, simplement lorsque les travaux sont conformes au PLU, le fait qu'ils soient réalisés avant le dépôt d'une autorisation n'enlève rien au respect du règlement. Les gens ne connaissent pas toujours les obligations et ont droit à l'erreur, il est compréhensible que la procédure de régularisation existe.
Sur la saisine du TGI, les intervenants précédents vous alertent sur le risque que votre action ne soit pas reconnue par le juge si vous vous contentez de montrer une possibilité de poser une fenêtre. Il s'agit là d'un procès d'intention. Jaugez bien ce que vous allez engager comme temps et argent et ce que vous pouvez gagner.
Ce que je peux vous suggérer, afin de perdre moins de temps et d'argent, est de faire constater l'état actuel par un huissier. Puis, si un jour votre voisin remplace les pavés de verre par une fenêtre vous contactez immédiatement le service urbanisme et leur demandez de constater l'infraction (création d'une fenêtre en méconnaissance de l'autorisation) photo et constat de l'huissier à l'appui.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Bounty111**, le **10/10/2018** à **10:38**

bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse.
J'ai bien pesé le pour et le contre. Dans tous les cas, je gagnerai le fait qu'il ne pourra jamais ouvrir de fenêtres.

Sur le fond du dossier, il ne s'agit pas d'un simple particulier et il est passé par un architecte (professionnel). Ce n'est ni un oubli ni une méconnaissance. Mais je suis d'accord avec vous, le problème n'est pas là.

J'ai parfaitement entendu que je risquais de perdre et que financièrement cela aurait un coût, surtout si nous devons aller en appel. Mais c'est un risque que nous avons décidé de prendre en toute connaissance de cause.

Et, il ne s'agit pas d'un procès d'intention mais de démontrer qu'il n'y a pas matière à créer des ouvertures de fenêtres pour poser des pavés de verre si le but est d'apporter de la luminosité.
Je pense que ce point est défendable.
Après, effectivement, ce sera à l'appréciation du juge.

Merci à tous,
Cordialement

Par **Bounty111**, le **10/10/2018** à **10:52**

Bonjour,

Citation :
Ce que je peux vous suggérer, afin de perdre moins de temps et d'argent, est de faire constater l'état actuel par un huissier. Puis, si un jour votre voisin remplace les pavés de verre par une fenêtre vous contactez immédiatement le service urbanisme et leur demandez de constater l'infraction (création d'une fenêtre en méconnaissance de l'autorisation) photo et constat de l'huissier à l'appui.

Je tenais à vous dire que vos remarques sont très pertinentes et que ma première démarche a été de contacter le service de l'urbanisme de la Ville pour avoir les coordonnées de ce monsieur. Je n'ai eu qu'une adresse, pas de téléphone, et il n'est pas allé chercher le recommandé.

J'ai même fait constater par huissier l'avancée des travaux et suis retournée voir le service de

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

l'urbanisme de la Ville.

Il m'a été demandé de prouver que les ouvertures n'étaient existantes contrairement à ce que leur aurait indiqué ce nouveau voisin. Et ce sont les photos que j'ai transmises à la mairie que j'ai ensuite retrouvées dans son permis de construire modificatif !

Vous comprendrez que j'émets des doutes sur le fait de m'en remettre au service de l'urbanisme de ma ville et que je pense qu'il n'y a pas d'autre solution, aujourd'hui, que le passage par le tribunal.

Cordialement

Par **Lag0**, le **10/10/2018** à **11:10**

Bonjour,
[citation]Dans tous les cas, je gagnerai le fait qu'il ne pourra jamais ouvrir de fenêtres. [/citation]
Mais ceci est déjà acquis ! La saisie du tribunal n'y changera rien !
Le voisin n'a pas le droit de créer des vues droites à moins de 1m90 de la limite séparative, c'est le code civil. Il n'y a pas besoin d'un tribunal pour confirmer le code civil.
Comme il vous a été dit et que vous semblez ne pas entendre, vous ne pouvez pas saisir le tribunal pour faire reconnaitre une éventuelle future infraction !!!

[citation]Après, rien ne vaut l'expertise d'un avocat.
J'ai pesé le pour et le contre et ai vu un avocat spécialisé en droit immobilier. Il n'a pas jugé le dossier "farfelu" et a estimé que la chose était largement défendable.
Je lui ai confié la défense de mes intérêts. [/citation]
Ce que vous écrivez là porte à sourire...
Bien sur qu'un avocat va vous dire que c'est défendable et vous présenter aussitôt sa note !

Par **Bounty111**, le **10/10/2018** à **11:21**

bonjour,
Si j'entends bien, mais je persiste et signe, faisant entièrement confiance à mon avocat qui me conseille d'assigner.
Cordialement

Par **morobar**, le **10/10/2018** à **11:29**

SI je comprends bien, nous essayons de vous faire économiser quelques milliers d'euro, car le ridicule est gratuit, et pour cela vous nous qualifiez d'agressifs.
Vous ne pouvez que demander au voisin d'évacuer ses gravats et pour cela l'autoriser à

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

pénétrer dans votre jardin.
Plus personne ne va chercher à vous convaincre, mais surtout tenez-nous informé de la suite et nous communiquer, dans une, deux voire 3 années, le dispositif du jugement à intervenir.

Par **aie mac**, le **10/10/2018** à **14:12**

[citation]Et, il ne s'agit pas d'un procès d'intention mais de démontrer qu'il n'y a pas matière à créer des ouvertures de fenêtres pour poser des pavés de verre [si le but est d'apporter de la luminosité.][/citation]
[smile17]
Si je vous comprends bien vous voulez donc démontrer qu'une ouverture en sous-oeuvre est techniquement différente entre une baie menuisée et des pavés de verre?
Ben, bon courage... mais si votre avocat a les compétences techniques qui lui permettent ce tour de force, pourquoi pas.
(Accessoirement, si ce n'est pas pour démontrer **l'intention** du voisin de poser des menuiseries au lieu de pavés de verre, on cherche le sens...).

[citation]Je pense que ce point est défendable.[/citation]
Tout se défend, et son contraire.
De là à gagner...

Après, si la cause de votre action est liée au fait que le voisin en question n'est pas un particulier mais autre chose dont vous ne dites rien (un promoteur, par exemple...) on va d'autant moins le deviner que cela n'a pas d'influence juridique dans cette affaire.

Il serait appréciable que vous reveniez donner le résultat des courses, pour savoir qui de nous ou de vous se serait finalement vautré dans cette affaire.
Perso,j'en ai des certitudes.
Mais on apprend à tout âge...

bonne journée.

Par **JacquesBrest**, le **10/11/2018** à **15:25**

Bonjour,
s'il a le cran d'y aller pourquoi pas, mais ce serait bien qu'ensuite il nous donne le résultat de sa démarche devant le tribunal que l'on puisse ensuite modifier nos avis de départ. La justice ne donne pas forcément tord des fois mais on doit quand même payer l'autre partie adverse, exemple d'un ami dont l'artisan a rajouté des prestations non prévues, qu'il a refusé de payer mais a été ensuite obligé de le faire+2000euros d'avocat+article 700.
Et c'est hélas ce genre de chose qui font qu'il faut être très prudent avant d'aller devant la justice, cela qui a "raison" ne sera pas forcément récompensé.
Bonne journée

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **absa61**, le **20/02/2019** à **13:32**

Bonjour bounty111, je suis intéressée par la suite de votre dossier. Avez-vous entamé la procédure? où en êtes-vous aujourd'hui? Je suis dans un cas assez similaire et voudrais avoir votre retour d'expérience en la matière.
Merci d'avance[smile3]

Par **Bounty111**, le **21/02/2019** à **09:19**

Bonjour,

Non, au final je ne suis pas allée en procédure, comme quoi je tiens compte des conseils ou avis des uns et des autres !

J'ai reçu un courrier de la Préfecture indiquant qu'il ne pourrait y avoir création de fenêtres car ce ne serait pas conforme.
Après en avoir discuté de nouveau avec mon avocat, et au vu des pièces transmises, le voisin indiquant ne pas vouloir faire d'ouverture (ni arrivée, ni évacuation d'air), Il était inutile de poursuivre en effet.

Par contre,je ne vois pas comment cette pièce pourrait être louée en habitation sans ouverture mais là ce n'est pas mon problème.

Le permis de construire mentionne "habitation", or une pièce sans ouvrant n'est pas habitable !
La seule chose que je ne veux pas c'est que pour se mettre en conformité avec le RSD et le décret de 2002 sur les logements décents, que soient créées des ouvertures donnant sur ma cour, c'est tout.

Ne rien dire, c'était consentir et comme seuls les écrits restent, je voulais des traces (jugement) et je pense avoir suffisemment d'éléments sans qu'il soit besoin d'aller plus loin.

Je suis certaine que les ouvertures ont été créées pour des fenêtres et non des pavés de verres. Les pavés n'ont été posés que parce que j'ai fait établir un constat d'huissier.
J'ai vu l'artisan les poser. Pour moi, c'était du temporaire mais je peux me tromper...

Toujours est-il que pour le moment, le problème est réglé, du moins, je l'espère.

Merci à tous,

Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **aie mac**, le **21/02/2019** à **16:37**

Merci de votre retour d'informations.
[citation]Je suis certaine que les ouvertures ont été créées pour des fenêtres et non des pavés de verres. Les pavés n'ont été posés que parce que j'ai fait établir un constat d'huissier. J'ai vu l'artisan les poser. Pour moi, c'était du temporaire mais je peux me tromper...

Toujours est-il que pour le moment, le problème est réglé, du moins, je l'espère. [/citation]
Vous pouvez ne pas vous être trompée, mais vous avez choisi la bonne option; vous aurez tout loisir, le jour où votre voisin mettrait ses actes en accord avec vos soupçons, d'alors l'assigner. Avec cette fois-ci 100% de chances d'obtenir gain de cause.
Et rien ne vous empêche, en attendant, de prendre une photographie du mur avec les pavés de verre avec le journal du jour dans le champ (et de vous envoyer un tirage en recommandé). Vous aurez ainsi une preuve de l'état actuel.

Par **Bounty111**, le **21/02/2019** à **17:57**

Merci pour cette astuce.
Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés