



Ouverture de fenêtres à la place de portes de grenier.

Par **merle blanc**, le 20/12/2017 à 18:12

BONJOUR marque de politesse

La maison voisine a été vendue et les portes de bois plein de grenier(aménagé) ont été remplacées par des fenêtres ouvrantes qui donnent directement sur nos fenêtres[smile7], est-ce légal ? y'a-t-il un recours ?

MERCI marque de politesse[smile4]

Par **Visiteur**, le 20/12/2017 à 18:59

Bonsoir,

Si la mairie ne lui a pas posé de problème lors de sa déclaration de travaux, c'est qu'il respecte les distances règlementaire soit 1,90 m à partir de l'extérieur de la fenêtre jusqu'à la limite de propriété voisine.

Ou 0,60m en vue oblique.

Par **goofyto8**, le 20/12/2017 à 20:08

bonsoir,

[citation]Si la mairie ne lui a pas posé de problème lors de sa déclaration de travaux[/citation]

Visiblement il n'a pas fait de déclaration préalable de travaux.

D'autre part la distance de 1m90 est celle du Code Civil en l'absence de distance indiquée dans le règlement d'urbanisme local (POS ou PLU) .

Si le règlement d'urbanisme impose une distance supérieure lorsqu'il y a vue directe sur la propriété voisine (généralement de 4 à 8 mètres) , et qu'il y a eu ouverture de fenêtres en violation du règlement d'urbanisme il s'agit d'une infraction prévue par les articles L. 480-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le délai de prescription pour une telle infraction est dorénavant de 6 ans.

Par **Lag0**, le **21/12/2017 à 07:46**

Bonjour,

Vous dites qu'il y avait des portes, or une porte est bien déjà une vue. On se moque qu'elle soit en bois plein puisqu'elle s'ouvre. Donc remplacer une porte en bois plein par une porte vitrée ne change rien au niveau des vues, c'est exactement la même chose.

Donc même si les distances ne sont pas respectées (1,90 m en vue droite, 0,60 m en vue oblique), si les portes existent depuis 30 ans, il n'y a rien à faire...

Par **goofyto8**, le **21/12/2017 à 13:30**

Bonjour,

[citation]Vous dites qu'il y avait des portes, or une porte est bien déjà une vue[/citation]

Non, une porte n'est pas considérée comme une vue.

[citation]Une vue est une ouverture qui permet de voir à l'extérieur. En ce sens, toute fenêtre ou aménagement qu'il s'agisse d'un balcon, d'une terrasse ou encore d'un escalier extérieur qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue. En application de cette définition, peuvent donc être considérées comme des vues :

- les fenêtres,
- les portes fenêtres,
- les baies vitrées,
- les velux (permettant une vue sur le terrain voisin)
- un balcon,
- une terrasse.

[/citation]

Il n'y a donc pas servitude de vue, grevant la propriété voisine, si ces portes existent depuis plus de trente ans.

Le délai pour la servitude commence depuis l'ouverture des fenêtres.

Par **m_khl**, le **21/12/2017 à 13:57**

Nous avons acheté une maison où nous avons prévu le même type des travaux que ceux indiqués par l'auteur de ce thème. Nous avons fait une déclaration préalable à la mairie + on a mis une affiche à l'extérieur pendant 2 mois pour en informer les voisins.
Si vous n'avez pas vu ce genre d'affichage sur le portail de votre voisin, il y a une grosse proba qu'il n'a pas fait de demande des travaux à la mairie. Je vous conseille d'aller le vérifier auprès de la mairie (service Urbanisme)

Par **Lag0**, le **21/12/2017** à **15:44**

[citation]Non, une porte n'est pas considérée comme une vue. [/citation]

Mais bien sûr que si !

Une porte, cela s'ouvre et cela peut même rester ouvert en permanence, à ce titre, c'est bien une vue.

Pour ne pas être considérée comme vue, il faut une ouverture [s]qui ne s'ouvre pas[/s] et qui est opaque.

Par **goofyto8**, le **21/12/2017** à **16:33**

bonsoir,

[citation]Mais bien sûr que si !

Une porte, cela s'ouvre et cela peut même rester ouvert en permanence, à ce titre, c'est bien une vue. [/citation]

non.

La liste que j'ai reprise d'un site d'avocats spécialistes en droit civil, énumère tout ce que la jurisprudence considère comme des vues et [s]les portes n'y figurent pas.

[/s]

Libre à vous, de citer un arrêt qui stipulerait qu'une porte constitue aussi une vue, au regard du code civil.

Par **Lag0**, le **21/12/2017** à **16:41**

Je ne peux que vous répéter que toute ouverture [s]ouvrante[/s] constitue une vue. Seules les ouvertures [s]non ouvrantes[/s] et opaques peuvent ne pas être considérées comme vue dans certains cas.

Tant qu'à citer des sites internet, je vous propose :

[citation]Définition des vues et des jours

On distingue deux types d'ouvertures : les vues, droites et obliques, et les jours. La réglementation n'est pas la même selon qu'il s'agisse de l'une ou de l'autre.

Une vue est une ouverture laissant passer le regard chez son voisin. Outre les fenêtres, sont concernés également les balcons, terrasses, [fluo]mais aussi les portes[/fluo] et les escaliers extérieurs

:

Les vues droites donnent directement sur le terrain contigu, on peut donc voir parfaitement chez le voisin sans effort.

Les vues obliques donnent sur le côté ou le biais de la propriété voisine. Il faut donc que l'intéressé tourne la tête à droite ou à gauche, ou encore se penche d'une fenêtre ou d'un balcon pour regarder chez son voisin.

Le jour, dit couramment « jour de souffrance », est une ouverture dans un mur qui ne laisse passer que la lumière, sans que l'on puisse regarder dans la propriété voisine. Il ne doit donc pas pouvoir s'ouvrir. Le jour est un verre épais, non transparent et fixe, appelé aussi « verre dormant ».

[/citation]

<http://www.astria.com/astriaEtVous/Newsletter25/vues.htm>

ou encore :

[citation]Avant de créer une fenêtre, une véranda, [fluo]une porte[/fluo]... ou tout autre ouvrage permettant d'avoir une vue chez l'un de vos voisins, veillez à respecter les distances imposées par la loi.

[...]

Le non-respect de ces distances peut conduire à l'obturation de la fenêtre [fluo]ou de la porte[/fluo], voire à la démolition s'il s'agit d'une véranda ou d'une terrasse.

[/citation]

<https://www.pap.fr/conseils/voisinage/fenetres-portes-terrasses-respectez-les-distances/a1960>

Par **goofyto8**, le **21/12/2017 à 18:40**

[citation]Seules les servitudes à la fois continues et apparentes peuvent être établies par la prescription acquisitive. Ainsi est-il possible d'instituer une servitude de vue en cas de création d'une ouverture irrégulière et du maintien de celle-ci pendant plus de trente ans sans réaction de la part du voisin. Toutes les autres servitudes qui ne présentent pas ce double caractère continu et apparent ne peuvent être établies que par "titre", c'est-à-dire un acte écrit
[/citation]

Dans le cas d'une porte opaque, on est dans le cas d'une servitude discontinue (car seule une action humaine d'ouverture et de fermeture, pouvait permettre la vue) et non plus dans le cas d'une fenêtre qui constitue une servitude continue.

L'acquisition par possession de trente ans n'est pas applicable à une porte.

Par **Lag0**, le **21/12/2017 à 18:46**

Tiens, vous changez d'argument ? Plus haut, une porte ne pouvait pas être une vue, maintenant, c'en est bien une mais qui ne permet pas d'obtenir une servitude par prescription trentenaire...

Par **Visiteur**, le **21/12/2017** à **19:23**

lol messieurs !