



Art 675 du CC interprétation

Par **BrunoDeprais**, le **18/08/2016** à **12:44**

Bonjour
J'ai acheté un terrain.
Un voisin dispose d'un immeuble en limite de propriété avec une fenêtre à verre dormant et avec un treillis métallique dedans.
Comme cette fenêtre existait avant l'achat, suis-je dans l'obligation de l'accepter ou puis-je demander la fermeture?
Puis-je utiliser un autre article du CC?
Merci.

Par **amajuris**, le **18/08/2016** à **13:46**

bonjour,
si ce jour existe depuis plus de trente ans, il y a prescription (servitude apparente et continue qui s'acquiert par la possession de 30 ans).
si votre terrain et celui sur lequel est édifié l'immeuble, ont appartenu par le passé au même propriétaire et que c'est celui qui a mis en place ce jour, il y a servitude par destination de père de famille et vous devez accepter ce jour.
salutations

Par **goofyto8**, le **18/08/2016** à **14:03**

BONJOUR marque de politesse [smile4]
Vous pourrez faire supprimer cette fenêtre en verre dormant, en limite de votre propriété, si vous arrivez à prouver* qu'elle a été faite il y a moins de trente ans.
Par contre, si c'est un terrain que vous avez acheté et que vous envisagez de construire, rien ne vous interdit de construire votre bâtiment tout contre cette fenêtre.
* *en général, si vous êtes nouveau dans le secteur, la preuve est très difficile à obtenir.*

Par **BrunoDeprais**, le **18/08/2016 à 15:44**

Merci pour vos avis.
Non la prescription trentenaire n'est pas atteinte.
Mais ce qui me dérange avec l'article 675 du CC, c'est "pratiquer", car la fenêtre avait été faite sous l'ancien propriétaire.

Par **Lag0**, le **18/08/2016 à 15:52**

Bonjour,
Pourquoi faites-vous référence à 675CC ?
Cet article traite des ouvertures dans les murs mitoyens, donc aucun rapport avec une fenêtre d'un immeuble construit en limite de propriété !
Dans votre cas, ce sont les 2 articles suivants qui s'appliquent, si le jour en question y est conforme, il est légal.
Article 676
Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804
Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.
Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.
Article 677
Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804
Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Par **BrunoDeprais**, le **18/08/2016 à 19:29**

Bonjour Lag0
Dans l'article 676 est stipulé " le propriétaire d'un mur non mitoyen".

Par **amajuris**, le **18/08/2016 à 20:02**

un mur construit en limite de propriété est non mitoyen.
un mur mitoyen est construit à cheval sur la limite de propriété.
comme le mur de votre voisin est construit en limite de propriété, il est par définition non mitoyen donc l'article 676 a vocation à s'appliquer.

Par **Lag0**, le **19/08/2016 à 09:34**

Dans l'article 676 est stipulé " le propriétaire d'un mur non mitoyen".
Un mur mitoyen est un mur construit à cheval sur la limite séparative et appartenant pour moitié aux deux propriétaires. C'est le plus souvent le cas pour des clôtures, rarement pour des constructions mais cela arrive (2 maisons accolées avec un seul mur entre les deux).
Or, vous nous parlez d'un immeuble construit en limite de propriété. Il ne peut donc pas s'agir d'un mur mitoyen, mais d'un mur privatif appartenant exclusivement au voisin.
L'article 676 parle d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, donc exactement votre cas,

mur non mitoyen construit en limite de propriété.

Par **BrunoDeprais**, le **19/08/2016** à **11:09**

Bonjour
Merci à tous, c'est beaucoup plus clair maintenant pour moi.
Je n'avais pas fait la nuance.
J'ai la réponse à ma question.