



Servitude visuelle et constructions mitoyennes

Par **Julien69100**, le **15/03/2016 à 17:01**

Bonjour à tous,
Je m'apprête à signer l'acte de vente (dans 2 jours) chez le notaire pour une maison acquit en VEFA.
C'est un ensemble de 4 maisons jumelées 2 par 2. Entre les deux groupes de 2 maisons, un élément de toiture joint les deux ensembles pour réunir les 4 bâtiments. Sous cet élément de toiture, un passage permet l'accès aux jardins des 2 maisons se trouvant au centre du programme.
Et dans ce passage large de 1,60m, deux portes fenêtres se font face directement (elles sont décalées de 20cm l'une par rapport à l'autre). le vis à vis depuis le salon de chacun des 2 propriétaires est direct et gênant. Sans parler de la gêne sonore aux beaux jours lorsque tout sera ouvert.
C'est notre premier achat et nous n'avons pas pris la mesure de ce problème lors de la signature du compromis.
Y a t il un recours ou bien doit on considérer que nous avons achetés en pleine connaissance de cause ?
Merci pour vos conseils,
Cordialement,
Julien.

Par **amajuris**, le **15/03/2016 à 18:34**

Bonjour,
N'êtes-vous pas en copropriété horizontale ou le terrain est une partie commune ?
SALUTATIONS

Par **Julien69100**, le **16/03/2016 à 09:30**

Bonjour, non, chaque maison a bien son jardin et son terrain délimité par une clôture. Clôture

qui coupe d'ailleurs le passage entre les maisons ou les portes fenêtres se font face.

Par **alterego**, le **16/03/2016 à 10:04**

Bonjour,
Cela ne veut pas dire que le passage ne soit pas une partie commune. Vérifiez-le.
Cordialement

Par **Tisuisse**, le **16/03/2016 à 11:12**

Bonjour,
Alors à qui appartient ce passage ?

Par **Julien69100**, le **16/03/2016 à 11:38**

Le passage est une partie commune aux 2 maisons.
Je viens de vérifier dans le projet d'acte de vente.

Par **Julien69100**, le **16/03/2016 à 19:06**

Personne ne peut m'aider sur ce sujet ?

Par **morobar**, le **16/03/2016 à 20:46**

En réalité vous n'avez pas répondu à la question relative à la copropriété horizontale.
Le type de construction que vous évoquez est souvent la résultante d'une copropriété horizontale, clôtures ou pas.
Ce doit être indiqué en toutes lettres sur les documents en votre possession, puisque cela implique une gestion de terrain, un règlement particulier...

Par **talcoat**, le **17/03/2016 à 14:03**

Bonjour,
Le statut juridique est effectivement important (toute propriété ou non) encore qu'un vis à vis de 1,60 m avec deux portes fenêtres semble peu vraisemblable car en opposition avec les éléments que l'on peut trouver à l'article 8 du Règlement du POS ou du PLU fixant la distance entre deux bâtiments sur un même terrain, ou avec les règles civiles de vues droites demandant un minimum de 1,90 m.
Il faudrait donc aussi vérifier le dossier du permis de construire et voir si la réalisation du chantier est conforme à l'autorisation.
D'autre part, le notaire devrait pouvoir répondre aux questions avec les annexes contenues dans l'acte.
Cordialement

Par **Julien69100**, le **18/03/2016** à **17:44**

Merci pour ces précisions.
Nous sommes bien en copropriété horizontale.
Je vais vérifier pour ce qui est du POS et du permis de construire.
Mais s'il s'avérait que cette disposition est non conforme, y a t il un recours ? même après avoir réceptionné ? car le vendeur n'a pas accepté de mentionner ce problème dans le PV de réception puisque la fenêtre est au bon endroit par rapport aux plans signés. Ce qui est vrai mais je n'avais pas à ma connaissance les plans de l'autre maison. Sur la vue de l'ensemble des 4 maisons, les ouvertures n'apparaissaient pas.

Par **talcoat**, le **18/03/2016** à **19:06**

Il faut vérifier si la construction réalisée est conforme au permis de construire et en concordance avec les documents de vente (annexes du contrat de réservation, documents de publicité...)et détecter une anomalie éventuelle.