



Vis a vis fenêtre en limite de propriété

Par **tatienicole**, le **02/11/2010 à 15:02**

Bonjour, Fenêtres de voisins en limite de propriété, Toutes ont les battants ouvrant. Nous ne savons pas s'il y a eu une demande de travaux car nous avons acheté en 1986 et elles étaient là. Afin de retrouver notre tranquillité (ce voisin se montre nu à sa fenêtre de salle de bain et sa femme me fait de grands signes) leurs fenêtres donnent directement dans notre jardin qui est en limite de propriété ? Nous avons signalé à plusieurs reprises la gêne, mais rien ne change. Sur les quatre une seule (salle de bain : qui est à 1,80 m du sol x 1 m de large et env. 1,50 m de haut) à un voile opaque sur la moitié de la vitre, cette dernière est régulièrement ouverte en grand. Peut-on les obliger à faire mettre des "dormants" avec des verres opaques à leurs fenêtres ? Merci de bien vouloir me répondre. Cordialement

Par **mimi493**, le **02/11/2010 à 18:58**

ça dépend d'énormément de choses. Par exemple, si la maison a été construite et après que le terrain ait été divisé. Mettez un pare-vue de votre côté, ça sera plus simple.

Par **aie mac**, le **02/11/2010 à 21:58**

bonjour vous pourriez être en droit de les faire boucher si elles sont en place depuis moins de 30 ans, sur le fondement de l'article 678 CC. à vous de voir si ces baies sont aussi anciennes (il appartiendrait à leur propriétaire de démontrer que la prescription est acquise). sauf à ce que votre terrain et cette maison découlent de la division d'une même

propriété, et que rien dans l'acte ne s'oppose à cette servitude de père de famille. Dans quel cas, les baies seraient tout à fait légales. Pourquoi qu'une servitude conventionnelle le leur permette; elle devrait alors être mentionnée sur votre acte de vente (et/ou inscrite aux hypothèques).

Par **tatienicole**, le **03/11/2010 à 13:54**

Bonjour merci de m'avoir répondu. Se sont de très anciennes maisons, sur notre mur il est noté 1704 (????). Peut-être que ces fenêtres ont été créées dans les années 1970, donc trentenaires. Nous avons acheté en 1986. Nous avons toujours signalé à ces voisins que nous ne voulions pas de vis à vis (ces derniers sont arrivés vers 1996 environ) ils nous ont dit au début de leur arrivée qu'à leur ancien logement ils ont mis une défense de stationner et qu'ils avaient des problèmes avec leurs voisins. Ils ont fait de même avec nous, ils ont mis une défense de stationner, se plaignent en mairie pour un oui et un non.... Ils nous ont convoqué au médiateur car ils ne comprenaient pas pourquoi nous ne voulions pas leur parler. Notre notaire pense que nous pourrions (à voir avec un avocat) demander aux voisins de mettre des verres "dormant" avec verres occultants. La D.D.T. ne garde pas d'archives de plus de 12 ans et donc ne peut me dire s'il y a eu une demande pour travaux pour ces fenêtres. Me conseille de voir en mairie. Il ne s'agit pas d'une même propriété : tout du moins je n'ai pas de document dans ce sens. Concernant les servitudes il est noté sur l'acte de vente : "- de souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales pouvant grever l'immeuble vendu, mais sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi." A ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les biens vendus et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant des prescriptions de l'urbanisme, de la situation naturelle des lieux ou de la loi. Nous n'y connaissons pas du tout en droit, donc pour nous dur dur de comprendre. Lors de l'achat de la maison le jardin en limite de propriété était complètement à l'abandon et impossible d'accéder beaucoup trop d'arbres sauvages (il s'agit d'un jardin de 600 M² qui est tout en longueur, il suit les murs du voisin, murs sur lesquels il y a ces fenêtres). Nous devons rencontrer un avocat spécialisé en servitudes. Pour savoir ce que nous pouvons faire : mettre des brises vue ou ce qui serait le mieux qu'ils mettent des fenêtres "dormant" occultées. Merci encore Cordialement.

Par **aiemac**, le **05/11/2010 à 18:03**

les verres à maille dormants valent pour les jours de souffrance: il faut alors en plus un respect de hauteur d'implantation (2.60m de hauteur d'allège en RDC, de mémoire. cf 676 et 677CC). Les pavés de verre sont par contre autorisés. Si les fenêtres datent de 70, la prescription serait acquise; ce pour autant que vos voisins arrivent à prouver cette date de réalisation (c'est à eux de le démontrer, pas à vous).

Par **tatienicole**, le **07/11/2010 à 10:43**

Bonjour, D'après un avocat prescription trentenaire, ne nous conseille pas à aller plus loin, frais... Peut-être ne sommes nous pas aller voir le bon avocat ? Nous pensons mettre des arbres et une cabane à 2 M limite de propriété. Ce qui n'est pas vraiment pratique puisque nous n'avons pas un grand terrain et réduira la largeur. Auriez-vous une adresse avocat spécialisé dans les limites de propriétés pour vis à vis prescription trentenaire, à me proposer ? Car pour une heure avec l'avocat qui a ouvert son code civil : nous dit se que nous savons déjà mais ne nous conseille pas sur se que nous pouvons faire et nous dit " je ne vous conseille pas de poursuivre" : 50 euros. Notre Notaire qui nous avait conseillé d'aller consulter un avocat, nous avait dit que peut-être nous pouvions obliger les voisins à poser des verres dormants et occultants, puisqu'ils avaient changer les huisseries. Je voudrais avoir un avis d'un avocat qui aurait rencontré ce problème. A vous lire, merci, Cordialement

Par **tatienicole**, le **10/11/2010 à 14:31**

Bonjour, Merci de bien vouloir me répondre S.V.P. Cordialement. Avez-vous effacé mon message où je suis peut-être trop impatiente. Encore merci.