Image not found or type unknown

Fenêtre sur cour privative

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

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une maison de ville + ma cour privative, dans une petite copropriété depuis 7 ans. Je suis obligé de traverser ma cour pour entrer et sortir de ma maison.

J'ai une fenêtre des voisins qui donne dans ma cour, elle est la fenêtre principale d'un T1. L'ancien propriétaire de ce T1, décédé malheureusement, avait décidé de ne pas ouvrir la fenêtre pour éviter tous travaux. Les nouveaux propriétaires ouvrent la fenêtre et, de ce fait, peuvent pénétrer sans difficulté dans ma cour privative. Cette fenêtre est à 60 cm du sol. Les volets sont ouverts en permanence jour et nuit. Je peux voir systématiquement ce qui se passe dans leur chambre. Je souhaite que cette fenêtre ne s'ouvre pas et qu'elle soit opaque. Quel recours puis-je avoir ? Sachant que je ne peux pas mettre de barreaux sur la fenêtre vu le que les murs sont à la copropriété.

Dans l attente de votre aide, merci.

Par **youris**, le **03/11/2016** à **17:52**

bonjour,
depuis combien d temps existe cette fenêtre ?
est-ce que la maison de votre voisin et la vôtre ont appartenu par le passé au même propriétaire qui aurait crée cette fenêtre.
salutations

Par **Rossifumi**, le **03/11/2016** à **18:17**

Oui, en effet, ceci faisait parti d'un même lot. C'était une grande maison qui a été divisée en plusieurs parties. La maison à plus de 80 ans mais a été divisée et rafraîchie dans les années 90. Il y a 5 lots habitables (1 maison et 4 apparts) + le lot de la cour qui a été racheté à l'époque par la personne avant moi.

Salutations,

Par **youris**, le **03/11/2016** à **19:57**

donc il s'agit d'une servitude par destination de père de famille si la fenêtre existait avant la division de la maison.
à mon avis, vous ne pouvez pas contester l'existence de cette fenêtre et de son ouverture.
mais si la cour vous appartient, vous pouvez mettre des plantations ou autres dans votre cour.
demandez l'accord préalable du syndic.

Par **Rossifumi**, le **03/11/2016** à **20:44**

Merci Youris pour votre retour.
Je ne connais pas le terme "servitude par destination de père de famille". Cela m'a l'air compliqué à comprendre.
Le bâtiment est en effet le même et la fenêtre était présente avant les divisions. Je ne peux vraiment rien faire ?
Je ne peux pas imposer que les vitres soit opaques via au moins un film ?
Je ne peux pas mettre des barreaux ? Est-il vrai que les murs sont à la copropriété ?
Si je mets quelque chose devant la fenêtre, y a t'il une distance a respecter ?
Navré de vous embêter mais je suis dans le flou.
Merci d'avance.

Par **youris**, le **03/11/2016** à **20:50**

il est possible qu'il existe sur acte notarié d'acquisition un paragraphes sur les servitudes.
si vous voulez des renseignements sur ce type de servitude, vous pouvez taper cet intitulé sur votre moteur de recherche.
pour savoir ce quelles sont les parties communes et les parties privatives, il faut consulter votre règlement de copropriété.
pour d'éventuelles plantations ou autres, voyez avec votre syndic.

Par **Rossifumi**, le **03/11/2016** à **21:20**

Merci Youris je vais regarder dans l'acte notarié et le règlement de copropriété. Concernant le syndic nous n'en n'avons pas c'est un syndic bénévole.

Par **janus2fr**, le **04/11/2016** à **08:42**

[citation]Concernant le syndic nous n'en n'avons pas c'est un syndic bénévole.
[/citation]
Bonjour,

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Un syndic bénévole c'est un syndic ! Il n'y a, légalement, aucune différence entre un syndic professionnel et un syndic bénévole, si ce n'est que l'un reçoit un salaire et pas l'autre pour le travail qu'il fait !

Par **youris**, le **04/11/2016** à **09:58**

à moins que cette personne s'occupe bénévolement de la copropriété sans avoir été élu par l'A.G.. Dans ce cas, vous n'avez effectivement pas de syndic.

Par **janus2fr**, le **04/11/2016** à **11:19**

Certes youris, mais il est dit "c'est un syndic bénévole", donc il y a bien un syndic...

Par **youris**, le **04/11/2016** à **11:34**

mais dans la même phrase, rossifumi écrit qu'ils n'ont pas de syndic donc ce n'est pas clair !

Par **Rossifumi**, le **05/11/2016** à **16:52**

Bonjour à tous,
En effet je n'étais pas très clair. Il y a un Syndic bénévole mais pas professionnel.
Nous faisons une réunion annuelle entre les 5 propriétaires.
J'ai été élu trésorier et vice-président il y a 7 ans.
J'ai regardé mes documents, je peux poser des plantations mais je ne sais pas à quelle distance de la fenêtre je peux la mettre. Dans ce cas je voudrais mettre une grosse plantation pour voir c qui se passe chez eux.
Merci à tous pour vos précieux conseils.

Par **Rossifumi**, le **05/11/2016** à **17:59**

Malheureusement le voisin ne veut pas discuter, je lui est proposé différentes choses et ils ne veut rien faire, je lui ai même proposé de prendre à ma charge les travaux.
Donc je suis résigné à être observé dans ma cour en permanence, avec la possibilité d'intrusion de sa part s'il le souhaite.
Je trouve cela honteux que je ne puisse rien faire.

Par **Rossifumi**, le **06/11/2016** à **14:07**

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Lorsque que j'ai acheté, l'ancien ma certifié que cette fenêtre était condamné et que le propriétaire du T1 n avait le droit de l'ouvrir. Et l ancien propriétaire du T1 avait eu la même info aussi, du coups il laissait sa fenêtre fermée car ne souhaitait pas faire de travaux. Malheureusement il est décédé et maintenant ce sont de nouveaux locataires. Je viens de découvrir qu'in est marqué nul part que cette fenêtre devait resté fermé. J'ai été dupé et vu que cela était mon premier achat je n est pas fait attention. Maintenant je ne me ferai plus avoir, cela est certain.

Par **Nina99**, le **13/12/2019** à **22:08**

Bonjour,
J'habite un appartement avec terrasse et jardin privé. De chaque côté de mon petit immeuble il y a 2 autres immeubles qui ferment ma cours et un mur en face. L'immeuble de droite a 2 fenêtres opaques dont une oscillante, et l'autre fixe. Par contre, l'immeuble de gauche a 3 fenêtres (car 2 étages + rdc) dont 2 avec vue directe sur ma terrasse et ma cour.
J'ai demandé au propriétaire de cet immeuble de changer la fenêtre du rdc et de la transformer en fenêtre opaque et oscillante, ce qu'il a accepté de faire car c'est la réserve d'une épicerie.
Par contre, il refuse catégoriquement de remplacer le 1er étage car c'est une chambre.
Tout ce que je sais c'est qu'il a acheté cet immeuble il y a moins de 30 ans et aucun moyen de savoir depuis quand sont faites les ouvertures.
Quel recours ai-je pour l'obliger à changer au moins la fenêtre du 1er étage qui donne directement sur ma terrasse ?

Par **youris**, le **14/12/2019** à **10:45**

bonjour,

si les ouvertures ont plus de 30 ans, votre voisin n'a aucune obligation de poser un filme opaque sur ses fenêtres.

comme c'est vous le demandeur, il vous appartient de prouver que ces ouvertures ont moins de 30 ans.

si l'ensemble de votre immeuble et les autres immeubles attenants, ont appartenu par le passé au même prorpiétaire qui a créé ces ouvertures, il peut y avoir une servitude par destination de père de famille.

salutations

Par **kikass**, le **11/03/2022** à **13:46**

Bonjour,

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Je fais suite à cet échange fort interressant et souhaite savoir de quelle manière peut-on confirmer une prescription trentenaire ?

En effet, je me retourve dans la même situation et mon cher voisin peu sympathique m'indique que sa fenêtre a une existance depuis plus de 30 ans !

Par quel moyen peut-on confirmer ses dires ?

Dois-je lui demander un document (plan urbanisme, acte notarié....) ?

Dans l'attente de vos retours. Merci

M.David

Par **youris**, le **11/03/2022** à **14:19**

si vous contestez cette durée de 30 ans, c'est à vous de prouver que la prescription trentenaire n'est pas atteinte..

il existe les témoignages du voisinage, les photos, le service urbanisme de votre mairie, peut-être vous renseigner.

je pense que les sites internet bien connus de photos de rues ou vues aeriennes ne remontent pas assez loin.

Par **kikass**, le **11/03/2022** à **15:24**

Je vous remercie pour votre réponse néanmoins j'ai oublié de préciser que le voisin en question a acheté son appartement en 2020 Or je suis propriétaire depuis 2017.

Nous sommes tous 2 en copropriété.

Qu'en est-il de la prescription trentenaire dans ce cas de figure ?!

Par ailleurs, j'ai déjà fait appel au cadastre ainsi que les archives du département pour voir si y a l'existence (ou absence) d'un quelconque document ! malheureusement, nous n'avons rien trouvé (déclaration préalable, archive, document....).

Aussi, de là ou nous sommes situés, les voisins et vues aeriennes n'ont aucun accès.

Pour rappel, le voisin en question a une fenetre qui donne sur ma terrasse ! il lui suffit simplement d'enjamber la fenêtre pour se retrouver chez moi.

Ai-je le droit de mettre des palissades sur ma terrasse ?

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Merci pour votre retour.

M.David

Par **Marck.ESP**, le **11/03/2022** à **15:57**

Bonjour,

la preuve de la possession peut parfaitement résulter de celle de l'usage de prérogatives en tant que propriétaire, ***même en cas de propriétaires successifs.***

Par **youris**, le **11/03/2022** à **16:07**

la prescription acquisitive de 30 ans s'applique même en cas de propriétaires successifs du bien immobilier.

la date d'achat des appartements n'a donc aucune importance.

vous ne pouvez pas boucher la vue de sa fenêtre.

de quand date votre copropriété ?

vous pouvez poser la question à votre syndic qui possède les archives de votre copropriété.

Par **kikass**, le **11/03/2022** à **17:00**

Re-bonjour,

Merci pour vos réponses. La propriété date de 1958.

En revanche, qui nous dit que cette fenêtre date de plus de 30 ans ?! étant donné le voisin vient d'acquerir sont appartement en 2018 et que celui-ci n'apporte aucun document le justifiant.

Autant la fenêtre a été installée y a quelques années (moins de 30 ans).

J'ai également regardé dans le dernier acte de copropriété (datant de 1985) et rien n'indique l'apparition de cette fenêtre.

Je reprend votre réponse : vous ne pouvez pas boucher la vue de sa fenêtre.

Par conséquent, si je résume votre réponse je n'ai pas le droit de faire des travaux sur ma propre terrasse ?!

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Si y a fenêtre qui donne sur ma terrasse. Je n'ai pas le droit non plus de jouir de ma terrasse ?

Cdt,

Par **youris**, le **11/03/2022** à **17:40**

c'est vous qui contestez la présence de cette fenêtre, il vous appartient de prouver qu'il n'y a pas de prescription acquise.

pas besoin de titre pour une servitude apparente comme une servitude de vue, elle peut s'acquérir par prescription.

c'est vous qui avez décidé d'acheter ce bien en sachant qu'il existait une fenêtre donnant sur terrasse et vous avez donc accepté cet inconvénient.

avez-vous interrogé votre syndic sur l'existence de cette fenêtre ?

n'avez-vous pas déjà posé une question identique, il y a quelques mois ?

vous pouvez consulter un avocat spécialisé en droit del'urbanisme.

Par **kikass**, le **11/03/2022** à **17:52**

Non c’est la première fois que je me met sur ce forum.
Écoutez je comprend votre point de vu…de toute manière j’avais besoin d’un avis externe.
Apres, je préfère laisser ça aux mains d’un avocat expérimenté.

Merci pour votre aide.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés