



Fenêtre du voisin à 40 cm: vue directe sur salon

Par **NdF**, le **10/02/2019** à **14:33**

Bonjour, je suis intéressée par l'achat d'un appartement en copropriété. Cependant il y a un énorme hic: la façade de l'immeuble est telle que, perpendiculairement aux fenêtres de la pièce de vie de l'appartement se trouve une fenêtre du studio voisin.

S'il le souhaite, de sa fenêtre ouverte le voisin peut toucher celle de la fenêtre de l'appartement qui m'intéresse (pour vous donner une idée de la proximité, les deux fenêtres sont côtés à côtes à moins de 40 cm).

Il a donc entière vue sur le jardinet (ça encore ce n'est pas grave) mais surtout sur la pièce de vie et le coin cuisine.

Les fenêtres de la pièce de vie de l'appartement qui m'intéresse donne directement sur une superbe vue mer. Du coup il n'est pas envisageable pour moi de laisser les volets fermés ou de mettre des rideaux. J'ai envie, surtout l'été, de laisser les fenêtres ouvertes.

Cependant voilà... L'immeuble date des années 1950, donc il doit y avoir une servitude de vue par prescription. J'ai lu beaucoup de textes à ce sujet. J'ignore si en cas de copropriété ils s'appliquent (comme par exemple pour prétendre à la servitude de vue par prescription, il faut avoir été propriétaire de l'appartement voisin durant 30 ans en continu, sans interruption).

Puis je, au nom de mon droit à l'intimité, et de l'atteinte à ma vie privée, demander l'autorisation de mettre un brise vue en bois, juste afin que le voisin ne puisse ni me voir dans mon domicile, à ma fenêtre, et encore moins toucher ce qui se trouvera sur la table accolée à la fenêtre ? Outre l'intimité il en va également de la sécurité.

L'actuel voisin est une femme âgée ne résidant plus dans l'immeuble, et qui est en train de vendre son studio en viager.

Si je procède à cette demande d'autorisation d'installer un brise vue, , je dois demander à l'agent immobilier de contacter cette personne pour son accord, et ensuite faire la demande auprès du syndic ?

A noter que comme l'appartement qui m'intéresse, le studio du voisin a des fenêtres tout le long en façade donc vue mer, et celle sur le côté, en vue directe et unique sur mon jardinet et mon intérieur. Mettre une brise vue ne le priverait ni de la vue mer ni de luminosité. D'ailleurs la fenêtre donnant sur l'appartement est toujours fermée (sûrement un accord entre les anciens propriétaires). Mais comme un nouveau propriétaire arrivera forcément bientôt, je ne

veux prendre le risque d'être effrayée de le voir m'observer en continu, par cette fenêtre ! Poser un brise vue lui permettra également d'ouvrir son volet sans être gêné lui non plus, car effectivement je pourrais moi aussi l'observer de ma fenêtre !

Dans l'attente de votre réponse, recevez mes sincères salutations.

Par **Visiteur**, le **10/02/2019 à 15:01**

Bonjour

Si la situation dure depuis plus de trente ans, vous ne pourrez pas remettre en cause cette vue. Encore faudra-t-il qu'il prouve l'âge de l'installation.

Par **NdF**, le **10/02/2019 à 15:08**

Merci de votre réponse. Je pense que le bâtiment à été construit ainsi en fait. Donc vous pensez qu'un brise vue ne sera pas accepté ? Sinon dans ce cas je pense que l'appartement ne se vendra jamais. Personnellement je n'ai jamais vu un tel agencement.

Bien cordialement

Nathalie

Par **beatles**, le **10/02/2019 à 15:24**

Bonsoir,

[quote]

Cour de cassation ; chambre civile 3 ; Audience publique du mercredi 30 juin 2004 ; N° de pourvoi : 03-11562

Mais attendu que le titulaire d'un lot de copropriété disposant d'une propriété exclusive sur la partie privative de son lot et d'une propriété indivise sur la quote part de partie commune attachée à ce lot, **la division d'un immeuble en lots de copropriété n'est pas incompatible avec l'établissement de servitudes entre les parties privatives de deux lots**, ces héritages appartenant à des propriétaires distincts ; qu'ayant constaté que les actes notariés prévoyaient que Mme Y... était propriétaire d'un emplacement pour voiture devant le lot n° 2 sur l'autre moitié d'un même local, que le lot n° 3 était grevé d'un droit de passage au profit du lot n° 2 pour permettre au propriétaire de ce lot d'accéder à son emplacement de garage qui se trouvait ainsi enclavé, que ce droit de passage s'exercerait par véhicule automobile sur le lot n° 3 et ce, à titre de servitude réelle et perpétuelle, et ce en tout temps et à toute heure par le propriétaire du lot n° 2, et par tous les propriétaires successifs de ce lot, la cour d'appel en a exactement déduit que Mme Y... n'était pas fondée à opposer l'absence de qualité de bénéficiaires du droit de passage des époux Z..., ce droit constituant une servitude réelle et non un droit personnel ; (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000070470>

)

[/quote]

La prescription est donc acquise !

Cdt.

Par **NdF**, le **10/02/2019** à **17:02**

Oui, c'est ce que je dis également dans mon post. Mais cela répond à ma question de savoir s'il était nécessaire de prouver l'acquisition par acte notarié étant donné qu'il ne s'agit pas de descendants mais bien de particulier ayant acheté un appartement, et n'y ayant pas vécu 30 années consécutives.

Il ne me reste plus qu'à demander à l'actuelle propriétaire et au syndic s'ils accepteraient un brise vue ou une jardinière treillis, puisque la situation est dérangeante pour les deux côtés.

Bien cordialement
Nathalie