



## Travaux d'extension du voisin en copropriété qui boucheraient ma fenêtre.

Par **Demethena**, le **02/02/2021** à **16:47**

Bonjour, merci pour l'aide que vous apportez aux internautes sur ce forum.

J'ai un appartement au 3e étage dans un immeuble en copropriété. Mon voisin de palier et de courette, ainsi que ses voisins du dessous, veulent racheter la courette commune à la copropriété pour y créer des extensions à leur appartement. A mon étage, ces travaux condamneraient ma fenêtre des WC (c'est une vraie fenêtre à un battant, pas un vasistas) que je souhaite conserver parce que c'est la seule façon de faire un courant dans mon appartement. Pour créer leur extension, ils construiraient un mur devant le mur (à 10 cm) où se trouve ma fenêtre. Ils prévoieraient une soufflerie pour la remplacer et de prolonger la VMC de ma salle d'eau qui débouche dans cette courette. Je ne suis pas d'accord, je l'ai dit à mon voisin, j'ai dit que je ne veux pas d'une soufflerie quand j'ai une vraie fenêtre. Je voudrais savoir si la loi me protège dans ce cas et si exprimer mon désaccord au syndic est suffisant. Ils veulent faire voter ce projet à la prochaine AG, à majorité de l'article 26 aux 2/3. Si leur projet parvient jusqu'à l'AG, je voudrais aussi savoir si on pourrait parler de "trouble anormal du voisinage" et dans ce cas exiger que ce soit voté à l'unanimité.

Merci d'avance pour votre réponse.

Cordialement, Demethena

Par **CUJAS 26150**, le **02/02/2021** à **17:03**

Bonjour,

rendez-vous dans votre adil : <https://www.anil.org/>

Par **youris**, le **02/02/2021** à **17:16**

bonjour,

il faut aller plus loin que d'exprimer son désaccord au syndic car ce n'est pas lui qui décide mais votre assemblée générale.

selon le code civil, on ne peut pas construire un mur à moins 1,90 m d'une fenêtre qui provoque une perte de lumière et de ventilation obligatoire dans un WC..

je vous conseille de voir rapidement un avocat spécialisé de l'urbanisme qui pourra faire un courrier au président du conseil syndical et de votre syndic lui demandant d'indiquer lors de l'A.G. que cette construction est illicite.

salutations

Par **Demethena**, le **02/02/2021** à **20:11**

Merci Youris pour votre réponse. Je voudrais préciser que, s'il y a eu échange de mails courtois avec ce voisin jusqu'à présent, par contre c'est uniquement par téléphone qu'il m'a fait la description détaillée de son projet, donc je n'ai aucun écrit à montrer. La prochaine AG aurait lieu au printemps, donc il n'y a pas encore d'ordre du jour envoyé aux copropriétaires pour l'instant où figurerait cette résolution... Est-ce qu'un avocat pourrait commencer à travailler avec ce qui n'est pour l'instant que verbal, et de ce fait plutôt vague ?...

Merci. Bien cordialement,

Demethena

Par **Yukiko**, le **02/02/2021** à **21:52**

Bonjour,

Selon de nombreux auteurs, les règles de vue du code civil ne s'imposent pas en copropriété. Néanmoins la possibilité de servitudes entre parties privatives en copropriété a fini par être reconnue par la cour de cassation. Il y a donc un doute qui vous permet d'avancer le motif du non-respect des règles de vue du code civil et d'essayer le cas échéant de convaincre le juge qu'elles s'appliquent.

Vous pouvez également dénoncer un trouble anormal de voisinage que vous créeraient les propriétaires de la courette.

L'assemblée ne peut vous imposer une modification aux modalités de jouissance de vos parties privatives (article 26 de la loi du 10 juillet 1965).

En conclusion, si l'assemblée devait accorder l'autorisation demandée ou si les propriétaires de la courette étaient déterminés à réaliser leur projet, vous disposeriez de bons motifs pour contester la décision de l'assemblée générale et pour vous opposer à la construction envisagée par les voisins.

Par **CUJAS 26150**, le **03/02/2021** à **12:02**

Bonjour,

@ Youris, svp, pourriez-vous mettre la référence de l'article du Code civil pour les 1.90 mètres de distance? Je n'ai pas réussi à trouver après recherches.

Par **Yukiko**, le **03/02/2021** à **13:40**

Youris la connaît certainement, mais comme je passe ici avant lui, je donne la réponse : c'est l'article 678.

Par **Demethena**, le **03/02/2021** à **20:53**

Merci pour vos réponses.