



## Pose de palissage devant servitude de vue trentenaire: possible ou pas?

Par **Sandra DB**, le **23/02/2019** à **16:17**

Bonjour,

Après avoir surfé des heures sur le net sans trouver réponse, je me permets de demander conseils auprès de votre communauté en espérant trouver une réponse plus "claire" et "concrète" que celle fournie par l'étude de mon notaire.

Nous sommes propriétaires d'une maison avec jardin. Notre voisin a une fenêtre ouvrant grillagée donnant directement sur ce dernier. Il s'agit d'une servitude de vue trentenaire comme le stipule l'acte de vente: "RAPPEL DE SERVITUDE- (...) la fenêtre de la maison vendue ayant vue sur la cour restera grillagée et (que) le droit de vue est limité à l'ouverture existante". Tout cela est très clair et nous avons acheté en connaissance de cause. En effet, nous avons tout à fait compris que nous ne pourrions pas demander l'obturation de cette fenêtre mais nous pensions qu'alors nous pouvions appliquer les règles d'urbanisme en vigueur. Je me suis rendue à la mairie et j'ai demandé conseil au notaire: tout le monde est d'accord, nous avons le droit de monter une clôture à min. 1,90 m de la dite fenêtre en respectant une hauteur max. de 2,50 m. J'ai demandé une copie du PLU à la mairie et un email à l'étude du notaire pour prouver à mon voisin notre plein droit. Quelle ne fut pas ma surprise de lire dans le mail du notaire les mentions suivantes:

"Je vous confirme que pour créer une séparation garantissant votre intimité, vous devez : Respecter les règles d'urbanisme; Et respecter la servitude de vue indiquée dans votre titre de propriété." Et de poursuivre: "A mon sens, afin de vous protéger, il serait préférable avant de réaliser vos travaux, d'obtenir un accord écrit de vos voisins indiquant le type de construction et l'emplacement de celle-ci."

C'est là que je ne comprends plus du tout: pourquoi nous faudrait-il l'avis de nos voisins? Si nous respectons les règles d'urbanisme en vigueur, sommes-nous tout de même soumis au bon vouloir de nos voisins ?

En surfant sur internet, j'entends parler de préjudice relatif à la perte de luminosité/ensoleillement: si nous posons une clôture en partie ajourée et avec des éléments en plexiglass laissant passer la lumière: est-ce suffisant ?

Nous nous questionons également quant à notre droit à l'intimité.

Merci de m'avoir lu et de vos éclairages,

Bien cordialement,

Sandra DB.

Par **beatles**, le **23/02/2019** à **18:14**

Bonsoir,

Le notaire cherche à se couvrir au cas où.

Respecter une servitude de vue ne signifie pas que votre voisin a la permission de regarder donc d'espionner chez vous et de s'immiscer dans votre vie privée.

Cette servitude n'est pas faite pour regarder mais pour éclairer et aérer une pièce.

Vous décrivez une situation dans laquelle les propriétaires d'un fonds dominant, avec servitude de vue, ont une vue directe sur un jardin contigu ; une réponse du type de celle de votre notaire est minable, ambiguë et pleine de sous-entendus car elle signifie que si le propriétaire du fonds servant installe une pallissade il privera le voisin voyeur de la vue appaisante du jardinet, surtout si la gente féminine, subissant la vue, est adepte du topless.

[quote]

Article 647 du Code civil

Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article [682](#).

[/quote]

Cdt.

Par **beatles**, le **23/02/2019** à **19:17**

Re...

Rien ne vaut une bonne jurisprudence de principe, inscrite au bulletin, au vu du Code civil

[quote]

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du mercredi 24 mai 2000

N° de pourvoi : 97-22255

Vu l'article 544 du Code civil, ensemble l'article 637 de ce Code ;

Attendu que la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ; qu'une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire ;

...

Qu'en statuant ainsi, **alors qu'une servitude ne peut être constituée par un droit exclusif interdisant au propriétaire du fonds servant toute jouissance de sa propriété**, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

[/quote]

Soit le Code civil

[quote]

Article 544

La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Article 637

Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire.

[/quote]

Par **Sandra DB**, le **24/02/2019 à 14:29**

Cher/chère Beatles,

Mille mercis pour ces précieuses références dont je ferai bon usage en cas de problème avec mes voisins. Car comme la loi l'explique très clairement, je vous cite: "Article 647 du Code civil - Tout propriétaire peut clore son héritage": je le ferai donc!

J'ai moi-même été incapable de trouver ces textes, vous êtes un/e vrai/e pro!

J'attends le retour par email du cabinet de notaire et saurais quoi répondre au cas où ils essaieraient de me dissuader.

Je ne manquerai pas de revenir sur le forum pour faire un retour et exposer l'aboutissement de toutes ces démarches! Aboutissement heureux je l'espère!

Encore un grand merci, excellent dimanche,

Sandra DB.

Par **beatles**, le **24/02/2019** à **15:29**

Chère Sandra,

C'est cher beatles et Paul est de ma génération bien que mon aîné de quelques années qui peuvent se compter sur les doigts des deux mains.

Beaucoup de notaires mettent des entraves aux droits du public, soit par intérêt ou par incompetence ; dans le cas de votre notaire c'est par incompetence.

Pour rappel un notaire prête doublement serment (TGI et devant sa compagnie) en ces termes :

[quote]

Article 57 du décret n° 73-609 du 5 juillet 1973 relatif à la formation professionnelle dans le notariat et aux conditions d'accès aux fonctions de notaire :

Je jure de loyalement remplir mes fonctions avec **exactitude** et probité et d'observer en tout les devoirs qu'elles m'imposent.

[/quote]

Donc si un notaire commence par dire : «*À mon sens, afin de vous protéger, il serait préférable...* » ; en employant le conditionnel cela démontre, comme l'on constate chez moi, qu'il est franc comme un âne qui recule.

Une servitude de vue n'est pas une servitude non aedificandi, qui interdit de construire en deçà d'une limite, ni une servitude non altius tollendi, qui interdit de construire au-delà d'une certaine hauteur (<https://www.onb-france.com/actualites/la-nature-de-la-servitude-non-aedificandi>).

Cette explication notariale devrait démontrer que votre notaire n'est au courant de rien et qu'il est un dilettante qui se parjure en ne se tenant pas au courant de la jurisprudence (publiée) que lui fait obligation (évolution du droit) le règlement national du CSN ([https://www.notaires.fr/sites/default/files/reglement\\_national\\_-\\_reglement\\_intercours\\_-\\_arrete\\_du\\_22\\_07\\_2014\\_-\\_jo\\_du\\_01\\_08\\_2014.pdf](https://www.notaires.fr/sites/default/files/reglement_national_-_reglement_intercours_-_arrete_du_22_07_2014_-_jo_du_01_08_2014.pdf)).

Bon courage.

Par **Sandra DB**, le **22/03/2019** à **13:26**

Cher Beatle,

Je reviens faire le point sur ma situation. J'ai été baladée pendant 3 semaines... A l'aide des nouveaux éléments que vous m'aviez communiqués, j'ai demandé précision au notaire. La première semaine, on prenait bonne note de mes remarques et on m'a dit qu'on m'appellerait. La semaine d'après, on devait m'envoyer un mail... J'ai encore laissé passer une semaine ... et j'ai rappelé une troisième fois hier matin. Et là, ô miracle!, on me passe directement le notaire au téléphone! Ce monsieur m'a expliqué que respecter une servitude de vue ne signifie pas que mon voisin a le droit de regarder chez moi sans respecter ma vie privée MAIS que je ne peux pas le priver de luminosité en construisant un mur devant sa fenêtre. Il m'a clairement affirmé qu'il n'y avait pas de texte explicite décrivant ce que signifie « respecter une servitude de vue » mais m'a laissé sous-entendre que si le voisin tentait une réaction, il ne pourrait pas grand-chose si je pouvais prouver « ma bonne foi » (on croit rêver !!!) et s'il avait encore « objectivement » assez de luminosité... Je ne suis pas particulièrement cartésienne mais dans certaines situations j'aime pouvoir m'appuyer sur des faits incontestables or, je me trouve face à l'inexistence de loi et soumise au jugement de ma bonne foi, devant pendre en compte des observations « objectives »... selon qui ? Bref... je me sens tout de même confortée dans ma démarche. Je vais donc faire une demande auprès de la mairie et dès que j'ai l'autorisation, je fais un courrier aux voisins auquel je joindrai l'autorisation de travaux. Une fois ma palissade montée, je viendrais faire exploser ma joie et mon soulagement sur le forum!

A bientôt donc,

Excellente journée,

Sandra.

Par **youris**, le **22/03/2019** à **13:57**

bonjour,

la loi a un caractère général, elle ne règle pas tous les litiges d'ou l'existence des tribunaux.

le notaire vous dit bien " "A mon sens, afin de vous protéger, il serait préférable ...", ce n'est pas le rôle d'un notaire de trancher un litige, seul un juge a ce pouvoir, d'ou la prudence du notaire qui a une obligation de conseil et qui surtout ne veut pas être mêlé à un litige entre voisins.

une autorisation d'urbanisme est toujours délivrée sous réserves du droit des tiers cela signifie que la mairie vous délivre une autorisation d'urbanisme si votre demande est conforme uniquement aux règles d'urbanisme applicables dans votre commune et non à celles du code civil.

salutations

Par **beatles**, le **23/03/2019** à **10:02**

[quote]

la loi a un caractère général, elle ne règle pas tous les litiges d'ou l'existence des tribunaux.

le notaire vous dit bien " "A mon sens, afin de vous protéger, il serait préférable ...", ce n'est pas le rôle d'un notaire de trancher un litige, seul un juge a ce pouvoir, d'ou la prudence du notaire qui a une obligation de conseil et qui surtout ne veut pas être mêlé à un litige entre voisins.

une autorisation d'urbanisme est toujours délivrée sous réserves du droit des tiers cela signifie que la mairie vous délivre une autorisation d'urbanisme si votre demande est conforme uniquement aux règles d'urbanisme applicables dans votre commune et non à celles du code civil.

[/quote]

Non ! Le notaire n'est pas prudent, il ne conseille rien et la dernière explication fourni à Sandra montre que c'est un faux-cul si ce n'est un fumiste.

La moindre des chose aurait été de lui explquer la signification exacte et la porté de l'arrêt de principe et non d'espèce que je cite dans mon message (23/02/2019 ; 19:17). Il doit savoir qu'un tel arrêt fixe un principe général qui s'impose à tous :

[quote]

**une servitude ne peut être constituée par un droit exclusif interdisant au propriétaire du fonds servant toutejouissance de sa propriété,**

[/quote]

Cet arrêt contient un visa qui énonce la règle de droit (*Vu l'article 544 du Code civil, ensemble l'article 637 de ce Code*) ; un chapeau (*Attendu que la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ; qu'une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire*) qui développe le principe de droit énoncé qui doit être respecté ; le ou les motifs censurés (attendus en aval du chapeau) ; le ou les motifs de la censure (***alors qu'une servitude ne peut être constituée par un droit exclusif interdisant au propriétaire dufonds servant toute jouissance de sa propriété,***)

Une servitude ne peut être imposée qu'à un fonds pour un autre fonds et non pas imposée par une personne sur une autre personne (droit de luminosité) : un fonds est par nature aveugle.

Il faut aussi tenir compte de l'article 647 du Code civil

[quote]

Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article [682](#).

[/quote]

Donc si l'on reprend le précédent message un arrêt de principe pourrait être contredit pas un

arrêt d'espèce qui dirait tout son contraire, qui en tant qu'arrêt d'espèce ne peut pas être affublé de retournement de la jurisprudence.

Cela révolutionnerait notre droit concernant les servitudes qui seraient imposées par une personne sur une autre personne.

Dans le cas de Sandra en revendiquant un droit de luminosité le voisin lui interdirait de clore légalement sa propriété, et ainsi lui permettre de se comporter comme un voyeur lui permettant ainsi de déroger à l'article 544 du Code civil.

Le voisin en pratiquant cette ouverture, qui ne respectait pas les distances règlementaires, savait qu'il s'exposait à ce qu'à tout moment à ce que la propriété soit légalement close.

Où est la bonne foi ?

Il suffirait donc, pour empêcher qu'une propriété voisine soit close, de construire, même à des distances illégales, avant que le voisin clôture légalement sa propriété, pour lui interdire, sous prétexte de luminosité, de se clore.

Je veux bien que la servitude soit acquise, mais il ne faut pas détourner le sens de servitude de vue qui ne donne pas un droit de voir, mais de pratiquer des vues telles que définies par le Code civil.

Par **janus2fr**, le **23/03/2019 à 10:27**

Bonjour,

J'ai un peu de mal à visualiser votre situation et votre projet.

La fenêtre du voisin qui bénéficie de la servitude de vue est t-elle en limite de propriété ?

Si oui, vous envisagez de clore votre terrain en laissant donc 1m90 devant cette fenêtre, c'est à dire que vous allez monter cette cloture 1m90 à l'intérieur de votre terrain ?

Ce n'est pas toujours autorisé, donc renseignez-vous bien.

De plus, vous allez alors prendre le risque de perdre cette bande de terrain qui sera extérieure à votre cloture...

Par **beatles**, le **23/03/2019 à 12:19**

Cher janus, vous posez la question essentielle par laquelle l'on aurait dû commencer ; ce qui nous amène à l'article 678 du Code civil :

[quote]

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables

saillies sur l'héritage **clos ou non clos** de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

[/quote]

Les dix-neuf décimètres concernent le fonds réclamant la servitude (distance entre la construction et la limite séparative) et non pas la clôture du fonds servant par rapport à la construction du fonds dominant.

Il ne faut surtout pas oublier que c'est le voisin qui s'est mis dans cette situation ; s'il revendique la servitude attachée à son fonds c'est qu'il connaît la loi donc tout ce qui a été dit dans les précédents messages ; de plus l'article 678 prévoit que le fonds servant peut être clôturé ; donc quel que soit le propriétaire du fonds dominant, il a accepté, lui aussi, les règles établies par l'article 678 du Code civil, et quoi qu'il en soit il sera le seul responsable d'une possible perte de luminosité.

Hélas, il existe des amateurs dans les services d'urbanisme de certaines mairies qui confondent la limite séparative entre deux propriétés et le mur d'une construction.

Enfin, question primordiale : Est-ce que le fait de jouir et disposer de sa propriété de la manière la plus absolue (intimité) serait un trouble anormal de voisinage, trouble anormal qui serait revendiqué par un le droit de voyeurisme empêchant ainsi de jouir et disposer de sa propriété en toute intimité ? Ou le contraire ?

Par **beatles**, le **25/03/2019** à **09:30**

Pour résumer :

Une servitude non aedificandi est une servitude qui interdit de construire en deçà d'une distance. Les PLU imposent une servitude non aedificandi pour les constructions et non pas pour les clôtures qui font elles l'objet d'une servitude non altius tollendi qui interdit de construire au delà d'une certaine hauteur. Le PLU prévoit parfois, suivant certaines zones, une servitude non altius tollendi pour les constructions,

Les servitudes non altius tollendi ont pour objet, entre autre, de préserver une certaine luminosité, donc si un PLU fixe une hauteur limite pour une clôture, le voisin ne pourra invoquer un trouble de voisinage que si la hauteur n'est pas respectée, de plus sachant que le propriétaire du fonds voisin a le droit de se clore à une hauteur fixée par le PLU.

Les servitudes non altius tollendi et non aedificandi sont des servitudes continues et non apparentes et elles ne peuvent s'obtenir uniquement que par titre et non pas par prescription !

[quote]

Article 690 du Code civil

Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente

ans.

### Article 691 du Code civil

Les servitudes continues non apparentes, et les servitudes discontinues apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres.

La possession même immémoriale ne suffit pas pour les établir, sans cependant qu'on puisse attaquer aujourd'hui les servitudes de cette nature déjà acquises par la possession, dans les pays où elles pouvaient s'acquérir de cette manière.

[/quote]

Sandra a tout à fait le droit de construire une palissade qui respecte la hauteur fixée par le PLU en limite de propriété, car aucune servitude aussi bien non altius tollendi que non aedificandi n'a d'existence.

Par **Sandra DB**, le **06/07/2019 à 10:40**

Cher Beatle,

Je suis de retour... et même si j'apprécie grandement nos messages, j'avoue que je pensais ne plus avoir à revenir poster des messages ici... Pourtant, l'affaire est loin d'être réglée et je désespère...

Confiante, j'ai demandé des devis pour des matériaux laissant passer la lumière, traités anti-UV, bref, des matériaux adaptés à la construction d'une "palissade" dans mon jardin.

Par courtoisie j'en ai informée ma voisine qui m'a rétorquée que je faisais ce que je voulais chez moi tant qu'elle ne perdait pas en luminosité. Ce n'est pas la question... il ne s'agit pas pour moi de faire "ce que veux", je ne suis plus un gros bébé baveux (!) mais de construire un projet légal et en bonne entente avec ma voisine.

Hier, nous prenions de simples mesures avec mon mari quand ma voisine a ouvert sa fenêtre derrière notre treille végétalisée et nous a gentiment demandé si notre projet avançait. Puis, elle nous a expiqué que vu son âge, elle laissait ses enfants se charger de "ces questions": que venaient faire ses enfants dans notre conversation??? Echanges de regard avec mon mari: nous commençons à comprendre.... Ma voisine nous alors dit que son fils a toujours travaillé dans le bâtiment et qu'on pourrait faire ce qu'on veut mais pas à mons de 3 mètres!!! Je lui réponds calmement que comme je lui avais déjà expliqué il y a quelques semaines nous avons contacté notaire et mairie et que le PLU nous autorise à construire à 1,90 m sur 2,50 de hauteur et que ce ne sera pas un mur mais des plaques transparentes pour soutenir notre clématite. Clématite qui actuellement est fixée sur une treille de bois à 1 m de sa fenêtre. Avec le futur changement, elle serait donc vraiment gagnante car il y aurait plus de luminosité, indéniablement. Par acquis de conscience j'ai demandé le n° de téléphone de son fils pour l'appeler puis lui envoyer un mail expliquant clairement notre projet, schéma à l'appui avec photo des matériaux + en joignant le PLU.

J'ai appelé ce monsieur hier soir qui m'annonce que sa mère a peur qu'on construise une véranda devant sa fen<sup>^</sup>tre. N'importe quoi, d'où sort cette idée erronée et farfelue?

Mystère... Il me dit que je peux lui envoyer mon email mais que de toute façon il est contre ce projet, qu'avec les anciens voisins, il n'y a jamais eu de problème, qu'il se concerterait avec ses frères et soeurs... etc Il m'a également dit qu'il connaissait les matériaux et que ce que nous proposons enlèverait beaucoup de la lumière, ce qui est faux.

Etant une personne assez sensible, j'en ai pleuré de découragement... ce coup de fil était tellement inattendu et décourageant. Nous nous plions en 4 pour être les plus respectueux possibles et notre voisine rapporte des propos falsifiés à son fils qui me prend de haut au téléphone. J'ai tout de même précisé à ce Monsieur que si le voulions nous pourrions construire un mur plein à 3 m de la fenêtre de ces parents mais que bien entendu, nous n'avons AUCUNE volonté de nuire à quiconque!!! Bien au contraire! Les lames de clotûres vendues en magasin de bricolage feraient tout à fait l'affaire et nous simplifieraient grandement la tâche! Mais comme nous voulons du transparent semi-occultant, on est sur des plaques "non standards", avec des découpes, des renforcements pour la prise au vent etc.

Je suis tellement déçue: plus on est sympa, plus les gens semblent vouloir en profiter.

Je voudrais tenter de verrouiller à 100% même à 1 000 % la question. Voilà pourquoi je suis de retour.

Si nous le souhaitons, il me semble que nous avons tout de même le droit de tout simplement entretenir notre clématite et de la faire courrir sur un support en polycarbonate alvéolé. Cette matière est utilisée pour fabriquer des serres de jardinage et des toits de véranda. Ce sont des plaques composées de petits tubes transparents collés les uns aux autres. Cela donne un aspect un peu "strié". Si vous mettez votre main derrière, vous la verrez en transparence mais plus vous reculez, moins vous voyez. Ces plaques/panneaux seraient assemblés/entre elles/eux par des éléments en bois (poteaux et tiges de renforcements au milieu). Ce serait donc beaucoup discret que notre treille actuelle en croisillons de bois. Comme nous prévoyons de la poser à 1,90 m de distance de la fenêtre avec servitude, cela signifie qu'avec la distance nous ne verrions plus du tout cette fenêtre, ou alors vraiment des formes/ombres. Avec la clématite par-dessus, ce serait parfait. Quant à ma voisine, au lieu d'une treille en bois avec une plante envahissante à 1 m de sa fenêtre, elle aurait cette même plante éloignée à 1,90 m et sur un support en plastique transparent rainuré: ce serait vraiment beaucoup plus confortable pour elle également.

J'ai eu beau expliquer ces éléments précisément et courtoisement à Madame puis à son fils au téléphone: même réaction septique.

Ma question est donc la suivante: existe-t-il un terme spécifique pour qualifier notre futur support à clématite en polycarbonate? Et existe-t-il des articles spécifiques au jardinage dans le code civil qui nous expliquent ces points ?

Mon but est clair: évincer totalement l'emploi des mots clôture/plaissade/brise vue, et bien entendu le mot "mur" dont il n'a jamais été question de toute façon.

Je pense quand même avoir le droit de protéger mon intimité! Je respecterai la loi bien entendu mais une servitude de vue ne permet pas tout! Comment être dans mon bon droit? Je ne vais quand même pas payer un avocat!

Nous allons encore passer un été sans pouvoir jouir pleinement de notre petit extérieur.

Je vous remercie par avance d'avoir pris le temps de lire de (trop) long message. J'ai le moral dans les chaussettes...

Bon week-end,

Sandra.

Par **beatles**, le **06/07/2019** à **16:44**

Bonsoir,

Pour construire une vérenda il faut une autorisation d'urbanisme.

L'on n'a pas à avoir peur de ou que...

Les règles du PLU prévalent.

Le fait d'avoir toujours travaillé dans le bâtiment ne permet pas de détenir la vérité.

Si le fils est un spécialiste du droit, je pense qu'il devrait vous démontrer juridiquement que n'avez pas le droit de construire ce mur qui respecte les règles d'urbanisme.

Vous avez l'autorisation de la Mairie qui est conforme au PLU ; maintenant si la voisine n'est pas contente, après affichage de vos travaux, elle doit déposer, sous deux mois, un recours gracieux auprès du Maire, qui le refusera puisqu'il restecte les règles ; ensuite toujours dans les délais elle peut saisir le tribunal administratif qui regardera si l'autorisation respecte les règles... ce qui serait le cas d'après vos messages.

Ils essayent de vous avoir au flanc, à l'esbrouffe.

Lorsque l'on est sûr de son fait, on produit les preuves de façon claire et précise, et non pas de fanfaroner moi je sais... ce qui veut dire je ne sais rien !

Laissez dire.