Image not found or type unknown

Projet de construction sans respect des servitudes de vue

Par **Maldivien**, le **21/06/2016** à **12:09**

Bonjour,

Nous sommes propriétaires, depuis avril dernier, d'une maison en R+2 (RDC + 1 étage + combles non-aménagés).

Un de nos voisins (à l'arrière de notre maison) est en train de vendre son terrain avec une maison partiellement démolie à une société (maison en RDC et adossée à la nôtre sur une partie de notre façade arrière). La vente dépend de l'obtention d'un permis de construire. Ce permis de construire demandé par le futur acquéreur a été obtenu le 13/06/2016. Nous en avons pris connaissance hier en nous rendant en Mairie. Le but de l'acquéreur est de construire pour revendre, donc purement spéculatif.

Certains points (qui relèvent du droit civil) nous interpellent dans le projet qui prévoit la construction d'une nouvelle maison en R+2, avec extension et surélévation adossée de la maison (donc au-delà de son ancienne héberge) sur la totalité de notre héberge, sans la dépasser en hauteur et en largeur, a priori conformément aux dispositions du PLU de notre commune.

Il convient de préciser que les limites des propriétés (même si celles-ci sont murées) ne sont pas clairement définies. Elles n'ont jamais fait l'objet d'un bornage. Il existe des incertitudes quant à la mitoyenneté de certaines parties de murs en limite de propriété avec ledit voisin.

Ce qui nous questionne :

- Nous avons, en limite de propriété, sur le mur pignon arrière de notre maison, une servitude de vue avec une fenêtre en R+1 existant depuis plus de 30 ans (qui nous apporte lumière et aération à l'étage). Nous pensions que devait s'appliquer une marge de recul d'1m90 en périphérie de cette fenêtre. Mais le projet prévoit juste un puits de lumière fermé réduit au minimum, avec des murs à moins de 50 cm (même si cela nous permet de conserver notre ouvrant secondaire). Le bénéficiaire du permis en a-t-il le droit ?

- Le projet prévoit des fenêtres en RDC, R+1 et R+2 avec vue oblique sur notre jardin à 30 cm de la limite de propriété alors qu'elles devraient en principe se situer à 60 cm minimum. Le bénéficiaire en a-t-il le droit ?

- Avant que les travaux ne démarrent, et malgré l'obtention du permis de construire, le bénéficiaire du permis de construire ne doit-il pas avoir notre consentement pour s'adosser à

notre construction, la façade de notre maison nous appartenant ?

- Ne faudrait-il pas demander un bornage rapidement au propriétaire actuel avant la vente ? L’acquéreur peut-il faire construire sans limites de propriété clairement établies, avec mitoyenneté partielle voir absence de mitoyenneté ? Le projet inséré dans le permis de construire indique que notre façade pignon arrière contre laquelle sera adossée la construction est mitoyenne alors qu'en réalité elle est privative. Pour préciser on est sûrs que notre héberge est privative au moins jusqu'aux limites de l'ancienne héberge de la maison voisine détruite, maison qui était en rdc, moins haute et moins large. Mais on ne sait pas si la partie de notre façade anciennement adossée est privative ou mitoyenne.

- Notre jardin sera privé d'ensoleillement en fin de journée.

Nous ne savons pas quel service (avocat, notre assistance juridique... ?) consulter et quel recours faire puisqu'une action en contentieux administratif nous parait exclue, compte tenu de la nature des règles qui seraient enfreintes.

Doit-on attendre la construction (démarrage ou achèvement) pour agir alors que nous savons dès aujourd'hui que nous allons avoir des préjudices ?

Nous avons le sentiment que rien ne peut empêcher ce projet et que seule une action en réparation sera possible a posteriori, sans qu'il soit possible de faire un recours contre ce permis de construire (gracieux, amiable ou administratif) pour que le projet doit modifié au regard des règles du droit civil (surtout concernant les servitudes de vue).

Merci de votre aide et désolé si c'est un peu long...

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés