



Mur en limite de propriétés

Par **Louxor_91**, le **13/03/2025 à 10:46**

Bonjour, notre maison construite il y a plus de 60 ans est en limite de propriétés de la parcelle voisine; environ d'1 mètre. Nous avons 2 fenêtres qui ouvrent sur ce côté; cuisine et chambre. Notre voisin fait agrandir sa maison et veut cloturer son terrain par un mur plein d'1,80m. Ce projet occulterait nos 2 fenêtres de façon notable et nous occasionnerait une perte d'ensoleillement et de clarté non négligable ! Le PLU accepte ce type de cloture de façon global. Cependant, dans ce cas, pouvons nous espérer pouvoir empêcher ceci malgré tout ? Qu'elles vont être les démarches à suivre afin d'éviter le pire !?

Merci

Par **janus2fr**, le **13/03/2025 à 10:56**

Bonjour,

Vous dites que votre maison est en limite de propriété et ensuite qu'elle est à un mètre ???

Concernant vos fenêtres, si elles sont à un mètre de la limite séparative, elle ne sont pas légales, le code civil prévoit une distance mini en vue droite de 1m90. Mais si elles ont 60 ans, vous bénéficiez d'une servitude de vue par prescription trentenaire.

Conséquence de cette servitude, votre voisin ne peut pas construire à moins de 1m90 de vos fenêtres...

Par **Zénas Nomikos**, le **13/03/2025 à 11:28**

Bonjour,

@janus : Code civil, dila, légifrance : il s'agit de l'article 677?

[quote]

[Article 677](#)

Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à **dix-neuf décimètres** (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

[/quote]

Source :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150123/

Par **janus2fr**, le **13/03/2025 à 12:33**

@[Zénas Nomikos](#),

Le 677cc est sans rapport avec la situation...

Par **Rambotte**, le **13/03/2025 à 15:43**

Bonjour.

En revanche, qu'est ce qui justifie que le propriétaire sur le fond duquel s'exerce une vue acquise ne peut construire :

[quote]

Conséquence de cette servitude, votre voisin ne peut pas construire à moins de 1m90 de vos fenêtres...

[/quote]

Par **janus2fr**, le **13/03/2025 à 17:13**

Comme dit, la servitude de vue acquise.

Par **Zénas Nomikos**, le **13/03/2025 à 17:28**

[quote]

Le 677cc est sans rapport avec la situation...

[/quote]

Mais alors c'est quel article? Quel est le fondement juridique de votre réponse?

Par **Louxor_91**, le **13/03/2025 à 17:49**

@ Janus, limite de propriété est effectivement mal employé... C'était juste pour mettre l'accent sur le fait que la maison est vraiment très proche de la limite... A l'époque, la construction n'était peut être déjà pas très légale, mais il y a 60 ans de cela... Prescription je dirais ? Nous sommes en banlieue parisienne; Essonne pour être plus précis aux alentours de Corbeil, dans une zone urbanisée mais soft... A l'époque ce devait être le désert par ici ! Nous ne sommes pas les batisseurs originels.

Par **janus2fr**, le **13/03/2025 à 17:55**

[quote]

Ce qui veut dire que le voisin ne peut pas se plaindre d'une vue donnant chez lui à moins de 1m90 de sa limite. Il ne peut pas forcer la fermeture des vues donnant chez lui.

Cela ne veut pas dire qu'il ne peut pas construire ?

[/quote]

Extrait du dépliant de l'ADIL sur les vues :

[quote]

L'acquisition de la servitude de vue permet d'empêcher le propriétaire de la parcelle voisine de demander la suppression des ouvertures **et a pour effet de rendre illicite toute construction nouvelle édifiée à une distance inférieure à la distance habituelle exigée pour les vues**, même si l'ouverture est située sur la limite séparative des fonds.

[/quote]

Le voisin peut construire mais à 1m90 de la vue qui bénéficie d'une servitude.

Par **Visiteur**, le **13/03/2025 à 18:48**

Bonjour

Si le mur entraîne une perte significative d'ensoleillement ou de clarté, cela pourrait être considéré comme un trouble anormal de voisinage.

Vous devrez prouver que ce projet affecte directement vos conditions de vie, mais il est

possible, soit de:

-Contester le permis de construire ou la déclaration préalable dans un délai de deux mois après son affichage. Ce recours doit être adressé au tribunal administratif.

-Faire un recours au civil si le mur est construit et cause un trouble anormal (comme la perte d'ensoleillement), en vous adressant au T-J pour demander des dommages-intérêts ou même la modification de la construction.

Par **Visiteur**, le **13/03/2025 à 18:49**

PS/ Si vous envisagez une action en justice, sachez qu'il est désormais obligatoire de tenter une médiation ou une conciliation avant de saisir le tribunal pour des demandes inférieures à 5 000 euros ([article 750-1 du Code de procédure civile](#)).

Par **Louxor_91**, le **14/03/2025 à 10:17**

Merci pour vos réponses. Le but est de faire en sorte que les choses soient faites dans les règles en espérant vivement que celles ci nous donnent raison quant à la non construction de ce mur tel qu'il semble devoir être réalisé. La case justice est à envisager en dernier ressort bien sur ! Pour ce qui est du permis, là aussi un soucis; l'affichage n'est absolument pas respecté ! Le panneau obligatoire a été disposé que quelques jours à l'adresse mais jamais sur la nouvelle ouverture !? Même la mairie affirme qu'il doit y être !? Les 2 ouvertures sont diamétralement opposées... Mais sur la nouvelle; rien !

Par **Zénas Nomikos**, le **14/03/2025 à 10:46**

[quote]

Pour ce qui est du permis, là aussi un soucis; l'affichage n'est absolument pas respecté ! Le panneau obligatoire a été disposé que quelques jours à l'adresse mais jamais sur la nouvelle ouverture !? Même la mairie affirme qu'il doit y être !?

[/quote]

"[LA VIDEO DE LA SEMAINE] À quel moment peut-on être assuré qu'une autorisation d'urbanisme est devenue définitive ?

La réponse est simple dans le principe : lorsque les délais de recours et de retrait sont expirés ! Le délai contentieux est de deux mois ; il démarre à compter du premier jour de l'affichage de l'autorisation sur le terrain. C'est là que les difficultés sont susceptibles de surgir. [...]"

SOURCE ET DE PLUS : vidéo de 8 minutes :

https://www.efl.fr/actualite/actu_f6d80351a-9033-4106-957d-a0359abf2bfc

DE PLUS :

"Urbanisme : quelle est la durée de validité d'une autorisation ?

Vous avez obtenu une autorisation d'urbanisme (permis de construire, d'aménager, de démolir ou non opposition à une déclaration préalable de travaux). Sa durée de validité est de 3 ans. Une prolongation est possible. Nous vous présentons la réglementation."

SOURCE ET DE PLUS :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2082>

DE PLUS ET ENFIN :

<https://blog.landot-avocats.net/2023/04/19/en-cas-de-contentieux-a-partir-de-quand-le-delai-de-validite-dune-autorisation-durbanisme-reprend-t-il-son-cours/>

<https://www.urbanista-avocat.com/la-regularisation-des-constructions-realisees-avec-ou-sans-autorisations-durbanisme/>

Par Lingénu, le 14/03/2025 à 11:12

Bonjour,

Lorsqu'une servitude de vue est établie, le propriétaire voisin ne peut construire à moins de 1,90 m de l'ouverture : Cass. Civ3, 3 juillet 2009 n° 08-17.639.

Une servitude de vue peut s'acquérir par la prescription de trente ans.

Vous pouvez donc vous opposer à l'édification d'un mur de clôture qui serait situé à moins de 1,90 m de vos fenêtres.

Si le mur doit s'élever à une distance supérieure, vous pouvez tenter d'invoquer la perte d'ensoleillement mais le résultat n'est pas du tout certain.

L'action doit être dirigée contre le propriétaire du fonds devant le tribunal judiciaire et non contre l'autorité administrative.

Car si les règles d'urbanisme peuvent imposer certaines prescriptions pour un mur de clôture, elles ne peuvent l'interdire, la clôture étant un droit. Il serait donc vain de contester la légalité d'une décision d'urbanisme autorisant un mur de clôture.