

## Voie privée "publique" et servitude de vue ...

Par **rené**, le **12/08/2006** à **23:06**

Bonjour,

Je pose ma question ici, mais c'est un mélange de droit civil, de l'urbanisme et (peut-être) administratif :

Je vais être un peu long et je m'en excuse, mais je tiens à détailler aussi précisément que possible :

Un promoteur a racheté la propriété contiguë à la mienne. Sur cette propriété il y a actuellement une maison, en bordure de route.

Il a coupé le terrain en deux, et a vendu celui du fond en vue de construction. Pour désenclaver cette future maison, il a construit le long de notre haie mitoyenne une route goudronnée de 4m de large sur une soixantaine de mètres de longueur.

Mon problème : la haie mitoyenne est très peu fournie, et on voit la propriété voisine, d'un côté comme de l'autre comme si on était chez soi. Avant, ça ne me posait aucun souci puisque j'étais en bons termes avec mon voisin.

Depuis la construction de cette route, privée, mais qui a tout l'aspect d'une voie publique, et non signalée comme privée, les allées et venues sont incessantes, piétons, cyclistes, voitures (qui repartent en marche arrière), et ceci à toute heure du jour et de la nuit. Tous ces gens qui s'engouffrent dans cette voie en cul de sac (je ne savais pas qu'il y avait autant de curieux...) ne manquent pas de s'arrêter pour "admirer" le paysage, de préférence de mon côté...

Vous comprenez donc que nous avons perdu une partie de notre intimité, même sur le derrière de notre maison, puisqu'à tout moment il peut "survenir" quelqu'un remontant cette voie.

Personnellement, mais je ne suis pas juriste, je considère que la construction de cette route privée non signalée comme telle a créé une servitude de vue sur ma propriété vis à vis de quiconque emprunte cette voie (je parle bien de public en général et pas seulement des propriétaires des 2 terrains pour qui une vue peut être considérée comme "normale") puisque cette voie privée n'est pas signalée comme telle et qu'elle n'est pas barrée. Qu'en pensez-vous ?

D'autre part, en me baladant sur le Net, j'ai vu que la définition du Lotissement était en train d'évoluer. D'un minimum de 3 terrains, le lotissement va passer à 2, et je me demande si ce promoteur, qui est forcément au courant, n'a pas fait cette route afin qu'elle rentre plus tard dans le réseau communal. Je deviendrais alors riverain d'une voie publique... Question : la

création d'un lotissement réclame-t'elle une enquête publique ?

merci de m' avoir lu jusque là...

René

Par **Djib**, le **13/08/2006** à **09:13**

Bonjour,

Il n'y a aucune servitude de vue créée dans le cas que vous décrivez et le chemin d'accès à la propriété du fond est strictement privé. C'est au propriétaire du chemin (a priori le propriétaire du terrain du fond) de mettre une pancarte si il est gêné par ces va et vient... si vous voulez garder votre intimité, vous pouvez doubler la haie...

La création d'un lotissement réclame une enquête publique uniquement dans le cas ou pour le lotissement vous envisagez la création de plus de 5000 m<sup>2</sup> de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) et que la commune sur laquelle vous réalisez le lotissement ne soit pas dotée d'un document d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme et anciennement Plan d'Occupation du Sol) pour lequel il y ait eu enquête publique.

Djib

Par **rené**, le **13/08/2006** à **10:28**

bonjour

Dans les faits, et les faits sont tenaces, il y a bien création d'une vue directe du public sur mon fonds, puisque cette voie nouvellement construite, n'est pas signalée comme privée et qu'elle n'est pas barrée.

Au niveau des faits, ceci ne donne même pas lieu à débat.

Peut-être alors ne faut-il pas employer le terme "servitude" , mais en tout cas l'atteinte à la vie privée sur le domicile est évidente et incontestable. Que ça plaise ou non.

Me dire de doubler ma haie me semble un peu court...

.

Par **Djib**, le **13/08/2006** à **11:09**

"il y a bien création d'une vue directe du public sur mon fonds"

légalement? absolument pas...

"puisque cette voie nouvellement construite, n'est pas signalée comme privée et qu'elle n'est pas barrée"

Depuis quand il y a obligation de mettre une barrière à l'entrée de sa maison??

"Peut-être alors ne faut-il pas employer le terme "servitude""

Absolument pas... Le terme de servitude de vue est employé pour des ouvertures faites dans des bâtiments... on distingue les vues droites des vues obliques avec certaine distance à respecter mais en aucun cas il n'y a création d'une servitude de vue parce que votre voisin a créé un chemin d'accès à sa propriété en limite et qu'il l'a goudronné...

"mais en tout cas l'atteinte à la vie privée sur le domicile est évidente et incontestable"

vous perdez surement l'intimité de votre jardin, mais en aucun cas (a priori) atteinte à votre vie privée. Le voisin est chez lui et vous chez vous...

"Que ça plaise ou non. "

Que ça VOUS plaise ou non!!!

"Me dire de doubler ma haie me semble un peu court... "

c'est cependant la seule solution qui va vous permettre de garder l'intimité de votre jardin...

Si vous ne vouliez pas de voisin et de chemin goudronné, il fallait acheter la propriété voisine...

Mais vous pouvez demander au propriétaire du chemin de mettre un panneau à l'entrée de son chemin ("chemin privé", ...) voyez avec lui...

Je n'ai aucun intérêt dans l'histoire, mes commentaires sont objectifs...

Djib

Par **Olivier**, le **13/08/2006** à **12:22**

100 % d'accord avec Djib. En tant que futur notaire j'essayerais d'apaiser les esprits et je vous conseillerais de doubler la haie. Il n'y a aucune irrégularité juridique à signaler ici...

Par **rené**, le **13/08/2006** à **19:34**

[quote:2gewdy79]"il y a bien création d'une vue directe du public sur mon fonds"

légalement? absolument pas...

[/quote:2gewdy79]

Je vois que vous ne voulez pas comprendre ce que je dis (volontairement ?) , je vous parle de FAITS, incontestables, vous me répondez "légalement" . Savez-vous ce qu'est un fait ?

D'autre part je ne vous parle pas de "voisins" mais de PUBLIC.

D'autre part, vous me reprenez sur "servitude" alors que je dis justement qu'il ne faut PAS employer ce terme

Merci de m'avoir répondu, et merci de ne pas poursuivre cette discussion, stérile pour moi.

Et n'oubliez pas qu'en matière de Droit, il faut laisser ses sentiments personnels dans sa poche, c'est ce qui fait la qualité d'un juriste ...

.

Par **Olivier**, le **13/08/2006 à 20:03**

il y a création de vue du public sur votre fonds soit... Plantez des arbres ! Et ça c'est du bon sens...

Sinon dans le bon sens je peux aussi vous proposer la provision sur frais d'un avocat ainsi qu'un état approximatif du coût d'un procès pouvant aller jusqu'en cassation (soit 10 ans de procédure)...

Alors direction le pépiniériste, achat de graines, plantage et fin du problème !

Je ferme le topic

Cordialement