

Constitution de servitude par une trésorerie générale


Par **elblondini**, le **15/04/2011** à **17:41**

Après m'être présenté et avoir lu sommairement la charte je m'aventure à poser une question d'ordre personnel, mais pour laquelle un publiciste pourrait me répondre.

Voici mon cas,

en plein programme immobilier je cherche un moyen de réaliser une ouverture (une vue et non un jour) depuis ma future habitation sur le TRÈS TRÈS BEAU parc de la trésorerie. Étant donné qu'il s'agit d'une constitution de servitude en ma faveur, il me revient logiquement d'effectuer les démarches pour savoir qui dans cette jungle administrative pourra me donner cette autorisation ?

Je précise m'être déjà renseigné en matière de droit public sur l'inaliénabilité du domaine public, il s'agit en l'occurrence du domaine privé de l'État, pouvant donc faire l'objet d'une aliénation ou d'une constitution de droit réel.

Voilà, selon vous faut-il que je m'adresse plutôt au domaine, au TPG, ou au ministre des finances. 

Le personnel de la trésorerie qui n'est pas contre mon idée, est lui même un peu largué.

Merci de vos éclaircissements. 

Par **x-ray**, le **15/04/2011** à **18:47**

Bonsoir et bienvenue,

Effectivement, le domaine privé de l'Etat peut faire l'objet des servitudes du codes civil (depuis TC, 22/02/1960, Borel), mais de toute façon, le domaine public aussi depuis peu (art L2122-4 CGPPP). Le gestionnaire du domaine privé de l'Etat étant France Domaine, je tenterai le coup de ce côté là.

Par **Camille**, le **15/04/2011** à **20:17**

Bonsoir,

Oui, mais, perso, je ne vois pas trop bien quelles contraintes spécifiques, en termes de vues, autres que celles tirées des articles 675 à 680 du code civil pourraient vous être opposées au [u:1o8uldug]seul[/u:1o8uldug] prétexte que le terrain de votre voisin ferait partie du domaine

public ou privé de l'État et que votre voisin serait l'État.

Sauf, peut-être éventuellement, à ce que ce terrain, entouré de hauts murs, ait été choisi spécialement par Nicolas et Carla pour aller y batifoler à poil le week-end... Là, entrerait probablement en jeu "l'intérêt [barre:1o8uldug]supérieur[/barre:1o8uldug] [u:1o8uldug]suprême[/u:1o8uldug] de la nation"...

Articles qui n'ont pas l'air de faire clairement de différences précises entre vues et jours et entre fenêtres et ouvertures.

Quand on construit un immeuble qui donne sur une rue, il faudrait demander une autorisation spéciale à l'État, [u:1o8uldug]autre que le permis de construire[/u:1o8uldug], pour y prévoir des fenêtres et portes ?

Idem si les fenêtres donnent vue sur la Tour Eiffel ?

Il y avait, à une certaine époque, un impôt sur les portes et fenêtres, mais supprimé depuis belle lurette.

A ma connaissance, une servitude de vue n'a pas la nature d'une aliénation.

De votre côté, à quels textes de lois pensiez-vous ? Ceux qui interdiraient d'avoir vue sur un domaine d'Etat, en général.

Par **x-ray**, le **15/04/2011** à **20:28**

[quote="Camille":3pvizmv]Bonsoir,

Oui, mais, perso, je ne vois pas trop bien quelles contraintes spécifiques, en termes de vues, autres que celles tirées des articles 675 à 680 du code civil pourraient vous être opposées au [u:3pvizmv]seul[/u:3pvizmv] prétexte que le terrain de votre voisin ferait partie du domaine public ou privé de l'État et que votre voisin serait l'État.

(...)

De votre côté, à quels textes de lois pensiez-vous ? Ceux qui interdiraient d'avoir vue sur un domaine d'Etat, en général.[/quote:3pvizmv]

Bonsoir Camille,

Je ne pense pas que le problème résulte du fait qu'il s'agisse d'un voisin dont l'immeuble relève du domaine de l'Etat. Quelque eut été le voisin, le pb aurait été le même...

Je pense que le "petit blond" voulait seulement savoir à qui s'adresser.

Par **Camille**, le **16/04/2011** à **07:47**

Bonjour,

Ben oui, mais pour demander quoi ?

Les règles décrites dans les articles que j'ai cité sont assez simples à suivre et m'étonnerait

qu'elles ne soient pas respectées dans le projet d'elblondini. Règles qui s'appliquent à l'égard de tout voisin "lambda".

Pour moi, la "demande" fait partie intégrante du permis de construire et c'est l'administration qui vérifiera, tout bêtement...

Par **elblondini**, le **18/04/2011** à **15:07**

Bonjour,
tout d'abord merci pour vos réponses,
Comme x-ray l'a bien écrit, il s'agit plutôt de savoir à qui s'adresser, en effet, pour ce qui est de la demande en Mairie, et avis de l'ABF (Architecte des bâtiments de France) ils donnent l'autorisation de construire ou non en fonction du PLU et du plan de sauvegarde (secteur sauvegardé), eux ne sont pas contre l'ouverture sur le bâtiment administratif, mais l'autorisation ne leur appartient pas,
je pense que nous sommes dans une convention de servitude relevant du secteur privé, et je me demandais donc qui pouvait bien donner cette autorisation, car même s'il ne s'agit pas d'une aliénation je ne suis pas sûr que le TPG ait tous pouvoirs pour consentir des constitutions de droits réels sur le bien.
Je vous donnerai bien entendu une réponse quand j'en aurais terminé avec tout ça... mais ça

risque d'être un peu long Image not found or type unknown

Par **elblondini**, le **18/04/2011** à **15:22**

petite précision, je ne risque pas de voir Nicolas et Carla batifoler en face de chez moi, mais le Trésorier qui à sa résidence 150 m plus loin dans le parc, il me faudra de bonnes jumelles quand même..

Par **Camille**, le **18/04/2011** à **16:06**

Bonjour,
[quote="elblondini":151hymf1]
en effet, pour ce qui est de la demande en Mairie, et avis de l'ABF (Architecte des bâtiments de France) ils donnent l'autorisation de construire ou non [u:151hymf1]en fonction du PLU et du plan de sauvegarde (secteur sauvegardé)[/u:151hymf1], eux ne sont pas contre l'ouverture sur le bâtiment administratif, mais l'autorisation ne leur appartient pas,
je pense que nous sommes dans une convention de servitude relevant du secteur privé, et je me demandais donc qui pouvait bien donner cette autorisation, car même s'il ne s'agit pas d'une aliénation je ne suis pas sûr que le TPG ait tous pouvoirs pour consentir des constitutions de droits réels sur le bien.

...

petite précision, je ne risque pas de voir Nicolas et Carla batifoler en face de chez moi, mais le Trésorier qui à sa résidence 150 m plus loin dans le parc, il me faudra de bonnes jumelles quand même..

[/quote:151hymf1]

Oui, mais on est bien d'accord que vous devez vous conformer par ailleurs à toutes les règles d'urbanisme en vigueur dans le coin, mais que ce n'est pas votre "question du jour".

Et que, "propriété publique" ou "propriété privée du public" - appelons ça comme on veut -, du moment qu'on n'est pas dans des cas éventuellement spéciaux, genre bases navales secrètes ou peut-être Cap de Couleur au moment des vacances de Pâques, la personnalité publique est traitée comme une personnalité privée.

Donc, pour moi, sauf à me prouver le contraire, application pure et simple du code civil, à savoir :

[quote:151hymf1]

Article 675

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

L'un des voisins ne peut, [u:151hymf1][b:151hymf1]sans le consentement de l'autre[/b:151hymf1][/u:151hymf1], pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Article 676

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

Article 677

Créé par 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.

Article 678

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Modifié par Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 35 JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968

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.

Article 679

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Modifié par Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 35 JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

Article 680

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

[/quote:151hymf1]

Textes qui ne datent pas d'hier...

Et qui se résument - en gros - à :

Le mur dans lequel on veut percer une vue ou un jour est :

- un mur mitoyen : pas possible, sauf création d'une servitude conventionnelle, donc avec accord du voisin.

- un mur non mitoyen mais accolé à la propriété voisine ("joignant immédiatement l'héritage d'autrui ") : jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant, avec fenêtres garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant, jours ou fenêtres établis à vingt-six décimètres [au moins] 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 [au moins] au-dessus du plancher pour les étages supérieurs : possibles sans l'accord de qui que ce soit.

Si on ne respecte pas ces contraintes, re-belote (voir mur mitoyen).

- un mur non mitoyen et non accolé mais situé à dix-neuf décimètres [au moins] de distance dudit héritage, si ce sont des " des vues droites ou fenêtres d'aspect" ou à six décimètres [au moins] de distance, si ce sont des " vues par côté ou obliques sur le même héritage", distance(s) comptée(s) depuis le parement extérieur du mur ou l'ouverture se fait : possibles sans l'accord de qui que ce soit.

Et si on ne respecte pas ces contraintes, re-re-belote (re-voir mur mitoyen).

Point barre, selon moi.

Le coup de "[i:151hymf1]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.[/i:151hymf1]" ne concerne, à mon avis, que le cas des " [i:151hymf1]balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage... voisin[/i:151hymf1]", ce qui n'est pas votre cas.

Donc, Carla à plus de 1m90 en vue directe plein cadre, pas d'autorisation/servitude à demander. A plus de 60cm en regard oblique, même en plongée ou en contre-plongée, kif-kif...

Ép pareil, bien sûr, si on substitue le Trésorier à Carla... Ce qui est franchement dommage...

Image not found or type unknown

Surtout à poil...

:-q

Image not found or type unknown

Par **elblondini**, le **18/04/2011** à **17:14**

[quote="Camille":y3i9wlgf]Bonjour,
[quote:y3i9wlgf]

Article 675

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

L'un des voisins ne peut, [u:y3i9wlgf][b:y3i9wlgf]sans le consentement de l'autre[/b:y3i9wlgf][u:y3i9wlgf], pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Article 676

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

Article 677

Créé par 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.

Article 678

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Modifié par Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 35 JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968

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.

Article 679

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Modifié par Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 35 JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

Article 680

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

[/quote:y3i9wlgf]

Textes qui ne datent pas d'hier...

Et qui se résumant - en gros - à :

Le mur dans lequel on veut percer une vue ou un jour est :

- un mur mitoyen : pas possible, sauf création d'une servitude conventionnelle, donc avec accord du voisin.

- un mur non mitoyen mais accolé à la propriété voisine ("joignant immédiatement l'héritage d'autrui") : jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant, avec fenêtres garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant, jours ou fenêtres établis à vingt-six décimètres [au moins] 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 [au moins] au-dessus du plancher pour les étages supérieurs : possibles sans l'accord de qui que ce soit.

Si on ne respecte pas ces contraintes, re-belote (voir mur mitoyen).

- un mur non mitoyen et non accolé mais situé à dix-neuf décimètres [au moins] de distance dudit héritage, si ce sont des "vues droites ou fenêtres d'aspect" ou à six décimètres [au moins] de distance, si ce sont des "vues par côté ou obliques sur le même héritage", distance(s) comptée(s) depuis le parement extérieur du mur ou l'ouverture se fait : possibles sans l'accord de qui que ce soit.

Et si on ne respecte pas ces contraintes, re-re-belote (re-voir mur mitoyen).

Point barre, selon moi.

Le coup de "[i:y3i9wlgf]" 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.[/i:y3i9wlgf]" ne concerne, à mon avis, que le cas des "[i:y3i9wlgf]"balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage... voisin[/i:y3i9wlgf]", ce qui n'est pas votre cas.

Donc, Carla à plus de 1m90 en vue directe plein cadre, pas d'autorisation/servitude à demander. A plus de 60cm en regard oblique, même en plongée ou en contre-plongée, kif-kif...

Et pareil, bien sûr, si on substitue le Trésorier à Carla... Ce qui est franchement dommage...

Image not found or type unknown

Surtout à poil...

Image not found [quote:y3i9wlgf]

Je viens de consulter à nouveau les articles du C.civ et je suis entièrement d'accord avec vous,

mur mitoyen sur moitié de propriété et non mitoyen là où je souhaite rénover.

je pense être dans le cadre de l'article 677 C.civ, mais j'avoue que de simples verres dormant à 1m90 de hauteur ne seront ni esthétique pour moi (et je ne parle plus de corps de

mannequins mais bien de façade de maison

=p~

Image not found or type unknown), ni pour mes voisins (le TPG).

Et du coup, mon problème reste le même, il me faut une servitude conventionnelle... Et qui physiquement va se déplacer pour représenter la Trésorerie, et surtout avoir le pouvoir de le faire ?

^:)^

En tout cas merci pour les réponses données jusque là, Image not found or type unknown

Par **Camille**, le **18/04/2011 à 22:18**

Bonsoir,

[quote="elblondini":11nzescv]

Je viens de consulter à nouveau les articles du C.civ et je suis entièrement d'accord avec vous,

mur mitoyen sur moitié de propriété et non mitoyen là où je souhaite rénover.

je pense être dans le cadre de l'article 677 C.civ, mais j'avoue que de simples verres dormant à 1m90 de hauteur ne seront ni esthétique pour moi (et je ne parle plus de corps de

mannequins mais bien de façade de maison Image not found or type unknown), ni pour mes voisins (le TPG).

[/quote:11nzescv]

Oui mais... on ne peut être dans le cadre du 677 que si on est déjà dans le cadre du 676 alinéa 1. Or, des murs "non mitoyens joignant immédiatement l'héritage d'autrui", c'est quand même relativement rare. En général, c'est ou mitoyen ou carrément en retrait.

Et je ne vois pas du tout comment un mur peut être "mitoyen sur une moitié et non mitoyen sur l'autre moitié".

Bref et en résumé, le mur que vous voulez percer est-il en limite de votre propriété et "à touche touche" avec celle du Trésorier payeur général, remplaçant du tandem Niko-Carla dans un numéro d'effeuillage suggestif, lequel peut venir toucher votre mur en tenue d'Eve sans sortir de sa propriété ou y a-t-il un espace entre la limite de sa/de votre propriété et le mur en question ? Autrement dit, à quelle distance de la limite de votre/de sa propriété se trouve le mur que vous voulez percer ? Zéro mètre ou plus ?
ymdaydream.

Image not found or type unknown

Si c'est vraiment "zéro", laissez tomber. A mon humble avis, vous ne trouverez personne pour prendre la responsabilité de vous accorder une servitude et rebelote pour le "tour d'échelle" quand il faudra engager les travaux.

Ou alors...

Vous connaissez bien le Maire ? Le Député ? Le Président du Conseil Général ? Le Préfet ? Sarkozy ou Carla ?

:ymhug:

Image not found or type unknown

Par **x-ray**, le **23/04/2011** à **22:23**

[quote="Camille":wdzw23pu]Bonsoir,

Si c'est vraiment "zéro", laissez tomber. A mon humble avis, vous ne trouverez personne pour prendre la responsabilité de vous accorder une servitude et rebelote pour le "tour d'échelle" quand il faudra engager les travaux.

:ymhug:

Image not found [quote:wdzw23pu]

Là, je suis entièrement d'accord. A mon avis, il doit être extrêmement difficile de trouver un fonctionnaire qui grèvera un bien public, fut-il un bien du domaine privé...Il craindra toujours qu'on le lui reproche...

Par **Camille**, le **24/04/2011** à **12:34**

Bonjour,

:ymhug:

Ben oui. Selon la bonne vieille technique dite "du parapluie en béton"... Image not found or type unknown

Rien que pour le "tour d'échelle", je rappelle qu'on ne peut arriver à l'imposer au propriétaire d'un fonds voisin que dans le cas de travaux d'entretien/réparation plus ou moins urgents, mais pas dans le cas de travaux de transformation/amélioration/embellissement.