

L'OUVERTURE DE FENÊTRES

Ref
02-19

VUES ET JOURS

DEFINITIONS

• La vue

C'est une modification ou un aménagement tel que fenêtre, terrasse, balcon, lucarne, vasistas, etc..., par lequel un propriétaire peut voir chez son voisin.

Ce genre d'ouverture peut être fixe et fermée ou munie de fenêtres ou baies laissant passer l'air et ouvrables à volonté. Il y a alors transparence et rien ne s'oppose au regard.

• Les jours

Ce sont des modifications ou des aménagements qui ne laissent passer que la lumière mais non le regard ni l'air.

Ces ouvertures sont obligatoirement à "verre dormant" car elles sont fixes et ne doivent pas s'ouvrir.

REGLES GENERALES POUR LES VUES

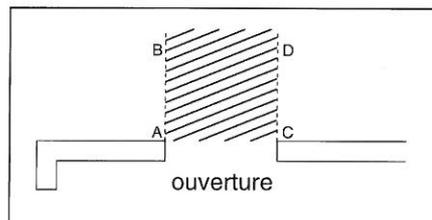
• Deux types de vues

La réglementation des vues est plus précise que celle des jours. Le Code Civil dans ses articles

678 à 680 distingue deux types de vues :

• Les vues droites :

Ce sont les ouvertures parallèles à la limite de la propriété voisine, et donnant directement sur celle-ci. En pratique, c'est l'espace balayé par le regard lorsqu'on se place dans l'axe d'une ouverture sans se pencher ni tourner la tête.



La vue droite est l'espace visuel hachuré ABCD.

Ainsi, un perron formant saillie sur une façade peut être considéré comme une vue droite.

• Les vues obliques :

Ce sont les ouvertures perpendiculaires à la limite de la propriété voisine donnant "par côté" ou de biais sur ce dernier.

En pratique, c'est l'espace balayé par le regard lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture et qu'on se penche à gauche ou à droite.

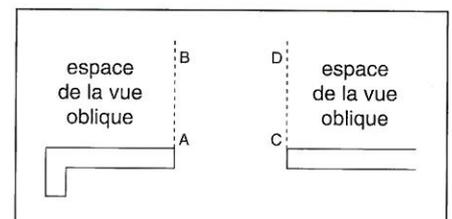
LA PROBLEMATIQUE...

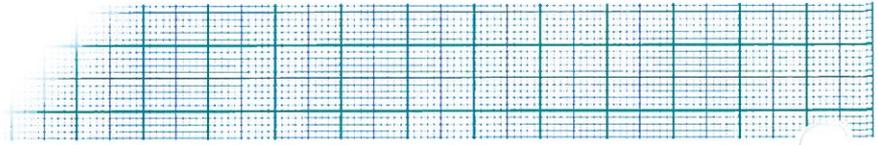
Les services municipaux sont régulièrement consultés par des administrés pour des problèmes dits " de voisinage ".

Bien que ces affaires soient strictement privées, la mairie est bien souvent le premier interlocuteur pour les plaignants en quête de précisions ou d'informations sur leurs droits.

La création de fenêtres ou d'ouvertures donnant sur un fond voisin fait partie des faits générateurs de ce genre de conflits.

Ces ouvertures sont à classer en deux grandes catégories, les " vues " et les " jours ", ces derniers étant aussi appelés " jours de souffrance ".





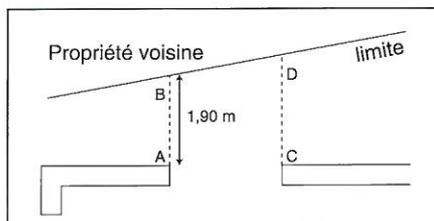
LES DISTANCES A RESPECTER

Des distances légales des vues sont à observer par rapport aux propriétés voisines.

• Cas des vues droites :

L'article 678 du Code Civil n'autorise les vues droites ou les fenêtres, balcons ou aménagements semblables sur les propriétés voisines que s'il y a **au moins dix neuf décimètres**, c'est-à-dire 1,90 mètre de distance entre le mur où est pratiquée cette ouverture et la propriété contiguë.

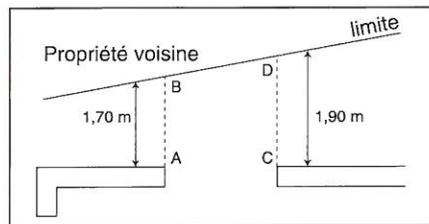
Cette distance " se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait et s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés " (article 680 du Code Civil).



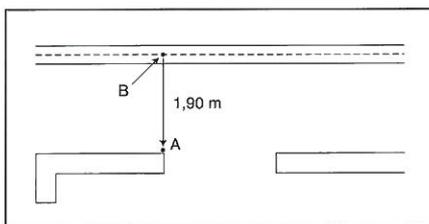
Il est donc absolument nécessaire qu'il y ait dans tout l'espace de vision (délimité par la surface ABCD) au moins 1,90 mètre de distance entre la fenêtre et la limite de la propriété voisine.

• Exemples de cas particuliers :

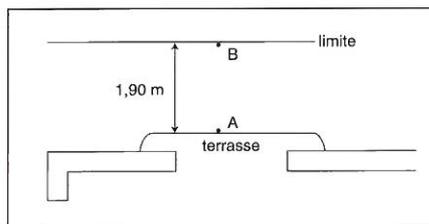
- Dans le cas illustré par la vue ci-après, il n'y a que 1,70 mètre entre A et B, distance inférieure au minimum légal. Le propriétaire voisin peut faire obstruer la fenêtre.



- Si une clôture ou un mur mitoyen existe sur la limite séparative des deux propriétés, la distance des vues se calcule jusqu'au milieu de l'épaisseur du mur.

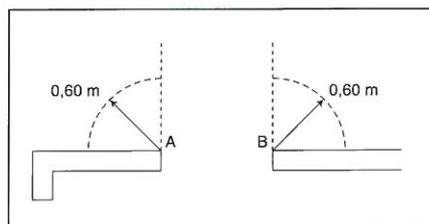


Dans le cas d'une porte-fenêtre prolongée par une terrasse, la distance se mesure à partir de l'extérieur de la terrasse.



• Cas des vues obliques :

L'Article 679 du Code Civil exige une distance minimum de 0,6 mètre.

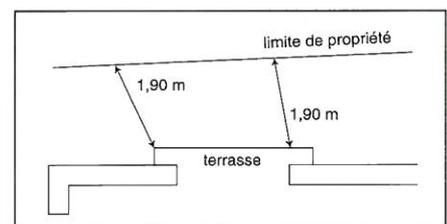


La distance se calcule à partir des points A et B dans un arc de cercle dont le rayon fait 0,60 mètre.

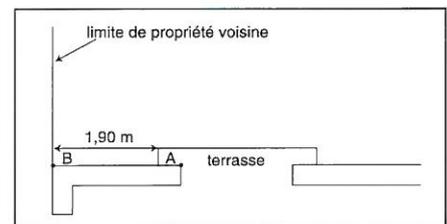
• Cas d'une terrasse

- Lorsqu'il existe une terrasse ou un balcon, un observateur peut se placer à tout point de cette terrasse ; dans ce cas, il convient de considérer qu'il y a une vue droite et non une vue oblique.

La distance entre ce balcon et la limite de propriété devra être au minimum de 1,90 mètre.



La distance de 1,90 mètre doit être vérifiée en tout point de chaque côté de la terrasse.



EN PRATIQUE...

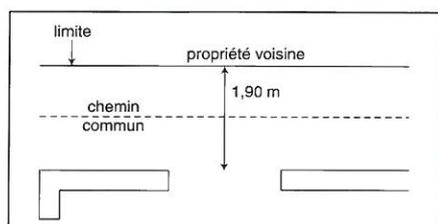
- Il n'est donc pas possible de créer une ouverture dans un mur de clôture séparant deux propriétés. Ce mur se trouvant exactement en limite de propriété, la distance est de fait inférieure à 1,90 mètre.

- Il faut remarquer que les règles du Code Civil dans ses articles 678 et 679 peuvent être aménagées et il est possible à un propriétaire de consentir à son voisin une servitude de vue. Il conviendra alors de prévoir un acte authentique publié aux hypothèques.

► • **Les prescriptions du Code Civil dans ce domaine ne concernent pas les vues ouvertes sur le domaine public communal**

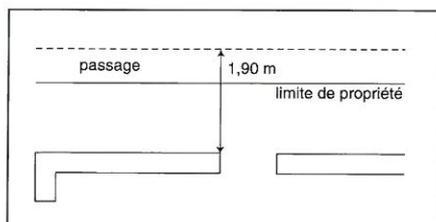
Ainsi, lorsque deux propriétés sont séparées par une voie communale de moins de 1,90 mètre de largeur, une vue droite peut être créée sur la propriété adjacente (cas très rare).

De même, lorsque deux propriétés sont séparées par un espace commun, chemin, cour, rivière, la distance de 1,90 mètre est à compter à partir de la limite opposée.



Certaines tolérances de jurisprudence existent, par exemple :

- lorsque l'ouverture donne sur un mur plein, c'est à dire ne comportant pas la moindre ouverture, de la maison voisine.
- lorsque l'ouverture donne sur le toit voisin sauf si celui-ci comporte un vasistas destiné à l'éclairage et à l'aération de pièces et permettant de voir dans ces pièces.
- lorsque la vue donne sur un passage dépendant de la propriété voisine mais que le propriétaire instaurant la vue peut utiliser à titre de servitude. Dans ce cas particulier, la distance se calcule de la fenêtre jusqu'au côté opposé du passage.



• **Le cas de la prescription trentenaire**

Si une fenêtre a été ouverte par un voisin à moins de 1,90 mètre de la propriété contiguë ou à 0,60 mètre pour une vue oblique depuis plus de 30 ans, la prescription dite " trentenaire " s'applique de plein droit.

Dans ce cas, toute nouvelle construction devra être reculée d'au moins 1,90 mètre sur le terrain voisin. Cette obligation prévaut, en matière d'urbanisme, sur la possibilité de construction en limite séparative reprise par certains P.O.S.

• **Le cas de la division d'une propriété de famille**

Dans le cas où un propriétaire aurait réalisé à l'origine une fenêtre sur un bâtiment puis ensuite aurait divisé sa propriété en deux parties pour une donation ou une vente, par exemple, il y a institution d'une servitude de vue si cette fenêtre est à moins de 1,90 mètre de la propriété voisine.

• **Que faire en cas de litige ?**

Une ouverture de vue irrégulière peut :

- ou être sanctionnée par sa suppression,
- ou être régularisée par l'établissement d'une servitude de vue par convention.

Il convient de conseiller aux administrés de s'adresser au tribunal de grande instance (avec recours à un avocat) pour assigner la personne fautive en suppression de l'ouverture.

**LES TEXTES
ET BIBLIOGRAPHIES**

**Code Civil - Articles 675
à 680.**

**REGLEMENTATION
APPLIQUEE AUX
JOURS**

• **Le jour est pratiqué dans un mur mitoyen**

L'Article 675 du Code Civil stipule qu'aucun des deux voisins ne peut aménager de jour dans un mur mitoyen si ce n'est avec l'accord de l'autre.

Dans le cas où une entente existe, il est là aussi prudent de conseiller aux administrés d'établir un accord écrit entre voisins.

Mais dans le cas particulier où l'un des deux propriétaires surélève un mur considéré mitoyen sans que l'autre propriétaire voisin ne lui ait acheté la mitoyenneté de la partie ajoutée, le premier pourra y pratiquer librement des jours puisqu'il s'agit de son bien propre (dans la limite des règles pour le mur privatif).

• **Le jour est pratiqué dans un mur privatif**

L'Article 676 du Code Civil stipule que le propriétaire du mur peut y pratiquer des jours.

Dans le cas où ces jours sont destinés à éclairer une pièce, ils ne peuvent être établis qu'à une hauteur minimale de 2,60 mètres au dessus du sol ou du plancher de la chambre à éclairer si cette chambre ou cette pièce est au rez de chaussée ou à 1,90 mètre si cette pièce est à l'étage . La dimension des jours n'est pas réglementée.

• **En cas de conflit**

Les conflits seront aussi traités par le tribunal de grande instance local. ■

