



JOURS ET VUES

Les vues

Il est interdit d'aménager des fenêtres, portes, balcons, terrasses, donnant des vues sur les propriétés voisines à moins de respecter les distances suivantes :

/ vues droites : 1,90 m,

/ vues obliques : 0,60 m,

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 (Code civil, art. 678 et 679).

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

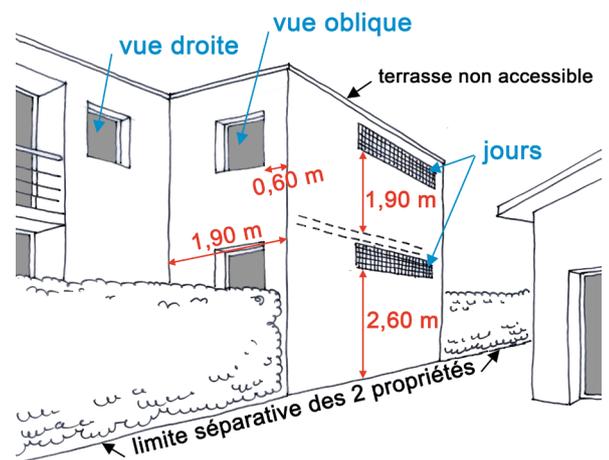


Attention

Sont qualifiés de vues droites :

/ un perron formant saillie sur une façade,

/ l'échelle métallique permettant l'accès à 1 bâtiment construit sur la limite séparative de 2 fonds.



S'il est fait usage de « claustra » (paroi ajourée), la distance de vue doit être comptée à partir du mur intérieur comportant lui-même des ouvertures, à condition qu'il soit impossible d'accéder régulièrement au « claustra ».

Le règlement d'urbanisme

Lors d'une demande d'autorisation de construire, le service instructeur ne vérifie pas si le projet respecte les règles du Code civil. Il ne vérifie que la conformité du projet aux règles d'urbanisme (circulaire du 6 juin 1984, transfert de compétences en matière de Permis de Construire).

Le règlement d'urbanisme peut être plus contraignant au niveau des distances (par exemple, implantation à 2 m de la limite séparative dans le cas d'une façade sans baie, à 4 m s'il y a des ouvertures).

Les jours (Cf croquis page précédente)

Une ouverture a le caractère de jour de souffrance lorsqu'elle est faite pour éclairer un escalier et non pour procurer une vue sur le fonds voisin.

Le propriétaire d'un mur non mitoyen joignant immédiatement le terrain d'autrui a le droit d'y ouvrir des jours de souffrance sous certaines conditions relatives tant à la forme des ouvertures qu'à leur hauteur au-dessus du plancher (Code civil, art. 676 et 677 partiels) :

- / Les jours doivent être garnis d'un treillis de fer, dont les mailles doivent avoir 10 cm d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.
- / Ils ne peuvent être établis qu'à 2,60 m au-dessus du plancher ou du sol de la pièce qu'on veut éclairer, si cette pièce est au rez-de-chaussée et à 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Il faut noter que la dimension des jours n'est pas réglementée.

Ces jours ne pouvant être transformés en vue ne confèrent aucun droit au propriétaire. Notamment ce dernier ne peut pas interdire au voisin d'édifier une construction les obstruant.



Attention :

La perte d'ensoleillement ou de vue engendrée, au détriment des propriétés voisines, par l'exhaussement ou l'extension d'un immeuble peut donner lieu à une action en réparation à l'encontre du propriétaire de cet immeuble, sur le fondement des troubles de voisinage. Il appartient au juge d'apprécier souverainement si le trouble excède les inconvénients normaux de voisinage, étant précisé que l'existence du trouble s'apprécie indépendamment du problème de la régularité administrative de la construction.

Cette action peut donc gêner la construction d'un immeuble sur la parcelle voisine.

Ni jours ni vues

Il reste que certaines ouvertures ne sont qualifiées ni de jours, ni de vues et ne sont donc pas soumises à leur régime.

/ **Exemple 1** : un vasistas en verre martelé non transparent qui n'autorise aucune vue réelle vers l'extérieur et qui ne permet pas le jet d'objets puisque son ouverture, masquée par une moustiquaire en plus d'un barreaudage, se fait vers l'intérieur, ne constitue ni un jour ni une vue.

/ **Exemple 2** : l'ouverture créée par des pavés de verre épais, non transparents et scellés au mur assurant un complet isolement matériel et optique constitue une paroi translucide qui ne déroge nullement à l'interdiction d'établir aucun jour ni aucune fenêtre dans le mur.

RÉFÉRENCES

/ Art. 678. (L. no 67-1253, 30 déc. 1967) : « 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 1,90 m 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 pas déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »

/ Art. 679.- (L. no 67-1253, 30 déc. 1967) : « On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a 0,60 m de distance. »

/ Art. 680. : « 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. »

/ Art. 676. : « Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant. Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront 10 cm d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant. »

/ Art. 677. : « Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à 2,60 m au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. »