

"LES JOURS ET LES VUES"

La loi impose de respecter des distances minimales pour créer des ouvertures dans une construction, dès lors qu'elles permettent d'avoir une vue chez le voisin.

QU'EST-CE QU'UNE VUE ?

Une vue est une ouverture qui permet de voir à l'extérieur et qui laisse passer la lumière et l'air (article 678 code civil) comme par exemple, les fenêtres, les portes fenêtres, les baies vitrées, les fenêtres de toit permettant une vue sur le terrain voisin, un balcon, une terrasse...

La vue peut être « droite », lorsqu'elle permet de voir directement sur la propriété voisine sans tourner la tête, ou bien « oblique » lorsqu'il faut s'écartier sur les côtés ou se pencher à l'extérieur pour voir chez le voisin.

LES DISTANCES À RESPECTER

Dans le cas d'une vue droite, une distance d'au moins 1,90 mètres doit séparer l'ouverture de la limite séparant les deux propriétés.

Dans le cas d'une vue oblique, il faut respecter une distance d'au moins 0,60 mètres. Celle-ci est calculée en se plaçant à l'angle de l'ouverture la plus proche de la propriété voisine. Ces distances sont calculées à partir du bord de la fenêtre (parement extérieur du mur selon l'article 680 du code civil) ou du rebord extérieur du balcon ou de la terrasse.

L'ABSENCE DE RESPECT DE DISTANCE : LES SERVITUDES DE VUE

Un propriétaire peut bénéficier d'une « servitude de vue » et dans ce cas, il n'a pas l'obligation de respecter les distances légales.

Il est possible d'acquérir une telle servitude de 3 manières :

- **Par l'établissement d'un accord écrit avec son voisin :** l'accord devra être publié au service de la publicité foncière afin qu'il soit opposable aux tiers notamment aux futurs propriétaires de la maison voisine.
- **Par prescription :** si votre voisin n'a pas réagi dans les 30 ans, il ne pourra plus vous demander de supprimer l'ouverture.
- **Par division d'une propriété :** Si un propriétaire divise sa propriété en deux parcelles, en situant la limite séparative à moins de 1,90 mètre de la fenêtre de sa maison, puis vend la parcelle issue de la division, l'acheteur devra supporter la servitude de vue créée.

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

QU'EST-CE QU'UN JOUR ?

Les jours, contrairement aux vues, laissent passer la lumière, mais ne permettent pas le regard sur la propriété de son voisin. Le jour doit donc être à verre dormant et opaque avec


un treillis à maillage dont les mailles auront 10 cm d'ouverture maximum (article 676 du code civil). Il n'y a pas de distance à respecter par rapport à la propriété voisine, mais des hauteurs.

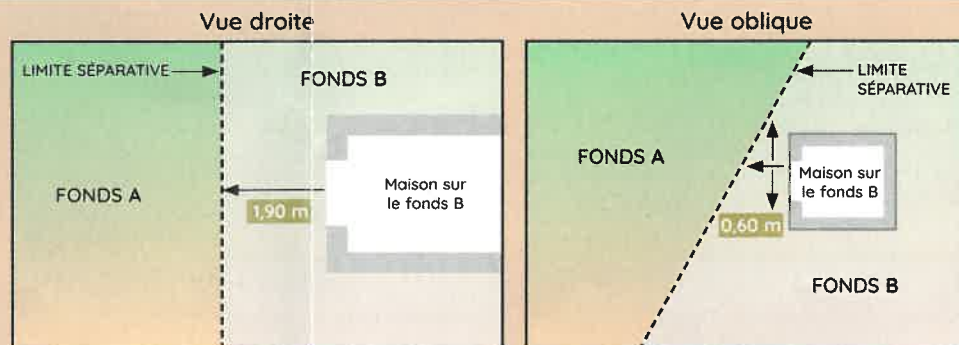


LES HAUTEURS À RESPECTER

Un jour doit se situer à une certaine hauteur par rapport au plancher de la pièce qu'il est destiné à éclairer, c'est-à-dire 2,60 mètres du sol en rez-de-chaussée, et à 1,90 mètre du plancher en étage.

Si l'ouverture est pratiquée dans une cage d'escalier, la hauteur se calcule à partir du niveau de la marche à l'aplomb de laquelle le jour est situé.

 Si la limite séparative est un mur qui vous appartient, la distance est calculée entre l'ouverture et la partie du mur située du côté de la propriété voisine. En cas de mur mitoyen, la distance est calculée entre l'ouverture et le milieu de l'épaisseur du mur.



En revanche, vous n'avez aucune distance à respecter si l'ouverture donne sur un mur aveugle (sans ouverture), un toit fermé, ou encore sur le ciel...

