

LES VUES ET LES JOURS DE SOUFFRANCE DONNANT SUR LA PROPRIÉTÉ VOISINE : QUELQUES RÈGLES POUR PRÉSERVER L'INTIMITÉ ENTRE VOISINS

Depuis tous types de bâtiments, les vues et les jours de souffrance donnant sur la propriété du voisin sont règlementés par les articles 675 à 680 du Code civil.

QU'EST-CE QU'UNE VUE ?

Sont considérées comme des vues, toutes ouvertures pratiquées dans un bâtiment (du type portes, fenêtres ou lucarnes de toit) permettant le regard, de même que les éléments de type balcons ou terrasses.

Le Code civil distingue les vues droites et les vues obliques. La vue est dite « droite » dès lors que le regard peut porter sur le fond voisin sans avoir à s'écarter de l'axe de l'ouverture. A l'inverse, la vue est considérée comme « oblique » dans les cas où il faut se tourner sur le côté ou se pencher vers l'extérieur pour apercevoir le fond voisin.

QU'EST-CE QU'UN JOUR DE SOUFFRANCE ?

Contrairement aux vues, les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard.

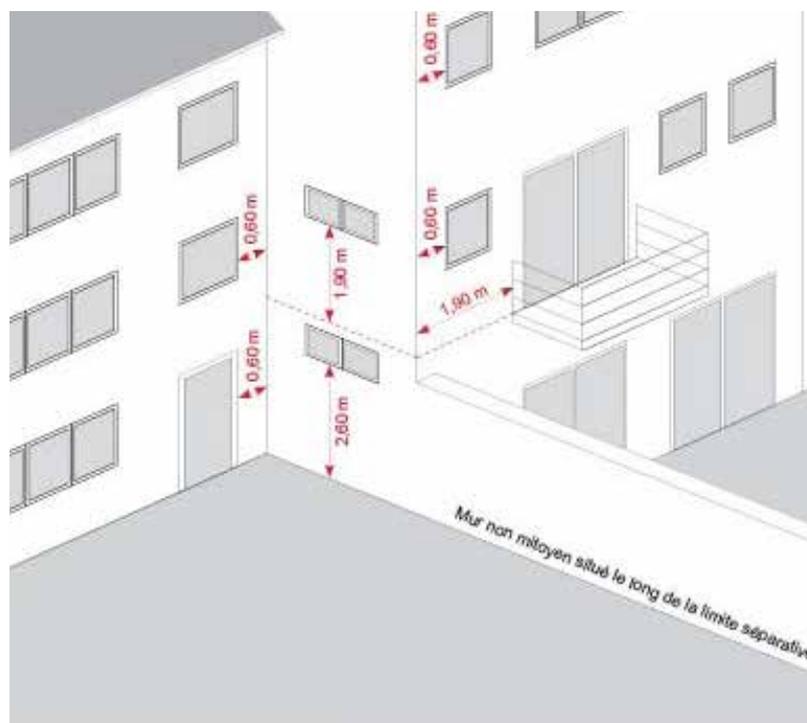
QUE DIT LE CODE CIVIL ?

Tout dépend de l'emplacement et du type d'ouverture à créer.

Dans un mur mitoyen, aucune ouverture ne peut être pratiquée sans l'accord du voisin (ni vue, ni jour).

En revanche, dans un mur non mitoyen situé le long de la limite séparative avec le voisin, sont autorisés les jours de souffrance ou fenêtres à châssis fixes, équipés d'un grillage dont les mailles ont une ouverture de 10 cm maximum. De plus, leur position est règlementée : ces ouvertures doivent être situées à au moins 2,60 mètre au-dessus du sol du rez-de-chaussée de la construction, et à au moins 1,90 mètre au-dessus du sol d'un étage.

Dans les autres cas, on ne peut avoir de vue droite que si l'ouverture à créer se situe à au moins à 1,90 mètre de distance de la limite séparative. Cette distance est réduite à 0,60 centimètres dans le cas de vues obliques. S'il s'agit d'un balcon, la distance se calcule à compter de celui-ci et non pas du mur sur lequel il s'appuie.



PEUT-ON DÉROGER AUX DISTANCES LÉGALES ?

La jurisprudence tolère l'existence d'ouvertures à des distances inférieures aux distances légales, lorsque les vues ne donnent que sur des murs pleins ou sur un toit aveugle.

QU'EST-CE QU'UNE SERVITUDE DE VUE ?

Afin de passer outre les distances légales, un propriétaire peut, avec ou sans contrepartie financière, consentir à son voisin par voie de convention, une servitude de vue plus ou moins étendue sur son fond. Pour être opposable aux tiers, l'acte constitutif de cette servitude devra être authentique, c'est à dire reçu par un notaire et inscrit au livre foncier.

En dehors de son établissement par convention ou par destination du père de famille, une servitude de vue peut naître lorsqu'une ouverture a été pratiquée de manière irrégulière et que sa présence continue et apparente n'a donné lieu à aucune assignation en justice pendant les trente ans qui ont suivi sa création.

Une fois la servitude de vue acquise, le propriétaire de la propriété voisine, ainsi que tous ceux qui lui succéderont en cas de revente ne pourront plus agir contre le bénéficiaire qui pourra exiger le maintien de l'ouverture dont la distance est pourtant constatée a priori illégale. En clair, il ne sera plus possible de lui boucher la vue, telle qu'elle aura été acquise, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de la servitude par le bénéficiaire (pas de création de nouvelles ouvertures ou agrandissement de celle existante, par exemple).

LE CAS SPÉCIFIQUE DES BRIQUES EN PAVÉS DE VERRE

Dès lors qu'elles font corps avec le mur dans lequel elles sont insérées et qu'elles sont fixes (c'est-à-dire sans châssis ouvrant), la jurisprudence considère que les briques en pavés de verre ne constituent ni une vue, ni un jour de souffrance. Leur présence ne sont donc soumises à aucune des dispositions particulières évoquées ci-dessus, mais ne peuvent pas non plus faire l'objet d'une acquisition de servitude de vue.

PAR RAPPORT AUX AUTORISATIONS D'URBANISME

Il est à noter que les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, etc.) sont délivrées uniquement sur la base du respects du projet par rapport aux règles fixées par le code de l'urbanisme et par les règlements d'urbanisme locaux (POS, PLU, règlement de lotissement, etc.). En aucun cas, ces autorisations ne s'intéressent à la conformité du projet par rapport aux règles fixées par le code civil. C'est donc au bénéficiaire de l'autorisation de s'assurer de la conformité de son projet par rapport à son voisin.

CAUE

2 rue Jeanne d'Arc
CS 30001 Scy-Chazelles
57161 Moulins-les-Metz Cedex
tél. : 03 87 74 46 06
fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com
www.caue57.com