



CLIN D'OEIL

Toute l'information sur le logement

Conseils gratuits

Toutes nos publications sont disponibles sur notre site : www.adil81.org

Les servitudes et relations entre voisins

L'OUVERTURE DE FENETRES

DÉFINITIONS

- les vues sont des aménagements d'où un propriétaire peut voir chez son voisin (*fenêtres, balcons*). L'aménagement peut être fixe et fermé ou ouvert. Ce qui le caractérise c'est qu'il laisse passer le regard.
- les jours ne laissent passer que la lumière mais pas l'air ni le regard. Les verres sont fixes, composés d'un matériau translucide et ne s'ouvrent pas.

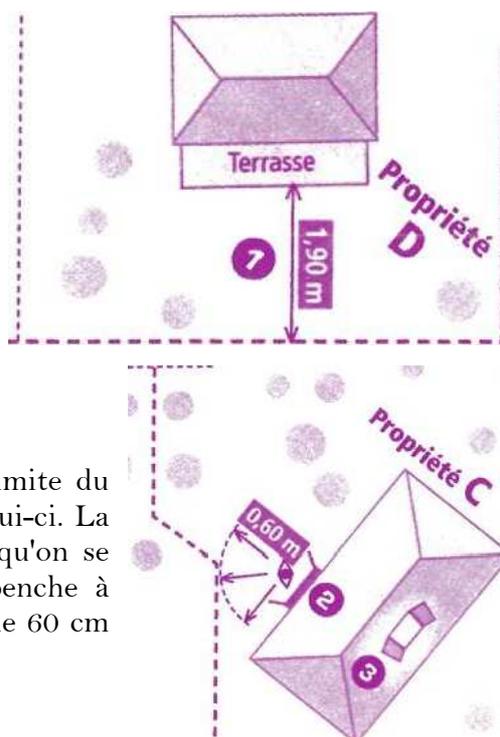
QUELLES SONT LES DISTANCES À RESPECTER POUR LES VUES ?

Il existe différentes formes de vues, leur qualification dépend de l'interprétation souveraine des tribunaux :

- **les vues droites** sont des ouvertures parallèles à la limite du fonds voisin, donnant directement sur celui-ci. La vue est l'espace balayé par le regard, lorsque l'on se place dans l'axe de l'ouverture et que l'on regarde droit devant, sans se pencher.

Dans ce cas, il convient de respecter la distance légale :

- **l'ouverture d'une fenêtre n'est possible que s'il y a au moins 1 m 90 de distance entre cette fenêtre et la limite séparative de la propriété voisine.** Si la vue ne respecte pas cette distance, le voisin peut demander à la faire reboucher. Si la fenêtre est prolongée par une terrasse ou un balcon, la distance se mesure de la partie la plus extérieure du balcon ou de la terrasse (*c. civ : art 678*).
- les vues obliques sont des ouvertures à la limite du fonds, donnant par le côté ou de biais sur celui-ci. La vue est ici l'espace balayé par le regard lorsqu'on se place au milieu de la fenêtre et qu'on se penche à gauche ou à droite. - une distance minimale de 60 cm doit être respectée (*c. civ : art 679*).



Des conventions peuvent être conclues entre voisins dérogeant à ces prescriptions, les textes n'étant pas d'ordre public. Dans pareil cas, il est vivement conseillé de matérialiser l'accord dans un acte notarié.

SI LE VOISIN NE RESPECTE PAS LA DISTANCE LÉGALE ?

Il convient de lui demander à l'amiable la suppression de l'ouverture, à défaut d'accord, une action doit être entamée devant le tribunal de grande instance. Si pendant 30 ans personne n'a contesté l'ouverture de la fenêtre, le propriétaire aura acquis une servitude de vue qui ne pourra plus être contestée.

En ce qui concerne les jours ...

On ne peut, sans le consentement du voisin, pratiquer dans un mur séparatif mitoyen aucune fenêtre ou ouverture de quelque nature que ce soit même à verre dormant (*c. civ. : art 675*).

QUELLES SONT LES CONDITIONS POUR OUVRIR UN JOUR ?

Si le mur séparatif est privatif, le propriétaire a le droit d'y pratiquer des jours de souffrance, sous certaines conditions relatives à la forme des ouvertures et leur hauteur (*c. civ. : art 676*). En effet, ils doivent être aménagés à une certaine hauteur par rapport au sol de la pièce (et non du terrain) : **2 m 60 au moins pour les pièces au rez-de-chaussée et 1 m 90 pour les étages supérieurs** (*c. civ. : art 677*).

SI LE VOISIN A ÉTABLI UN JOUR IRRÉGULIÈREMENT ?

La suppression du jour ou du moins sa mise en conformité avec les hauteurs ou caractéristiques réglementaires peut être demandée. Comme le jour est une simple tolérance la prescription ne lui est pas applicable. Les conflits relèvent de la compétence du tribunal de grande instance.

Ces jours ne pouvant être transformés en vue, ils ne confèrent aucun droit au propriétaire qui ne peut interdire au voisin d'édifier une construction au motif que cette dernière obstruerait le jour. La construction d'un mur ne doit pas être dictée par une intention de nuire au voisin sous peine d'être considérée comme un abus de droit.

