

REGLES JURIDIQUES

Fiche technique n°1

CODE CIVIL

**Réglementation des
Vues et des Jours
et de la servitude**

Articles 675 à 680bis du Code Civil

Françoise TRIAIRE - Janvier 2014

complétée le 07/07/2017



PREAMBULE

Pour préserver **l'intimité de chacun**, le Code Civil impose des règles de distances minimales pour créer des ouvertures. On ne doit pas pouvoir voir chez le voisin. **Ces règles ne s'appliquent pas si l'ouverture donne sur la voie publique.**

Il est interdit de créer une ouverture occasionnant une Vue (quelle qu'elle soit) sans respecter la distance légale. Cependant, il est possible de créer un Jour pour laisser passer la lumière en respectant certaines conditions.

Il est donc nécessaire de préciser la définition :

- de la Vue et du Jour
- de la vue «droite» et de la vue «oblique»

DEFINITIONS

LA VUE : C'est une ouverture qui permet de voir à l'extérieur et qui laisse passer la lumière et l'air ; ainsi sont considérées comme des vues : les fenêtres, les portes-fenêtres, les baies vitrées, les velux (permettant une vue sur le terrain voisin), un balcon, une terrasse.

LE JOUR : Les jours, dits de souffrance ou de tolérance, sont des ouvertures grillagées et fermées par un verre fixe (ou dormant), ne laissant donc passage qu'à la lumière, et ne permettant ni l'aération, ni le regard chez le voisin.

LA VUE DROITE : Elle permet de voir directement chez le voisin sans tourner la tête.

LA VUE OBLIQUE : Il faut tourner la tête pour voir chez le voisin.

LE CODE CIVIL

Les articles suivants du Code Civil imposent des règles de distance pour la création d'une ouverture.

Art. 675. «L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant».

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 maillé et verre dormant. Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.»

Art. 677. «Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.»

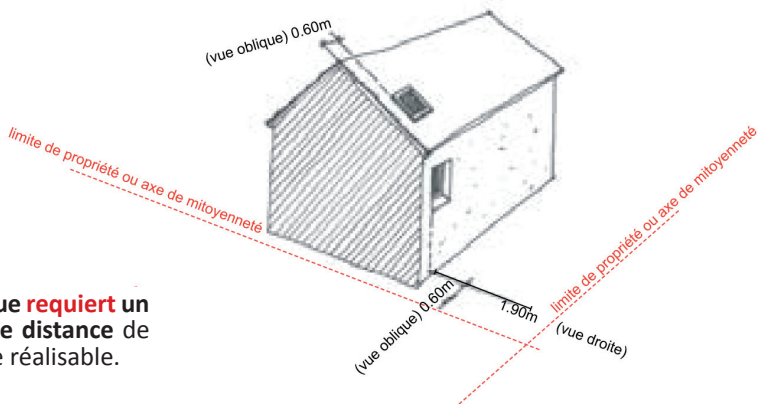
Art. 678. «On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage.»

Art. 679. «On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres 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.»

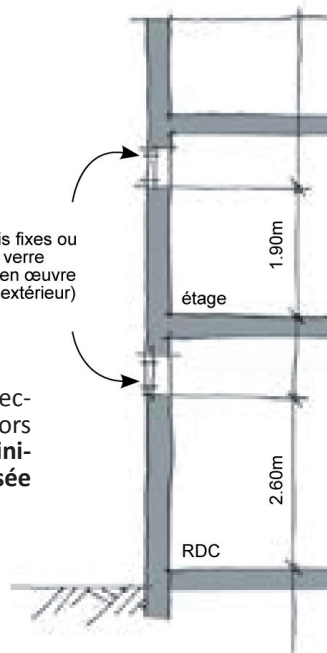
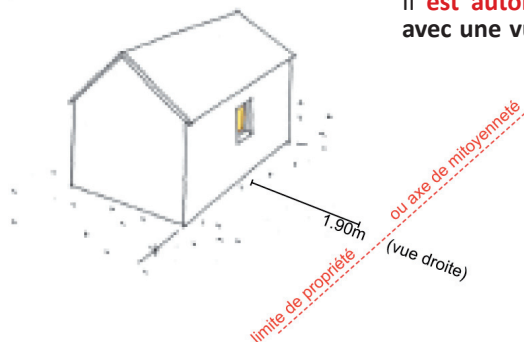
Art. 680bis. «Les limitations légales imposées aux voisins par la présente section ne sont pas applicables aux propriétés situées le long de voiries publiques et chemins de fer qui appartiennent au domaine public.»

Il est **interdit** de pratiquer des ouvertures même à verre dormant dans le **mur mitoyen**. Aucune Vue ne peut être créée sans respecter ces distances.



La création d'une **vue oblique** requiert un **minimum de 0,60 mètre de distance** de la parcelle voisine pour être réalisable.

Il **est autorisé** de créer une ouverture avec une **vue droite à 1,90 m minimum**.

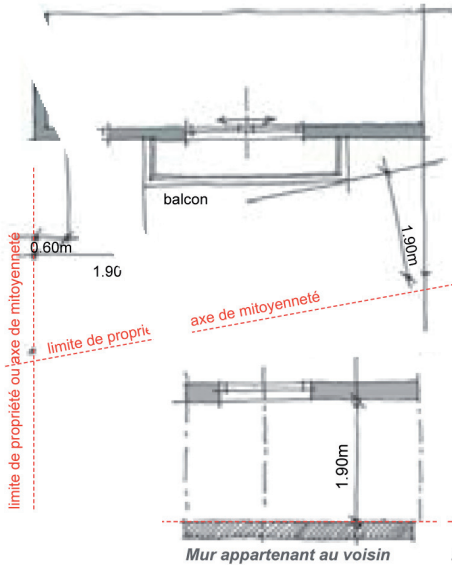


Si ces distances ne sont pas respectées, **seuls des Jours pourront** alors être aménagés à une **hauteur minimale de 2,60 m en rez-de-chaussée et de 1,90 m à l'étage**.

Il peut être dérogé à ces règles avec l'accord du voisin ce qui entraînera une servitude de vue.

NB. : La règle locale dans le document d'urbanisme (**POS ou PLU**) de la commune peut être plus contraignante ; il peut, par exemple, être imposé un retrait de 3 mètres de la limite séparative pour pouvoir construire.

DES PRECISIONS



Comment calculer les distances ?

Pour la vue droite : la mesure se fait à partir du parement extérieur de l'ouverture, du rebord extérieur du balcon ou de la terrasse jusqu'à la limite séparative.

Pour la vue oblique : en se plaçant à l'angle de l'ouverture la plus proche de la propriété voisine.

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.

NB. : Lorsque deux propriétés sont séparées par un espace commun (ruelle, chemin, cour, rivière...) la distance légale de 1.90m ne se compte pas à partir du milieu de cet espace commun mais de la limite opposée.

Le Code Civil précise qu'il n'est pas obligatoire de respecter ces distances quand, soit :

- l'ouverture donnera sur la voie publique,
- la partie du terrain sur lequel s'exercera la vue est grevée d'une servitude de passage,
- l'ouverture donnera sur un mur aveugle ou sur un toit fermé,
- l'ouverture donnera sur un terrain en indivision et si un des copropriétaires est aussi le propriétaire de la vue,
- l'ouverture pratiquée sur le toit ne permettra de voir que le ciel,

LA SERVITUDE DE VUE

Il y a une servitude de vue quand une ouverture est créée en deçà de la distance réglementaire et que le voisin ne peut pas s'y opposer car il y a :

- Un accord entre voisins : Il est possible de déroger aux obligations légales en établissant une convention entre voisins, autorisant à créer des ouvertures à une distance inférieure à la distance légale. Si cet accord est déposé chez un notaire pour publication à la Conservation des hypothèques, il s'appliquera aux futurs acquéreurs ; sinon, il s'appliquera uniquement aux propriétaires signataires.

- Une prescription trentenaire : Si votre voisin a créé une ouverture sans respecter les distances légales et que vous ne réagissez pas pendant 30 ans en l'assignant en justice, il acquiert alors une servitude de vue pour cette ouverture.

- Une division de propriété : Si un propriétaire divise son terrain en 2 parcelles et qu'une ouverture se situe en deçà des distances légales, l'acquéreur de la parcelle issue de la divi-