

"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'écarter 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 édifiée 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

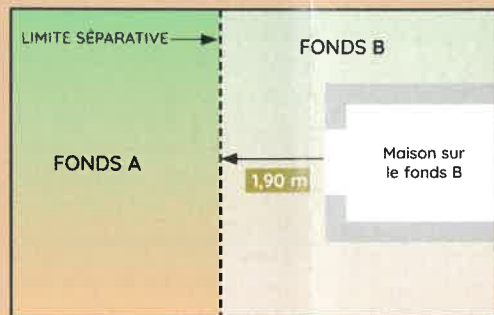
Un jour doit se situer à une certaine hauteur par rapport au plancher de la pièce qu'il est destiné à éclairer, c'est-à-dire 2,60 mètres du sol en rez-de-chaussée, et à 1,90 mètre du plancher en étage.

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.

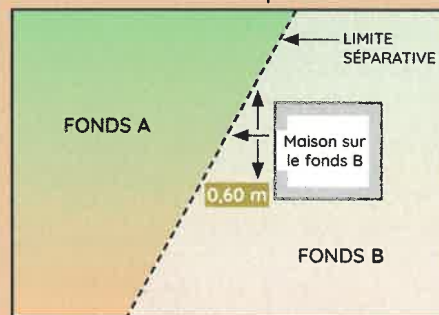


Si la limite séparative est un mur qui vous appartient, la distance est calculée entre l'ouverture et la partie du mur située du côté de la propriété voisine. En cas de mur mitoyen, la distance est calculée entre l'ouverture et le milieu de l'épaisseur du mur.

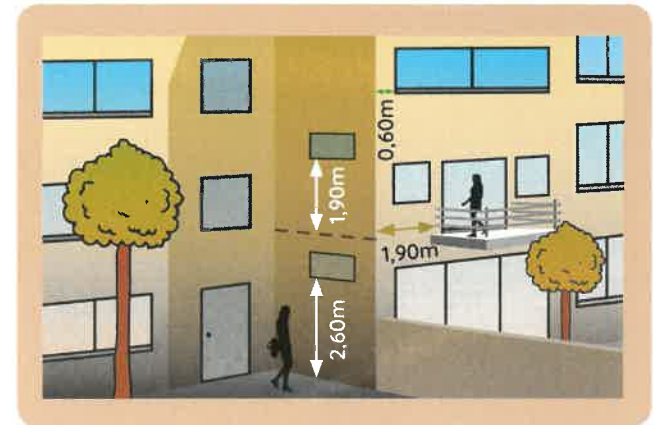
Vue droite



Vue oblique



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...



En cas de litige

La recherche d'une solution amiable est toujours à privilégier. Un courrier peut être envoyé au voisin (voir modèle ci-après). Vous pourrez également contacter un conciliateur de justice.

En cas d'échec, il faudra saisir le Tribunal Judiciaire compétent pour ces questions.

Proposition de courrier

Attention ce modèle est simplement destiné à vous aider dans vos démarches, il vous appartient de vérifier que ce courrier correspond bien à votre situation et de nous contacter pour plus d'information.

Vos noms et adresse Fait à, le

Nom et adresse du voisin

Objet : Demande de suppression d'une vue

Madame, Monsieur,

Je suis propriétaire d'une maison située à qui jouxte votre pavillon.

Vous avez fait percer, le, une fenêtre donnant directement sur mon fonds à une distance d'environ m de la ligne séparative de nos terrains.

Je vous informe que l'article 678 du Code civil interdit la construction d'une telle vue droite à moins de 1,90 m de la limite des propriétés.

En conséquence, je vous mets en demeure de supprimer ou modifier cette vue (installation d'un verre dormant par exemple).

En cas de désaccord de votre part, je ne manquerai pas de porter ce litige devant les tribunaux.

Dans l'attente de vous lire, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

L'ADIL existe et vous offre un conseil gratuit grâce à la contribution financière de ses membres :

Les Conseils départementaux du Loiret et d'Eure-et-Loir et certaines collectivités locales
Le Ministère chargé du Logement
Les professionnels du logement,
Les organismes de logements sociaux
et Action Logement,
Les établissements de crédit...
Les organismes d'intérêt général :
Caisse d'Allocations Familiales,
Conseil Départemental d'Accès au Droit...
Les représentants des usagers et des familles

La diversité des membres de l'ADIL du Loiret et d'Eure-et-Loir • Espace Conseil France Rénov' est la garantie de son indépendance

Nous répondons à vos questions par téléphone ou en entretiens personnalisés (avec ou sans rendez-vous) du lundi au jeudi de 8h45 à 12h00 et 13h30 à 17h30 le vendredi de 8h30 à 12h00 et 13h30 à 16h00

Pour connaître les jours, horaires et lieux des permanences, un seul numéro : **02 38 62 47 07**

ADIL du Loiret et d'Eure-et-Loir • Espace Conseil France Rénov'
1 bis rue Saint Euverte • 45000 ORLÉANS
3 rue Philarète Chasles • 28300 MAINVILLIERS

Tél. : 02 38 62 47 07

Fax : 02 38 77 08 10

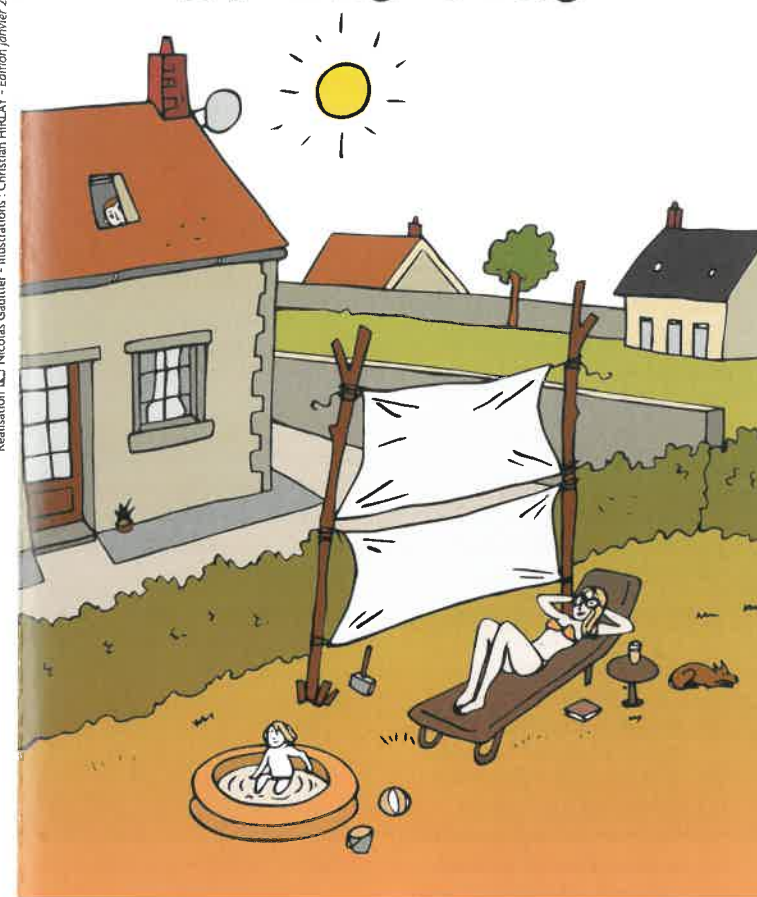
adil@adil45-28.org • www.adil45-28.org

adil avec
du Loiret et d'Eure-et-Loir

France Rénov'
Le service public pour mieux rénover mon habitat

LES RELATIONS
DE BON VOISINAGE

"LES JOURS
ET LES VUES"



Réalisation : Nicolas Gaultier - Illustrations : Christian HIRLAX - Édition janvier 2022

adil avec
du Loiret et d'Eure-et-Loir

France Rénov'
Le service public pour mieux rénover mon habitat