



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

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 : C'est une ouverture qui ne laisse passer que la lumière mais pas l'air, elle ne s'ouvre pas et ne permet pas de voir ; elle doit donc être à verre dormant et opaque avec un treillis à maillage dont les mailles auront 10 cm d'ouverture minimum.

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.»

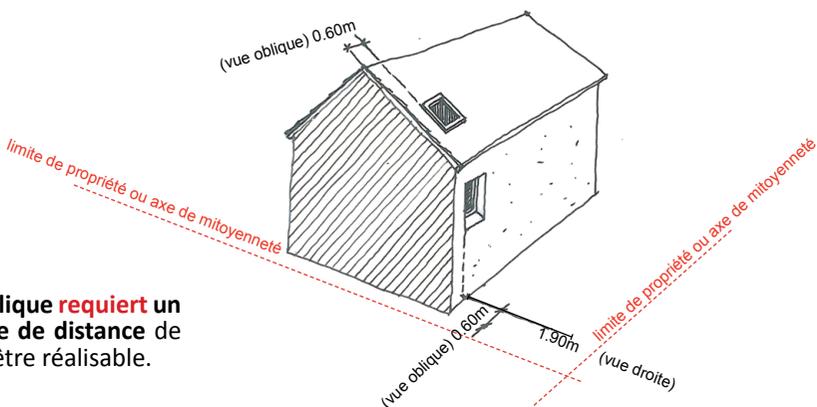
Art. 679. «On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.»

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.»

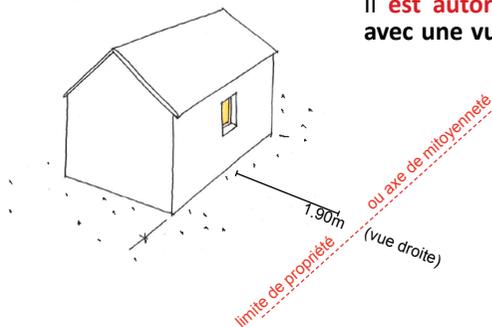


Il est **interdit** de pratiquer des ouvertures même à verre dormant dans le **mur mitoyen**.
Aucune Vue ne peut être créée sans respecter ces distances.

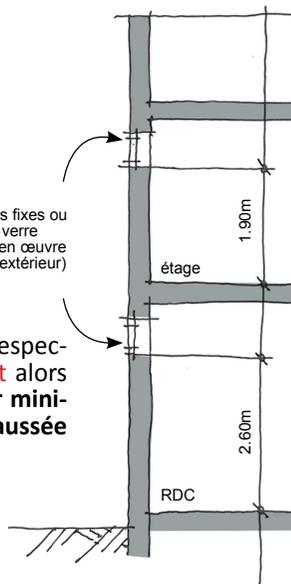


La création d'une **vue oblique** **requiert** un **minimum de 0,60 mètre de distance** de la parcelle voisine pour être réalisable.

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



chassis fixes ou pavés verre
(mise en œuvre au nu extérieur)



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.

