



Les jours et vues ... quelques règles pour protéger l'intimité entre voisins

Alors que les vues sont définies comme des ouvertures (fenêtres, balcons...) permettant le regard sur la propriété voisine, les jours ne permettant que le passage de la lumière, voire l'aération. Le Code civil réglemente de façon précise les vues afin de protéger l'intimité. Les jours bénéficient d'un régime plus souple.

Qu'est-ce qu'une vue ?

C'est un aménagement réalisé dans une construction, à partir de laquelle son propriétaire peut jeter un regard sur la propriété voisine. Il s'agit généralement d'une fenêtre, mais ce peut être également un balcon, une terrasse, un vasistas.

Quelles sont les différents types de vues ?

La vue peut être « droite » ou « oblique ».

La vue droite est l'espace balayé par le regard lorsqu'on se place dans l'axe de la fenêtre et qu'on regarde droit devant sans se pencher à droite ou à gauche de l'ouverture pour regarder de côté.

La vue oblique est l'espace balayé par le regard lorsqu'on se place au milieu de la fenêtre pour regarder sur les côtés.

Quels sont les droits et obligations des propriétaires ?

Il est possible d'établir une vue droite si la distance entre la façade extérieure du mur dans laquelle l'ouverture est pratiquée et la limite séparative du fonds sur lequel s'exerce la vue est d'au moins 1,90m. S'il s'agit d'un balcon, la distance se calcule à compter de la ligne extérieure du balcon et non à compter du mur sur lequel il s'appuie.

Il est possible d'établir une vue oblique à une distance d'au moins 0,60m du fonds sur lequel s'exerce la vue. Mais, dans ce cas, cette distance se calcule depuis le bord de l'ouverture jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Que faire si le voisin ne respecte pas les distances légales ?

Si une ouverture a été pratiquée de manière irrégulière, le propriétaire du fonds voisin peut demander sa suppression. A défaut de règlement à l'amiable, ce dernier pourra saisir le Tribunal de Grande Instance (assistance obligatoire d'un avocat).

Toutefois, il y a création d'une servitude de vue lorsqu'une ouverture a été pratiquée de manière irrégulière et que sa présence a été continue et apparente pendant 30 ans. Dans cette hypothèse, il n'est pas possible d'exiger la suppression de l'ouverture.

Qu'est-ce qu'un jour ?

Les jours sont des aménagements qui laissent passer la lumière, mais non l'air, ni le regard, sur le fonds voisin. Ils sont à « verre dormant », c'est-à-dire fixe (ne peuvent pas s'ouvrir), et comportent un verre ou un matériau translucide (qui laisse passer la lumière), mais non transparent.

Quels sont les droits et obligations des propriétaires ?

Lorsque le mur est situé en limite séparative ou en retrait, mais à l'intérieur des distances admises par les vues, le Code civil encadre de manière très stricte la configuration des jours : « 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. » Il est énoncé par ailleurs qu'ils doivent être établis à au moins 2,60 m du sol du rez-de-chaussée et 1,90 m du sol d'un étage.

Il n'est pas possible d'aménager un jour dans un mur mitoyen sans le consentement du voisin.

ADIL 87

05 55 10 89 89

28, avenue de la Libération 87000 LIMOGES

www.adil87.org contact@adil87.org



Permanences à Bellac, Bessines, Châteauneuf-la-Forêt, Cussac, Eymoutiers, Magnac-Laval, Saint-Léonard-de-Noblat, Saint-Junien, Saint-Yrieix-la-Perche et à la CAF