

## LES JOURS ET LES VUES... QUELQUES REGLES POUR PROTEGER L'INTIMITE ENTRE VOISINS

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

### Qu'est ce qu'une vue ?

Les vues sont des ouvertures ordinaires, généralement des fenêtres, qui peuvent s'ouvrir et permettre le regard sur la propriété de son voisin.

Sont assimilés à des vues les balcons, les terrasses, les lucarnes d'un toit, dans la mesure où la configuration de ces éléments permet une vue sur la parcelle voisine sans effort particulier.

La vue peut être « droite », lorsque le regard porte sur le fonds voisin sans que l'on s'écarte de l'axe de l'ouverture, ou bien « oblique » s'il faut s'écartier sur les côtés ou se pencher à l'extérieur.

Il faut que le regard puisse réellement s'exercer : si l'ouverture donne sur un mur plein, il n'y a pas de raison d'ordonner sa suppression, de même si l'ouverture donne sur un toit ferme, ou encore sur le ciel...

### 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 de la propriété sur laquelle s'exerce la vue est d'au moins 1,90 m. S'il s'agit d'un balcon, la distance se calcule à compter de la ligne extérieure du balcon et non pas à compter du mur sur lequel il s'appuie.

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

Le régime des vues, déterminé par la loi, permet de pratiquer une ouverture à certaines conditions. Il doit être distingué des « servitudes de vue » (voir ci-dessous) qui peuvent être établies par prescription, par convention ou par destination du père de famille, mais dont l'exercice n'est pas déterminé par la loi.



### L'établissement d'une servitude de vue

En dehors de son établissement par convention ou par destination du père de famille, une servitude de vue peut naître lorsqu'une ouverture a été pratiquée de manière irrégulière, et que sa présence a été continue et apparente pendant trente ans.

L'acquisition de la servitude de vue permet d'empêcher le propriétaire de la parcelle voisine de demander la suppression des ouvertures et a 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.

La servitude de vue, une fois établie, ne peut pas être aggravée. La transformation d'une terrasse en véranda n'aggrave pas la servitude de vue préexistante puisqu'elle n'a pas pour effet d'augmenter l'étendue du champ visuel. Il n'en est pas de même de la création de nouvelles ouvertures.

### **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 est généralement grillagé et obturé par un verre dormant, c'est-à-dire fixe.

On assimile également aux jours les fenêtres qui sont situées à une certaine hauteur dans la pièce : elles n'ont pour fonction que de permettre un éclairage suffisant et l'aération du logement.

### **Droits et obligations des propriétaires**

Lorsque le mur est situé en limite séparative ou en retrait mais à l'intérieur des distances admises pour 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.

### **Les autorisations d'urbanisme**

Les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, certificats d'urbanisme opérationnels, ...) sont délivrées en application des seules règles d'urbanisme nationales (code de l'Urbanisme) et locales (Plan Local d'Urbanisme).

Dans le principe de séparation des droits, ces autorisations ne s'intéressent pas à la conformité d'une construction par rapport aux règles du Code Civil. C'est au bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme de s'assurer de cette conformité.

### **En cas de litige**

Il est conseillé en premier lieu de se rapprocher du conciliateur de justice qui organise des permanences régulières dans l'ancienne Ecole Schweitzer, 1 avenue Clémenceau.

En cas d'échec, il faudra alors saisir le Tribunal d'Instance compétent.

## **LES JOURS**

## **ET**

## **LES VUES**

Code civil

Art. 675 et suivant

  
Ville de  
**Sarrebourg**

11, Place Pierre MESSMER BP 50130  
57403 SARREBOURG Cedex

03 87 03 05 06  
[www.sarrebourg.fr](http://www.sarrebourg.fr)