



Création d'une ouverture : les vues

Vous avez le droit de créer des ouvertures dans votre maison (fenêtres, portes, porte-fenêtres, fenêtres de toit, balcons...). Toutefois, il convient de respecter certaines règles de distance vis-à-vis des propriétés voisines si vos travaux permettent de voir dans leur jardin ou dans certaines pièces de leur maison.

I – Création d'une ouverture avec vue

I.1 – La vue droite ou vue directe (illustrations n°1 et 3)

Si l'ouverture vous permet de voir directement chez votre voisin depuis l'intérieur de chez vous sans avoir à vous pencher, on parle d'une vue droite (ou vue directe).

Dans ce cas, **une distance de 1,9 mètres** doit être respectée entre l'extérieur de l'ouverture créée (ou son extrémité s'il s'agit d'un balcon ou d'une terrasse) et la limite du terrain voisin.

→ *Articles 678 et 680 du Code Civil*

I.2 – La vue oblique ou vue indirecte

Si l'ouverture vous permet de voir chez votre voisin, non pas directement, mais en vous penchant à l'extérieur (accès visuel indirect), on parle de vue oblique.

Dans ce cas, **une distance de 0,6 mètre** doit être respectée entre l'extérieur de l'ouverture créée et la limite du terrain voisin.

→ *Articles 679 et 680 du Code Civil*

II – Création d'une ouverture sans vue

II.1 – Ouverture donnant chez un voisin (illustrations n°2)

Vous pouvez aménager des jours de souffrance, c'est-à-dire des fenêtres laissant uniquement passer la lumière sans permettre de voir chez un voisin. Pour cela, ils doivent être constitués d'un châssis fixe (non ouvrant) et de verre translucide et opaque, garni d'un treillis de fer.

De plus, ils doivent être placés à au moins :

2,6 m au-dessus du plancher si c'est au rez-de-chaussée,

1,9 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

→ *Articles 676 et 677 du Code Civil*

II.2 – Ouverture ne donnant pas chez un voisin

Si aucune vue n'est possible sur le terrain voisin, les règles de distance ne s'appliquent pas.

C'est le cas par exemple lorsque la fenêtre donne sur un mur, sur un toit fermé, sur le ciel, sur la voie publique, sur un terrain grevé d'une servitude de passage (article 678 du Code Civil) ou sur un terrain en indivision.

III – Prescriptions

Les vues sont des servitudes :

- Continues, c'est-à-dire dont l'usage est ou peut être continu sans avoir besoin du fait actuel de l'homme (article 688 du Code Civil),



- Apparentes, c'est-à-dire qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une porte ou une fenêtre (article 689 du Code Civil).

Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre ou par la possession de trente ans (article 690 du Code Civil).

IV – Recours en cas de conflit

Pour contester la création d'une ouverture et en demander la suppression, il faut saisir le tribunal. Le juge qualifie au cas par cas les caractéristiques de l'ouverture (vue droite, vue oblique, ouverture sans vue).

Il tient compte principalement de la possibilité ou non de regarder sur le terrain voisin :

- avec ou sans effort particulier,
- et de manière constante et normale.

V – Illustrations

Illustration n°1 :

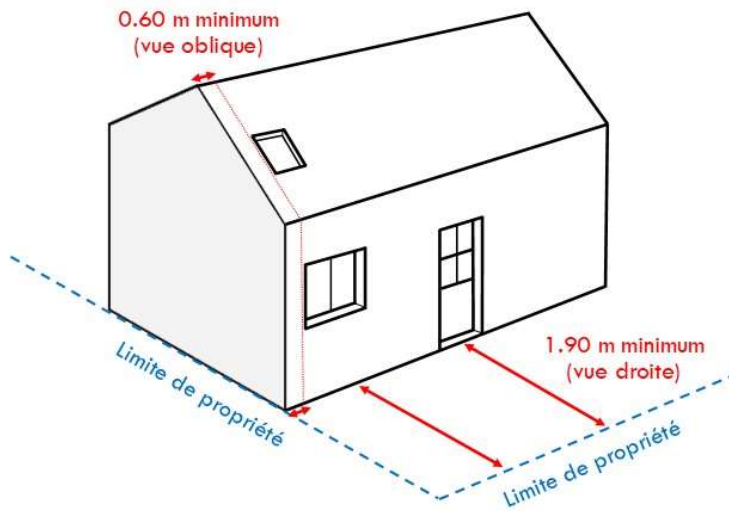


Illustration n°2 :

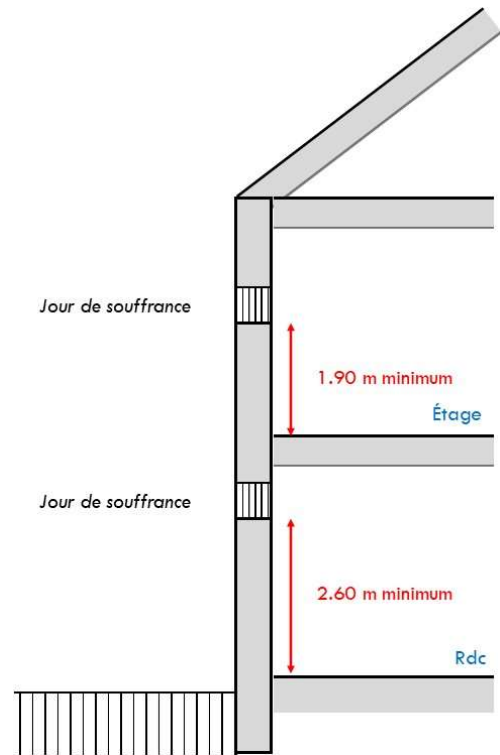


Illustration n°3 :

