

**LES FICHES PRATIQUES : LA SERVITUDE DE VUE**

Les servitudes qui grèvent un immeuble peuvent être établies par la loi ou par le fait de l'homme. Elles peuvent être d'utilité publique ou d'intérêt privé. Pour étudier au mieux les potentialités de l'immeuble sur lequel sont envisagés des travaux, il convient de les prendre en compte. Les servitudes sont innombrables, ci-dessous la servitude de vue.

La servitude de vue

La servitude de vue est une servitude réciproque, apparente et continue. Elle permet de créer ou de maintenir des vues donnant sur le fonds voisin et implantées à une distance inférieure à celles légalement imposées par le Code civil. Elle ne peut être instituée, comme toute servitude, qu'entre des fonds appartenant à des propriétaires différents.

La servitude de vue s'acquiert :

- par convention
- par prescription trentenaire
- par destination du père de famille, c'est-à-dire découlant d'une intervention humaine qui a créé cet état (ex : division de parcelles avec un arbre ou une ouverture en limite de propriété).

Le propriétaire d'un fonds bénéficiant d'une servitude de vue peut exiger, non seulement le maintien de l'ouverture édictée à une distance inférieure à celle prescrite par la loi, mais aussi le respect de la plénitude de son droit. Le propriétaire du fonds grevé ne peut donc rien faire qui puisse y porter atteinte ou en diminuer l'usage. C'est ainsi que le propriétaire d'un fonds grevé d'une servitude de vue droite est tenu de ne pas édifier de construction dans un rayon de 1,90 m à partir du parement du mur où l'ouverture est faite.

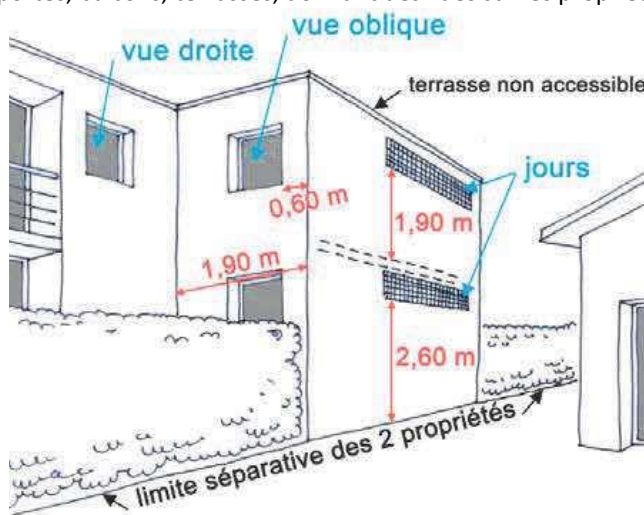
Définition d'une vue

Il est interdit d'aménager des fenêtres, portes, balcons, terrasses, donnant des vues sur les propriétés voisines à moins de respecter les distances suivantes :

- vues droites : 1,90 m,
- vues obliques : 0,60 m,

à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Les distances se comptent depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait et, s'il y a des balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

**Définition d'un jour**

Une ouverture a le caractère de jour de souffrance lorsqu'elle est faite pour éclairer un escalier et non pour procurer une vue sur le fonds voisin.

Le propriétaire d'un mur non mitoyen joignant immédiatement le terrain d'autrui a le droit d'y ouvrir des jours de souffrance sous certaines conditions relatives tant à la forme des ouvertures qu'à leur hauteur au-dessus du plancher :

- Les jours doivent être garnis d'un treillis de fer, dont les mailles doivent avoir 10 cm d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.



- Ils ne peuvent être établis qu'à 2,60 m au-dessus du plancher ou sol de la pièce qu'on veut éclairer, si cette pièce est au rez-de-chaussée et à 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.
- Il faut noter que la dimension des jours n'est pas réglementée.
Ces jours ne pouvant être transformés en vue ne confèrent aucun droit au propriétaire. Notamment ce dernier ne peut pas interdire au voisin d'édifier une construction les obstruant.

Ni jours ni vues

Il reste que certaines ouvertures ne sont qualifiées ni de jours, ni de vues et ne sont donc pas soumises à leur régime :

- Exemple 1 : un vasistas en verre martelé non transparent qui n'autorise aucune vue réelle vers l'extérieur, et qui ne permet pas le jet d'objets puisque son ouverture, masquée par une moustiquaire en plus d'un barreaudage, se fait vers l'intérieur, ne constitue ni un jour ni une vue.
- Exemple 2 : l'ouverture créée par des pavés de verre épais, non transparents et scellés au mur assurant un complet isolement matériel et optique constitue une paroi translucide qui ne déroge nullement à l'interdiction d'établir aucun jour ni aucune fenêtre dans le mur.



Lors d'une demande d'autorisation de construire, le service instructeur ne vérifie pas si le projet respecte les règles du Code civil. Il ne vérifie que la conformité du projet aux règles d'urbanisme (circulaire du 6 juin 1984, transfert de compétences en matière de Permis de Construire). Le règlement d'urbanisme peut être plus contraignant au niveau des distances (par exemple, implantation à 2 m de la limite séparative dans le cas d'une façade sans baie, à 4 m s'il y a des ouvertures).

REF

Articles 676 à 680 du Code civil

