



# 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 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'écarter 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 fermé, 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 édictée 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 règles locales d'urbanisme

Le règlement d'urbanisme s'appliquant dans la zone où se situe un terrain indique les distances à respecter entre la construction et la limite de ce terrain.

Il peut prévoir, par exemple, que toute nouvelle construction devra s'établir soit à 3 m de la limite, soit en mitoyenneté. Dans ce cas, le mur situé en mitoyenneté sera aveugle, c'est-à-dire sans ouverture mais avec d'éventuels jours. La construction située en retrait de 3 m ou plus pourra comporter tout type d'ouverture.

Pour connaître les possibilités s'offrant à vous, n'hésitez pas à rencontrer un architecte conseiller du CAUE (conseils gratuits sur RV au 02 62 21 60 86).

## En cas de litige

Il est toujours préférable dans un premier temps de contacter la Maison de justice et du droit de votre commune pour tenter de résoudre à l'amiable un litige. A défaut d'accord amiable, le litige devra être porté devant les tribunaux.

**L'ADIL VOUS INFORME SUR  
LES RAPPORTS DE VOISINAGE  
CONSULTEZ-LA !**



### ADIL CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

L'ADIL réunit l'Etat, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers.

Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement et fait partie d'un réseau national animé par l'ANIL.

**L'ADIL vous conseille, consultez-la !**

**Avec l'ADIL,  
étudiez la solution la mieux adaptée à votre situation**

### ADIL de la Réunion

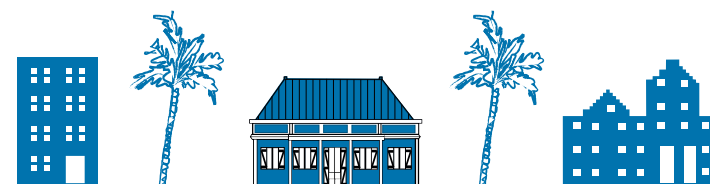
12, rue Monseigneur de Beaumont  
BP 868  
97477 Saint Denis Cedex

Tél : 02 62 41 14 24 / Fax : 02 62 21 37 52  
Site internet : [www.adil974.com](http://www.adil974.com)

Ile de la Réunion - Décembre 2009

## Les jours et vues

Articles 675 et suivants du Code civil



**L'ADIL de la Réunion  
vous conseille  
gratuitement**

*Consultez-la ...*