

# JOURS ET VUES

Il est important de distinguer les notions de jour et de vue.

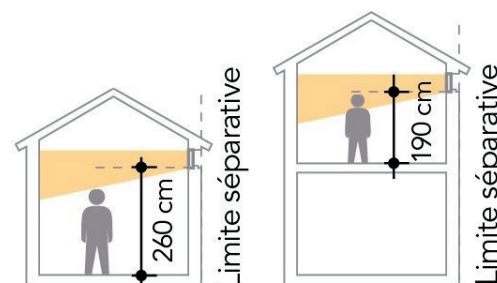
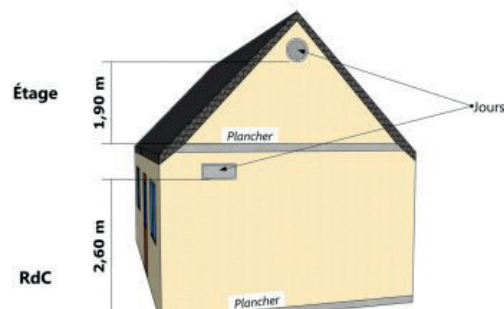
## Les jours

Une ouverture a le caractère de jour de souffrance lorsqu'elle amène de la clarté dans une pièce 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 (Code civil, art. 676 et 677 partiels) :

- 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 du sol au rez-de-chaussée et à 1,90 m 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.



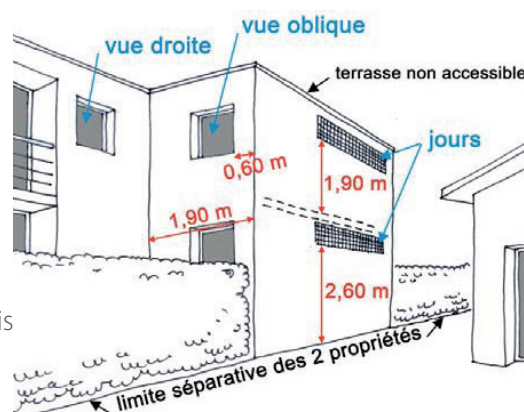
## Attention !

La perte d'ensoleillement ou de vue engendrée, au détriment des propriétés voisines, par l'exhaussement ou l'extension d'un immeuble peut donner lieu à une action en réparation à l'encontre du propriétaire de cet immeuble, sur le fondement des troubles de voisinage. Il appartient au juge d'apprécier souverainement si le trouble excède les inconvénients normaux de voisinage, étant précisé que l'existence du trouble s'apprécie indépendamment du problème de la régularité administrative de la construction. Cette action peut donc gêner la construction d'un immeuble sur la parcelle voisine.

## Les vues

Il est interdit d'aménager des fenêtres, portes, balcons, terrasses, donnant des vues sur les propriétés voisines. Il faut respecter 1,90 m pour les vues droites, et 0,60 m pour les vues obliques (cf. schéma).

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 (Code civil, art. 680).



## Attention !

Sont qualifiés de vues droites :

- un perron formant saillie sur une façade,
- une échelle métallique permettant l'accès à un bâtiment construit sur la limite séparative de deux fonds.

S'il est fait usage de «claustra» (paroi ajourée), la distance de vue doit être comptée à partir du mur intérieur comportant lui-même des ouvertures, à condition qu'il soit impossible d'accéder régulièrement au «claustra».

# JOURS ET VUES

## 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<sup>1</sup> 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.



*Vasistas en verre martelé*

• **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.

<sup>1</sup>Un vasistas est une plus petite ouverture aménagée dans une fenêtre ou dans une porte, constituée d'un vantail pivotant indépendamment.

## Contester l'ouverture créée par un voisin

Pour contester l'ouverture irrégulière créée par un voisin, il faut saisir le Tribunal de Grande Instance. Le juge décidera de la mesure adaptée pour mettre fin à la vue ou au jour irrégulier.

## Références

- Art. 678.(L. no 67-1253, 30 déc. 1967) - On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a 1,90 m de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit pas déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.
- Art. 679.- (L. no 67-1253, 30 déc. 1967) - On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a 0,60 m de distance.
- Art. 680.- La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents, se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.
- Art. 676.- Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant. Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront 10 cm d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.
- Art. 677.- Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à 2,60 m au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

<https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-autres-reglementations/le-code-civil>

<http://www.remire-montjoly.fr/wp-content/uploads/2018/09/la-servitude-de-vue.pdf>

## Le règlement d'urbanisme

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).

Il 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).

