



LES VUES ET LES JOURS DE SOUFFRANCE DONNANT SUR LA PROPRIÉTÉ VOISINE : Quelques règles pour préserver l'intimité de chacun

RAPPEL : Ces informations sont délivrées à titre d'information. Le Code Civil ne relève pas de la compétence de la Commune.

Depuis tous types de bâtiments, les vues et les jours de souffrance donnant sur la propriété du voisin sont règlementés par les articles 675 à 680 du Code civil.

1 LES VUES

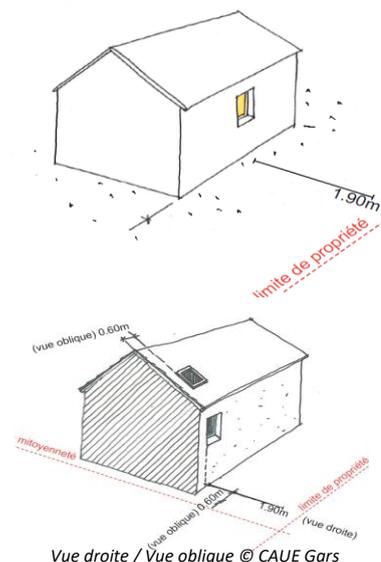
Toute ouverture en façade et en toiture (fenêtre, porte-fenêtre, fenêtre de toit, lucarne, etc.) ou élément bâti extérieur avec plancher accessible (terrasse accessible, balcon, loggia, escalier, etc.) qui permet **d'avoir un regard sur une propriété voisine est qualifiée de vue.**

Afin de préserver l'intimité de chacun en limitant les vues entre deux propriétés contigües, le Code Civil impose des **distances minimales d'implantation des ouvertures entre deux propriétés voisines.**

Le Code civil distingue **les vues droites et les vues obliques.** La vue est dite « droite » dès lors que le regard peut porter sur le fond voisin sans avoir à s'écarter de l'axe de l'ouverture. A l'inverse, la vue est considérée comme « oblique » dans les cas où il faut se tourner sur le côté ou se pencher vers l'extérieur pour apercevoir le fond voisin.

Pour les vues droites, toute ouverture ou élément bâti extérieur devront être implantés à plus de **1,90 m de la propriété voisine.**

Pour les vues obliques, les ouvertures devront alors être implantées à plus de **0,60 m de la propriété voisine.**



2 LES JOURS DE SOUFFRANCE

Contrairement aux vues, **les jours de souffrance** sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard. Il s'agit d'ouverture avec menuiserie fixe (qu'on ne peut ouvrir) et vitrage translucide (type verre dépoli qui ne laisse pas passer le regard). Ainsi, il **laisse passer la lumière mais pas l'air ni le regard.**

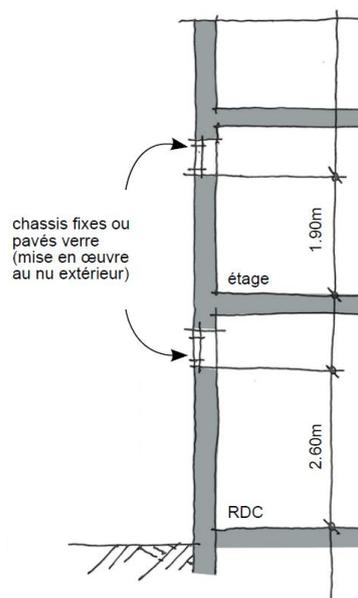
Dans un mur mitoyen, aucune ouverture ne peut être pratiquée sans l'accord du voisin (ni vue, ni jour).

En revanche, dans un mur non mitoyen situé le long de la limite séparative avec le voisin, sont autorisés les jours de souffrance ou fenêtres à châssis fixes.

La loi ne réglemente pas la dimension des jours de souffrance, mais elle réglemente leur emplacement. Ces ouvertures doivent être situées à au moins :

- **2,60 mètre au-dessus du sol du rez-de-chaussée de la construction**
- **1,90 mètre au-dessous du sol d'un étage.**

On notera enfin qu'on ne considère pas les **parois en briques de verre** comme des jours de souffrance. Ce type d'ouvrage est assimilable à une partie constitutive du mur et son emplacement en hauteur est donc libre.



En cas de litige avec un voisin ou interrogations sur la réglementation, plusieurs solutions existent afin de saisir les services compétents :

- Votre **protection juridique** liée à l'assurance habitation : Vous pouvez contacter ce service afin de demander des informations juridiques à votre assureur sur la conduite à tenir en cas de litige. Les servitudes de vue, d'ensoleillement etc... sont régies par le code civil et non le code de l'urbanisme.
- Les **maisons de justice** et du droit à Nantes et à Rezé :
NANTES : 8 Rue Henri Matisse, 44000 NANTES. Tél : 02 51 17 98 54
REZE : 8 rue Jean-Baptiste Vigier, 44400 REZE. Tél : 02.51.11.37.00
- Le **conciliateur de justice** : il assure une permanence en mairie 2 fois par mois. Vous pouvez prendre RDV en appelant l'accueil de la mairie : 02.40.34.43.00