Image not found or type unknown

Les servitudes de vues : les règles applicables

publié le **03/09/2014**, vu **42650 fois**, Auteur : Maître Marc WAHED

Par définition, le domicile fait partie intégrante du domaine de la vie privée protégé par l'article 9 du Code Civil. C'est la raison pour laquelle, afin de préserver l'intimité de chaque voisin, chacun doit respecter certaines règles applicables par le Code Civil en matière de servitude de vue.

Par définition, le domicile fait partie intégrante du domaine de la vie privée protégé par l'article 9 du Code Civil. C'est la raison pour laquelle, afin de préserver l'intimité de chaque voisin, chacun doit respecter certaines règles applicables par le Code Civil en matière de servitude de vue.

En effet, toute ouverture dans une construction est possible sous réserve de ne pas avoir de vue sur la propriété du voisin.

Afin de déterminer ces règles applicables, il convient de connaître les différentes caractéristiques des servitudes de vue qui ne sont d'ailleurs de rigueur seulement en présence de propriétés contigües.

1. **Définition des servitudes de vue**

Avant de pouvoir aborder les règles applicables, il convient en premier lieu de se demander en quoi consiste une servitude de vue.

Une vue est une ouverture qui permet de voir à l'extérieur. En ce sens, toute fenêtre ou aménagement qu'il s'agisse d'un balcon, d'une terrasse ou encore d'un escalier extérieur qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue. En application de cette définition, peuvent donc être considérées comme des vues :

- les fenêtres,
- les portes fenêtres,
- les baies vitrées,
- les velux (permettant une vue sur le terrain voisin)
- un balcon,
- une terrasse.

2. **Distinction entre vue droite et oblique**

Les règles applicables en matière de servitude de vue différent selon qu'il s'agisse d'une vue droite ou oblique.

La vue est considérée comme droite lorsqu'elle permet de voir directement chez le voisin sans être obligé de tourner la tête. Il s'agit d'une vue parallèle sur la propriété du voisin.

En revanche, la vue est définie comme oblique lorsqu'elle oblige à tourner la tête afin de voir chez le voisin. Il s'agit d'une vue perpendiculaire au terrain du voisin.

3. **Les distances légales à respecter**

Le Code Civil édicte certaines règles à respecter en présence de servitude de vue notamment en ce qui concerne les distances à respecter avec la propriété du voisin.

En effet, en matière de vue droite, la distance à respecter entre l'ouverture et la limite séparative entre les deux propriétés est de1.90 mètres .

En revanche, concernant la vue oblique, la distance à respecter entre l'ouverture et la limite séparative entre les deux propriétés est de 0.60 mètres.

Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue.

La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.

En dépit de ces règles applicables, dans certaines hypothèses d'absence de gêne ou de préjudice soumise à l'appréciation souveraine des juges, il est possible de déroger aux distances légales.

Si vous souhaitez obtenir davantage d'informations complémentaires au sujet de servitudes de vue ou de résoudre un litige entre voisins à cause de ces ouvertures, vous pouvez ainsi contacter :

Maître Marc WAHED

Avocat au Barreau de Marseille

23 Rue Breteuil 13006 Marseille

Tel : 04.91.98.96.58

marc.wahed@gmail.com

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés