



Voisinage et vue : les distances minimales à respecter

Fiche pratique publié le 13/02/2018, vu 6975 fois, Auteur : [Maître Luc PASQUET - Avocat](#)

Cachez ce voisin que je ne saurais voir.

! A compter de janvier 2021 retrouvez mes nouveaux articles à l'adresse suivante : [articles Maître Luc PASQUET](#)

Tel : 02 97 21 03 5

lorient@consiliumavocats.fr

Que l'on vive en ville ou à la campagne, nous aspirons tous à jouir de notre logement en toute intimité. Cela n'est toutefois pas chose facile lorsque la maison voisine ouvre de larges fenêtres sur notre fonds.

Heureusement, le Code civil contient plusieurs dispositions visant à protéger le propriétaire du regard inquisiteur des riverains indiscrets.

Ainsi, avec un phrasé au délicieux parfum du XIXe siècle, les articles 678 et 679 disposent donc :

Article 678 du Code civil : « 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 dix-neuf décimètres 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 déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »

Article 679 du Code civil « On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance. »

Il faut alors comprendre qu'une « vue » « droite » doit impérativement être supérieure à 1m90 de « l'héritage » voisin, cette distance étant ramenée à 60cm s'il s'agit d'une « vue oblique ».

Ces termes spécifiques ne brillant pas de par leur limpidité, une brève explication s'impose.

Tout d'abord, une « vue » est simplement une ligne dégagée donnant chez son voisin, depuis une fenêtre, une terrasse ou tout autre élément n'étant pas le terrain naturel. A ce titre et de manière plutôt cocasse, la jurisprudence a même donné le caractère de vue à un vulgaire tas de terre!^[1]

Ensuite, une vue est considérée comme « droite » lorsqu'il est possible de voir le fonds voisin sans tourner la tête, dans le cas contraire, il s'agit d'une vue « oblique ».

Une vue droite, plus intrusive se voit repoussée à une distance minimale d'1m90, alors que, moins

gênante, la vue oblique peut être située à 60cm du fonds.

Ces règles de distance peuvent toutefois subir quelques exceptions suivant les situations.

C'est par exemple le cas lorsque les deux fonds ne sont pas contigus, mais séparés par une voie publique ou par une servitude de passage, ce qu'a rappelé très récemment la Cour de Cassation.

[2]

De même, la jurisprudence a pu tolérer des vues dès lors qu'elles donnent simplement sur un toit dépourvu d'ouverture[3] ou sur un mur aveugle[4].

Nonobstant les quelques cas particuliers présentés ici de manière non exhaustive, il est possible de contraindre son voisin à supprimer les vues illégales par la voie judiciaire. Les sanctions pouvant aller de l'obturation de la vue prohibée à la démolition de l'ouvrage.

Le droit de propriété revêtant un caractère sacré[5], il n'est d'ailleurs pas nécessaire de prouver un quelconque préjudice, ce qui facilite grandement l'action du demandeur, lui permettant de regagner tranquillité et sérénité.

Maître Luc PASQUET se tient à votre disposition pour un premier rendez-vous, physique ou téléphonique afin d'examiner la conformité légale des vues vous concernant.

! A compter de janvier 2021 retrouvez mes nouveaux articles à l'adresse suivante : [articles Maître Luc PASQUET](#)

Tel : 02 97 21 03 5

lorient@consiliumavocats.fr

[1] Cour de cassation, Chambre civile 3. 30 octobre 2012, N° 10-28287

[2] Cour de cassation, Chambre civile 3. 23 novembre 2017, n° 15-26.240

[3] Cour de cassation, Chambre civile 3. 29 avril 1986, N° 85-10.150 : Bull. civ. III, n° 58

[4] CA Aix, 19 juin 1962 : D. 1962, Jurispr., p. 538

[5] Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 : Art. 17. « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. »