



Fenêtre sur jardin voisin

Par **Mikade**, le **04/02/2019** à **21:31**

Bonjour.

Nous sommes propriétaires de notre maison depuis 10 ans. A l'arrière de notre maison il y a un terrain qui était à l'abandon jusqu'à présent. (il appartenait à une dame âgée qui l'a légué à une association et cette association l'a vendu à un particulier) La fenêtre de notre cuisine donne sur ce jardin, cette fenêtre était existante quand nous avons acheté.

Seulement voilà un des voisins a acheté ce terrain et est venue aujourd'hui nous annoncer qu'il allait faire une piscine. Il nous demande de mettre un filtre occultant sur nos fenêtres et de ne plus les ouvrir. C'est la seule source de lumière de cette pièce. Pour le film occultant ok mais ne plus l'ouvrir nous paraît impensable. Il nous a dit que si nous refusons il va bâtir un mur à moins de 10cm parce que notre quartier est une zone ub. Puis il nous a "menacé" qui si nous ne voulons pas on ira au tribunal dépenser de l'argent pour au final avoir tort.

Nous sommes perdus. Nous ne voulons pas de problème avec nos voisins mais nous aimerions pouvoir continuer à ouvrir cette fenêtre. Chez nous elle donne au-dessus de notre évier. Cela paraît injuste pour nous sachant que pendant 10 ans on ne nous a jamais rien dit.

Merci d'avance pour vos éventuelles réponses.

Par **janus2fr**, le **05/02/2019** à **07:59**

Bonjour,

Vous ne pouvez avoir de vue droite sur le terrain voisin à moins de 1m90 de la limite séparative (0m60 en vue oblique). Donc si je comprends bien votre cas, votre fenêtre est directement en limite de propriété, donc illégale. Votre voisin peut donc tout à fait exiger que vous supprimiez cette vue.

Sauf si vous pouvez prouver que cette fenêtre existe depuis au moins 30 ans, auquel cas vous pourriez revendiquer une servitude de vue.

Par **beatles**, le **05/02/2019** à **10:05**

Bonjour,

Au cas où la fenêtre ne serait pas en limite de propriété et respecterait les distances de 1m90 ou 0m60, selon le cas, il serait utile d'évoquer les articles 678 et 679 du Code civil qui les fixent (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=B1C2529831BF963B1C62798E27500FD1.tplg>).

Dans le cas contraire, vous pourrez remplacer la fenêtre classique par une fenêtre de type châssis oscillo en PVC avec verre opaque.

[quote]

Cela paraît injuste pour nous sachant que pendant 10 ans on ne nous a jamais rien dis.

[/quote]

Mais, dans ce cas, vous étiez sensés connaître ces restrictions, d'ordre public, concernant les règles de voisinage, que le terrain soit à l'abandon ou non.

Cdt.

Par **janus2fr**, le **05/02/2019 à 11:23**

[quote]

Dans le cas contraire, vous pourrez remplacer la fenêtre classique par une fenêtre de type châssis oscillo en PVC avec verre opaque.

[/quote]

Pas forcément, car un jour de souffrance doit être placé à une hauteur définie (plus haut qu'une fenêtre).

[quote]

Article 676

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

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 un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

Article 677

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf

décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

[/quote]

Par **beatles**, le **05/02/2019** à **12:15**

Je vous invite à lire plus particulièrement le quatrième paragraphe de ce lien (https://www.courdecassation.fr/institution_1/presentation_2845/jurisprudence_cour_cassation_30995.ht) concernant le droit positif et l'évolution sur la lecture d'un article en fonction des changements de la société donc de son évolution, ce qui inclut les innovations.

Je veux bien qu'en 1804, pour être efficace, l'occultation des fenêtres de jour se faisait avec un treillis de fer calibré, et que les châssis oscillo opaque n'existaient pas ; mais, suite à l'évolution de la société, ils existent en 2019 ; et je vois mal un juge borné s'en tenir à la seule existence de matériels datant de plus de deux siècles en occultant les matériels actuels, qui apportent les mêmes résultats, et en ne tenant pas compte de l'avis et de l'étude de la Cour de cassation.

Actuellement la norme générale de hauteur de plafond est de 2m55 ; ce qui rendrait inutile sinon obsolète l'article 677 du Code civil ; ou bien que suite à l'évolution de la société il ne concernerait qu'une minorité de cas au détriment de la majorité.

Par **Tisuisse**, le **05/02/2019** à **13:43**

La première chose à savoir c'est de quand date cette maison ? En quelle année elle a été construite ?

Par **janus2fr**, le **05/02/2019** à **13:47**

Bonjour beatles,

En tout cas, cet article 677 était toujours appliqué en 2014. Certes, nous sommes en 2019, les choses ont peut-être évolué à mon insu.

Dans ma mémoire, seuls les pavés de verre incorporés dans un mur étaient acceptés à une hauteur inférieure...

Par **beatles**, le **05/02/2019** à **14:15**

J'aimerais bien avoir l'intégralité de cet arrêt de 2014 pour savoir si'il est d'espèce ou de principe.

En revanche, de mon côté, j'ai trouvé un arrêt de la Cour de cassation qui va dans mon sens (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000028915019>).

Par **janus2fr**, le **05/02/2019** à **20:13**

Cette jurisprudence concerne surtout l'ouverture du jour de souffrance et donc le 676, point litigieux dans cette affaire et non la hauteur.

Par **beatles**, le **06/02/2019** à **09:09**

Votre appréciation de cet arrêt de la Cour de cassation est péremptoire et manque de cohérence.

Le VISA énonce comme règle de droit les articles 676 et 677 du Code civil et non pas le seul 676 ; donc la hauteur est prise en compte.

Mais la motivation de l'arrêt attaqué ne tient uniquement compte que de la consistance de la fenêtre en concordance avec ses constatations concernant la hauteur qui ne peut pas avoir d'effet sur une personne de grande taille ou l'utilisation d'un tabouret ; dans la logique de ces constatations l'on peut ajouter que cette notion de hauteur est incompatible avec la notion actuelle d'habitabilité puisque pour être habitable un local doit avoir au minimum une hauteur de plafond de 1m80.

Donc cet arrêt est bien conforme au droit positif (évolutif) prôné par la Cour de cassation