



Droit ouverture auvent en limite de propriété

Par **got2be71**, le **25/09/2019** à **08:46**

Bonjour,

Nous avons emménagé dans notre nouvelle maison en fin d'année dernière et le voisin à l'arrière du terrain fait construire en ce moment sa maison en limite de propriété par rapport au fond de ma parcelle.

Une chose qui nous surprend est la création d'une ouverture dans le mur du pignon en limite de propriété.

J'ai pris contact avec le service urbanisme de la mairie qui, dans un premier temps, m'a indiqué qu'il n'avait certainement pas le droit puisque le code civil impose qu'une ouverture en limite de propriété, qu'elle soit de type "vue" ou "jour", respecte une hauteur minimale de 2,60m ou un recul d'1,90m.

Hier, je reçois un mail du service urbanisme hier qui m'indique qu'après renseignement pris auprès du constructeur, il apparaît que l'ouverture qui donne sur notre propriété correspond à un auvent et non à une fenêtre et que par conséquent, les règles du code civil liées aux fenêtres et aux ouvertures ne s'appliquent pas dans le cas présent.

J'aimerais avoir votre avis sur cette situation qui nous gêne un peu question intimité et moins-value en cas de revente...

Merci d'avance pour votre aide.

Par **Josh Randall**, le **07/10/2019** à **14:03**

Bonjour,

Si vous êtes sûr qu'il s'agit d'une ouverture et quelle crée une vue vous êtes en droit de saisir la justice civile et ce même si le permis de construire est conforme au Code de l'urbanisme et au PLU.

Vous avez la possibilité de vérifier si le dossier est conforme au PLU. Certains PLU imposent

une distance à respecter quand les maison ont une ouverture donnant sur un terrain voisin.

Vérifiez également si la construction en cours est conforme aux plans figurant dans le dossier.

Par **beatles**, le **08/10/2019** à **15:07**

Bonjour,

Peu importe la mauvaise foi du constructeur et le manque de professionnalisme du service de l'urbanisme !

[quote]

Article 676 du Code civil

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.

[/quote]

L'article 676 distingue deux types d'ouvertures : les **jours** et les **fenêtres** !

« **jours ou fenêtres à fer émaillé et verre dormant** » et non pas « **jours, ou fenêtres, à verre émaillé et verre dormant** »

Le second alinéa ne concerne que les fenêtres qui contrairement au jours laissent passer l'air.

Dans votre cas l'ouverture est un « **JOUR** » et non pas une fenêtre.

Voir ce lien (<https://www.dossierfamilial.com/immobilier-logement/proprietaire/voisinage-creer-une-ouverture-dans-les-regles-342210>) et aller à « **Installer des "jours de soffrance ou de tolérance"** »

Reprenez contact avec le service de l'urbanisme avec ce qui précède et avertissez les qu'en cas d'un permis de construire autorisant une telle irrégularité, en violation de l'article 676 du Code civil, vous saisirez le Tribunal adminsitratif (c'est gratuit) pour le faire annuler.

Cdt.

Par **Josh Randall**, le **08/10/2019** à **17:26**

[quote]

Reprenez contact avec le service de l'urbanisme avec ce qui précède et avertissez les qu'en cas d'un permis de construire autorisant une telle irrégularité, en violation de l'article 676 du

Code civil, vous saisissez le Tribunal administratif (c'est gratuit) pour le faire annuler.

[/quote]

Problème: sauf erreur de ma part, cette irrégularité ne relève pas du Code de l'urbanisme mais du Code civil. Voir notamment l'[article A424-8 du Code de l'urbanisme](#)

Si recours il y a, il devrait être fait auprès de la juridiction civile, non ?

Par **beatles**, le **08/10/2019** à **18:49**

Exact !

Donc référé devant le TGI.

Il faut alors préciser que s'il n'y a pas obligation de vérifier cela ne signifie pas qu'il y a interdiction de le faire suite à un recours gracieux et ainsi de tenir compte des règles du Code civil sur les vues.

Par **beatles**, le **08/10/2019** à **19:11**

Je compléterai que cette exonération de vérification a été introduite au 1er octobre 2007 par la création de l'article A442-8, parce que jusqu'au 30 septembre 2008 c'était l'article A724-6-1 qui concernait la décision (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=E5221DEC82B3A3808FDE1261826D07F2.tplg>
)

Personnellement j'en étais resté, à cause de la copropriété, à la vieille réglementation qui obligeait le Maire à vérifier que le copropriétaire demandeur de travaux ou de PC avait bien reçu l'aval par une décision d'AG.