



## Fenetre donnant sur cour du voisinage

Par **tosmad**, le **21/04/2014** à **21:13**

Bonjour à tous,

J'expose les faits : je suis propriétaire d'une maison de ville et j'ai fait construire 2 fenêtres en remplacement de deux vitres opaques, une petite au niveau des escaliers pour accéder au 1er, et l'autre plus grande au niveau de mes WC (à coté de la cuisine), elle sont distante de 3 m environ. Hors je ne savais pas qu'il fallait faire une demande à la mairie. Ces 2 fenêtres donne sur la cour de ma voisine tout de suite en bas des fenêtres. Mon mur est accolé à sa cour privative. Ma voisine a donc contesté la création de ses fenêtres ouvrantes.

J'ai accepté la fermeture de la fenêtre avec film opaque de la fenêtre des WC (d'où je n'ai pas de vue sur la cour), mais la petite j'en ai besoin quand je cuisine (pour aérer). Je n'ai pas de vue sur sa cour juste sur le mur d'en face, et encore il faut se pencher pour voir. Ce qu'elle conteste c'est que je peux ouvrir pour écouter les conversations comme si je n'avais que ça à faire.

Mes recherches sur internet ne sont précises sur mon problème et j'ai bien peur qu'elle m'attaque. Si vous pouvez m'aider je suis à l'écoute.

Merci beaucoup.

Par **PMO68**, le **22/04/2014** à **01:45**

Bonsoir,

Conformément à l'article 675 du code civil, il est interdit de pratiquer aucune fenêtre ou ouverture, en quelques manières que ce soit, même à verre dormant, dans le mur mitoyen. En cas de non-respect des distances légales, l'ouverture irrégulière de vues est sanctionnée par leur suppression.

Selon la jurisprudence, les vues ouvertes, sans que les distances légales aient été respectées, doivent être bouchées à la seule demande du voisin, même en l'absence de préjudice et sans indemnité. Le juge peut, en effet, ordonner la suppression de la vue irrégulière sans avoir à établir la gêne observée et les troubles encourus pour le propriétaire du fonds voisin (Cour de cassation, 29 avril 2002).

PM

Par **tosmad**, le **22/04/2014** à **08:29**

Merci pour votre réponse qui est très clair

Par **janus2fr**, le **22/04/2014** à **10:12**

[citation]Conformément à l'article 675 du code civil, il est interdit de pratiquer aucune fenêtre ou ouverture, en quelques manières que ce soit , même à verre dormant, dans le mur mitoyen. [/citation]

Bonjour,

Il n'est indiqué nulle-part qu'il s'agit d'un mur mitoyen !

Je pense plutôt que la voisine conteste en se basant sur les distances de vues (vue droite 1m90 de la limite séparative, vue oblique 0m60) articles 678 et 679 CC.

Par **tosmad**, le **22/04/2014** à **19:03**

On peut pas vraiment dire que c'est un mur mitoyen... J'ai pu avoir l'avis d'une notaire et effectivement je n'ai pas le droit. Je suis dépité mais bon si je suis en tord...

Par **janus2fr**, le **23/04/2014** à **07:39**

[citation]On peut pas vraiment dire que c'est un mur mitoyen...[/citation]

Un mur est mitoyen ou ne l'est pas. Un mur mitoyen est un mur construit à cheval sur la limite séparative et qui appartient en indivision aux propriétaires des 2 fonds.

Un mur construit en limite de propriété et appartenant uniquement au propriétaire du fond sur lequel il est construit est un mur privatif.

Sinon, je vous confirme que si vos ouvertures sont situées à moins de 1m90 en vue droite ou 0m60 en vue oblique de la limite séparative avec la voisine, elles sont illégales...

Par **marfran**, le **09/04/2016** à **16:09**

Nous avons une fenêtre donnant sur la cour intérieure de nos voisins, cette fenêtre existe depuis au moins 40 ans avec l'accord des ces derniers. Cette fenêtre est opaque avec la pose de pavés de verre et ne s'ouvre pas. Les propriétaires actuels ont posé bâches et planches de bois devant cette fenêtre ce qui nous enlève toute clarté. En ont-ils le droit ?  
Merci de votre réponse.

Par **youris**, le **09/04/2016** à **17:20**

bonjour,

si on considère que votre fenêtre est en fait un jour de souffrance (ouverture destinée uniquement à éclairer le lieu où elle est pratiquée mais interdisant la vue), son existence ne fait naître aucune servitude à la charge du fonds contigu et n'entraîne aucune restriction du droit de propriété du voisin.

en conséquence, votre voisin peut tout à fait entreposer du matériel ou autres devant ce jour de souffrance sauf si c'est uniquement dans l'intention de nuire ce qui pourrait être considéré comme un abus de droit.

donc sauf considéré comme un abus de droit, vos voisin peuvent entreposer des matériaux devant ce jour de souffrance.

salutations

Par **marfran**, le **10/04/2016** à **09:53**

Merci de votre réponse. Cela me renseigne bien.  
Cordialement.

Par **Aurelie01**, le **24/08/2016** à **14:12**

Bonjour, nous sommes propriétaire d'une maison de village depuis 1 an. Nous avons à l'arrière une court qui est notre seul extérieur. Notre voisine à plusieurs fenêtres qui donnent sur notre court. Nettement 2 qui sont à environs 70cm du sol. 1 fenêtre donne sur leur cuisine. Et l'autre sur leur buanderie. Ces 2 fenêtres s'ouvrent. La buanderie entreprise linge humide et chien qui reste constamment enfermé dedans. De plus il y a une aération sous la fenêtre de la buanderie qui donne chez nous. Nous avons donc de gros problèmes d'odeur de cuisine(même si ça peut se gérer) mais surtout de la buanderie qui est ouverte constamment et quand elle est fermé la locataire mais un extracteur d'aire qui souffle par l'extraction. Nous ne savons pas depuis combien de temps existent ces ouvertures. Par contre les fenêtres ont sans doutes mois de 20ans (pic de bonne qualité). Je voudrai savoir quels sont nos droits? Par rapport aux fenêtres à l'extraction d'aire. Peut on obliger le propriétaire à réaliser des jours et nous des ouvrants sachant que nous ne savons pas la date de création de ceux ci? Merci par avance.

Par **La fenêtre**, le **04/10/2016** à **05:23**

Bonjour,

Je viens d'acheter une maison ancienne en ville avec une fenêtre condamnée via une plante située sur la cour du voisin.

Il me dit que cela fait plus de 30 ans qu'elle n'a pas été ouverte, et qui selon lui il bénéficie d'une servitude de vue.

Es ce vraiment la loi ?

Par **janus2fr**, le **04/10/2016** à **07:43**

Bonjour,

Votre explication manque de clarté.

Cette fenêtre, elle est à vous ou au voisin ? La plante, elle est à qui ?

Car on pourrait comprendre que cette fenêtre est à vous, mais après vous dites que le voisin bénéficie d'une servitude de vue ?????

Par **Trianon Julie**, le **11/11/2016** à **09:44**

Bonjour,

Copropriétaire depuis 3 ans de mon appartement, l'une de mes voisines a une fenêtre qui donne sur ma cour d'entrée.

C'est une vieille bâtisse et je ne sais pas de quand date l'ouverture de cette fenêtre.

Elle peut facilement accéder à mon domicile par sa fenêtre, et j'aimerais savoir si je peux légalement la contraindre à poser une grille ou des barreaux.

En effet, depuis un an, ma voisine est devenue agressive, procédurière, et je préfère éviter qu'elle ait accès à mon domicile.

Merci pour vos réponses.

Par **youris**, le **11/11/2016** à **10:46**

bonjour,

vous ne pouvez pas l'obliger à faire quoique ce soit chez elle.

par contre vous pouvez sur votre propre propriété faire en sorte d'interdire l'accès à votre logement.

salutations

Par **bica**, le **12/04/2017** à **17:35**

Bonjour

J'ai une cour extérieure, sur le coté droit de celle-ci se trouve le mur de la boutique de notre voisin, peut-ont dire que c'est un mur mitoyen, aussi sur ce mur notre voisin a fait une ouverture et installée une fenetre qui ne s'ouvre pas donnant sur notre cour (vis à vis sans aucune demande d'autorisation à la mairie, il y a quelques années (a environ 5 mètres de notre cour en hauteur),

Aussi nous sommes en travaux dans notre cour, et nous avons fait quelques trous dans son mur, sans demander l'accord de notre voisin, il nous demander de boucher les trous et qu'il n'était pas d'accord à ce que nous touchions à son mur, donc ces trous ont été bouchés mais avec de l'enduit blanc cela ne lui convient pas car cet enduit est trop clair, normal son mur est

sale, avons nous la possibilité de réagir ou pas à ses propos, aussi nous allons mettre un filet devant la fenetre qu'il a posé, car nous sommes envahi de pigeon qui viennent nichés devant cette ouverture et cela nous porte préjudice, le voisin a accepté, mais s'il nous commence à créer des problèmes pour la couleur des enduits, ai-je un recours pour l'ouverture illégale de sa fenetre

merci

Par **perais**, le **22/09/2017** à **19:21**

Bonjour j ai donné un bâtiment à ma fille pour en faire sa résidence mais malheureusement maintenant elle ne me parle plus .... dans son garage il y a depuis toujours une fenetre mais qui donne sur ma cour je voudrais la fermer ... en ai-je le droit ???? Merci d avance  
Cordialement

Par **libellules**, le **19/03/2022** à **13:48**

Bonjour,

Mon voisin a deux fenêtres ouvrantes qui donnent sur mon terrain (il peut entrer par conséquent sur mon terrain).

Puis-je installer un poulailler au nez de ces fenêtres lui empêchant d'avoir un accès chez nous ?

Vous remerciant par avance pour votre réponse.

Cordialement

Par **youris**, le **19/03/2022** à **14:37**

bonjour,

votre terrain et celui de votre voisin ont-ils appartenu par le passé au même propriétaire qui a installé ces portes-fenêtres.

sinon, depuis combien d'années ces portes-fenêtres sont-elles installées ?

existe-t-il une servitude de droit de passage entre vos deux terrains ?

salutations

Par **Tilde**, le **09/06/2024** à **21:41**

Bonjour,

Notre maison de ville est en limite de notre propriété. Un de nos voisins a sa maison presque en bordure de sa propriété, légèrement en oblique (distance de 1m50 à 1m90 de sa limite de propriété, c'est à dire de notre maison). Nous n'avons pour l'instant pas d'ouverture de ce côté mais souhaiterions en créer pour permettre une aération (courant d'air). Lui par contre a une ouverture donnant sur notre mur.

Quelles sont les règles si nous souhaitons ouvrir une fenêtre de ce côté ? Cela donnerait sur son mur, mais en oblique à une certaine distance, il pourrait y avoir sa fenêtre...

Enfin, sa maison ne fait pas toute la longueur de la notre ; on pourrait avoir une fenêtre donnant sur son mur, mais en oblique voir son arrière-cour. Quelles sont les règles dans ce cas ?

Si jamais une "vraie" fenêtre n'est pas envisageable, puisque dans notre cas nous souhaitons juste avoir un courant d'air, existe-t-il un autre format d'ouverture qui serait autorisé ?

Merci d'avance.

Par **youris**, le **10/06/2024** à **09:48**

bonjour,

vous ne pouvez pas créer d'ouverture à moins de 1,90 de la limite de propriété de votre voisin.

voir ce lien : [création d'ouverture](#)

ainsi que les articles du code civil relatifs aux vues sur la propriété voisine :

[articles 675 à 680 du code civil](#)

selon votre message, vous ne pouvez pas créer d'ouverture en limite de propriété.

vous devez créer votre courant d'air sur les autres faces de votre maison.

salutations

Par **Tilde**, le **10/06/2024** à **10:01**

Bonjour,

Merci pour votre réponse rapide. J'avais cru comprendre qu'on pouvait faire une ouverture s'il y avait un mur en face, ce qui est notre cas (à part une fenêtre du voisin qui donne sur notre mur, mais on pourrait se mettre à distance ++). Je devrais préciser que l'espace entre les deux maisons est un « **schlupf** », espace classique en Alsace entre deux maisons (pour éviter la propagation des incendies, etc.) qui n'est pas utilisé (souvent mitoyen mais sur le cadastre chez nous, il appartient bien au voisin).

Malheureusement nous sommes en ville donc avons le même problème de tous les côtés. Il

ne reste que le toit pour imaginer une aération.  
Merci encore,