



## ouvertures d'un garage enterré (Article 678 du code civil)

Par **vollibre77**, le **01/02/2025 à 22:50**

Bonjour.

J'envisage construire un garage presque totalement enterré et donnant sur la rue.

Egalement, afin de profiter de l'éclairage naturel j'envisage créer 2 ou 3 ouvertures (petits vasistas) en partie haute du garage coté voisin (+ de 1.80 m du sol du garage). Les appuis de fenêtres seront situés à 10 cm au dessus du sol du terrain contigu à celui de mon voisin. La distance de la construction sera à 1 m de la limite de propriété ce qui est autorisé dans le PLU de la commune.

A la lecture de l'article 678 du code civil je comprends que l'on ne peut avoir de vue directe à moins de 1.9 m de la limite de propriété "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".

J'envisage de construire également un mur d'environ 80 cm à 1 m en limite de propriété sur toute la longueur du garage, ce qui supprime de fait toute possibilité de vue qui déjà était impossible du fait des ouvertures à plus de 1.8 de haut. Comme il n'y a plus de vue le projet est-il possible ? (construire à 1.9 m au lieu de 1 m de la limite rend la construction très difficile pour différentes raisons)

Vous remerciant de vos réponses.

Cordialement.

Patrick

Par **Cousinnestor**, le **03/02/2025 à 18:33**

Hello !

Pour contribuer à l'éclairage naturel de l'intérieur de votre garage si vous prévoyez des zones de briques de verre dans la partie haute de son mur coté voisin il n'y aura pas de "vue" sur la

parcelle voisine.

Pour ce garage et le mur supplémentaire envisages il vous faut respecter le PLU de votre secteur.

A+

Par **vollibre77**, le **03/02/2025** à **19:24**

Merci de votre réponse Cousinnestor;

Je vais donc penser aux briques de verre si je ne trouve pas d'autre solution !

Néanmoins concernant le mur supplémentaire je suis certain qu'il respecte bien le PLU de la commune et l'architecte conseil du département m'a indiqué ne pas voir d'obstacle pour le projet complet sauf cette histoire de code civil à propos des Vasistas.

En effet ce dont j'ai peur c'est le renvoi du PLU sur l'article 678 du code civil qui impose une distance de 1.9 m entre une fenêtre et la limite de propriété en vue directe ou 0.6 m en vue de biais.

C'est pour cela que j'imagine un mur en limite de propriété pour couper la vue chez le voisin depuis les vasistas qui sont plus lumineux que des briques de verre et si éventuellement je peux ouvrir ces vasistas cela permet d'aérer !.

Donc j'aurais bien des vues à moins de 1.9 m mais sur mon mur supplémentaire et pas chez le voisin.

Voilà, je me demande si mon idée est tordue et si le PC sera refusé mais cela peut résoudre mon problème afin d'obtenir un peu de clarté dans le garage enterré qui fait entre 10 et 15 m de long, cela sans gêner le voisin et en respectant les règles ?

Dans la même idée je pourrais aussi faire 3 murets en limite de propriété uniquement devant mes 3 vasistas tout en respectant la règle sans monter un mur complet devant tout le garage ? En final je suis sec sur l'éventuel coté obtus de cette règle 678 du code civil malgré la certitude de ne rien voir chez le voisin avec cette idée et c'est pour cela que j'ai besoin de l'aide d'érudits en droit de la construction car je suis sec !

Merci pour vos futures réponses et aides !

Patrick