Creation fenetre ou jour de souffrance

Par Manu26

Bonjour,
suite à l'achat d'une vieille maison, j'ai entrepris de gros travaux, j'ai déposé un permis de construire qui contient la création d'une ouverture en limite séparative donnant sur la cour de mon voisin (pour apporter de la lumière dans une chambre), l'ouverture est une fenetre chassis fixe en verre non transparent avec barreaux en fer verticaux et horizontaux espacés de 10cm).
Dans le permis de construire j'ai commis plusieurs erreurs:
- J'ai placé l'ouverture trop pres de la maison du voisin, pendant les travaux j'ai creer l'ouverture plus loin, mais toujours à moins 1m90 de sa cour.
- l'ouverture est à 1m30 de hauteur du plancher 1er etage.

Le voisin s'oppose maintenant a l'ouverture.

L' ouverture étant une fenetre en chassis fixe et verre non transparent et muni de barreaux en fer, suis je obligé de respecter la hauteur de 1m90 depuis le plancher des etages comme indiqué dans le code civil article 677 ?

ou

la decision de la Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 27 mai 2009, 08-12.819, Publié au bulletin
m'autorise t'elle à ne pas respecter les hauteurs d'implantation d'un jour s'il est constitué d'un chassis fixe, barreaux et verre non transparent ?

puis je mettre à jour le permis avec le placement actuel de la l'ouverture (qui est plus éloignée de la maison de mon voisin que sur le permis)?

merci

Par Burs

Bonsoir;
les jours et les vues relèvent du civil, par conséquent totalement indépendant du PC.
Tant que cela ne créer aucunes vues sur la propriété voisine, il n'y a pas de problèmes.

Par AGeorges

Bonjour Manu,

Les règles sont là :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F76]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F76[/url]

Par Manu26

merci pour vos reponses.
je sais que les vues et les jours relève du civil, mais un pc est obligatoire pour creer l'ouverture car cela modifie la façade ce qui implique une délai de recour des tiers, et je sais d'avance que mon voisin qui est un peu tatillon va déposé un recour.

ma question est, en cas de recour de mon voisin,puis-je m'appuyer (pendant la mediation et éventuellement au tribunal) sur l'arrêt de la Cour de cassation (qui appuie une décision de la cour d'appel), "Chambre civile 3, 27 mai 2009,

08-12.819, Publié au bulletin" dans lequel elle précise que, en cas d'opacité des jours percés dans le mur, leur positionnement importait peu, pour demander à laisser mon ouverture tel quelle (à 1m30 du sol, en verre opaque, chassis fixe et barreaux)?
ou
cette décision ne vaut pas loi, et il faut que je referme partiellement cette ouverture jusqu'à 1m90 (ce qui représente des frais important de changement de fenêtre, barreaux et rebouchage trou et enduit du mur), alors que en l'etat le verre opaque et le chassis fixe empêche toute vue chez lui et que je ne souhaite pas non plus obtenir une servitude de vue chez lui.

Par yapasdequoi

Bonjour
Le recours du voisin dans les 2 mois d'affichage contre votre PC ne pourra être recevable que si vous ne respectez pas le PLU.

Sinon il peut faire un recours au civil si création de vue. Mais comme ce n'est pas le cas, il sera débouté.

Par AGeorges

Bonjour Manu,

La base des distances est l'article 677 du Code Civil. La jurisprudence que vous citez me semble plutôt critiquer et annuler la décision de la CA qui disait que la distance n'avait pas à être respectée. C'est pour moi ce qui ressort de la toute dernière partie. A vérifier !

Le cas échéant, ne serait-il pas plus simple d'occulter les 60 cms du bas de votre fenêtre ? (si, par exemple, elle est un peu en retrait par rapport au mur extérieur ?

Par yapasdequoi

Si votre projet est conforme au PLU que la réalisation est conforme au PC et qu'il n'y a pas de vue (verre non transparent + chassis clos) vous n'avez rien à craindre et rien à faire.

Par morobar

Bonjour,
Hélas je n'arrive pas à charger cette jurisprudence, sauf les premiers mots, qui m'incitent à penser qu'on est en présence d'une servitude dite "du père de famille".

Par yapasdequoi

Pourquoi vouloir chercher une SPF pour une création d'une nouvelle ouverture ?

Par morobar

Mais je ne cherche rien de tel.
Le renvoi à l'arrêt en question mentionne une servitude du père de famille et j'ai donc du mal apprécier la pertinence de le citer dans le litige exposé.

Par yapasdequoi

Moi non plus je ne vois pas le rapport

Par janus2

Bonjour,

Je suppose que Manu26 s'appuie sur la conclusion de cette jurisprudence :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000020681010]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000020681010[/url]

Attendu, d'autre part, que la cour d'appel, qui a souverainement constaté que les jours litigieux, garnis d'un treillis métallique et d'un châssis fixe sur lequel était monté un matériau translucide mais opaque, qui ne faisaient qu'éclairer l'immeuble dans lequel ils étaient pratiqués, offraient au fonds servant des garanties de discrétion suffisante, en a justement déduit qu'il n'y avait pas à s'assurer de leur hauteur par rapport au plancher ;

Par AGeorges

Bonjour à tous,

Oui Janus, c'est aussi ce que j'ai compris, que Manu souhaite pouvoir s'appuyer sur cette partie de texte de jurisprudence.
Mais si l'on lit le DERNIER paragraphe de cette même jurisprudence, on constate :

qu'en affirmant que le fait que les jours aient été garnis d'un treillis métallique et d'un châssis fixe suffisait à offrir au fonds servant des garanties de discrétion suffisante sans qu'il soit nécessaire de s'assurer de la hauteur des jours par rapport au plancher haut de l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 677 du Code civil.

Ce qui, pour moi contredit la première phrase, et que j'ai signalé à Manu en parlant de cet article 677CC.

Par janus2

Bonjour AGeorges,
Je pense qu'il faut lire dans l'ordre...
Le paragraphe que vous citez est situé avant la conclusion.
La cour de cassation indique donc bien que la cour d'appel a violé l'article 677 mais que au final elle a eu raison de ne pas en tenir compte dans le cas d'espèce.

Par AGeorges

Re Janus,

Le paragraphe que vous citez est situé avant la conclusion.

Le paragraphe cité est le DERNIER du texte fourni par LégiFrance. Donc, s'il est possible que la CONCLUSION soit exprimée plus tôt dans le texte (ce qui se fait dans certains cas), vous pouvez avoir raison.

Sinon, d'autres éléments sont cités comme une notion de servitude de vue. Et j'en ai déduit, peut-être un peu hâtivement que du fait de ces autres éléments, le constructeur de fenêtre pouvait dormir tranquillement.

Car, en tout état de cause, je ne vois pas comment une décision de Tribunal, fût-elle la Cour de Cassation, pourrait se permettre de contredire la loi (le 677CC est très clair).

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous pouvez vous appuyer sur l'arrêt de la Cour de cassation du 27 mai 2009 n° 08-12.819 qui rappelle que, par « vue », dans l'article 677 du code civil, il faut entendre une ouverture transparente permettant d'observer chez le voisin.

Une ouverture translucide qui permet d'éclairer sans permettre d'observer chez le voisin n'est pas une vue. Votre voisin ne pourra utilement intenter de recours contre vous sur un motif reposant sur l'article 677 du code civil.

Dans cet arrêt, la cour de cassation approuve totalement la cour d'appel. Ne pas prendre un moyen avancé par l'auteur du pourvoi avec le dispositif ce qui, en l'occurence, fait dire à la cour de cassation le contraire de ce qu'elle énonce.

Par Burs

les différentes jurisprudences s'accordent dorénavant sur le fait que la hauteur et et les aménagements des jours (treille

en acier) ne change en rien le fait qu'il n'apportent pas de vue sur la propriété voisine. Les juges ne retiennent donc que l'opacité de l'ouverture et que le chassis soit dormant. Considérant que de toutes façons, le voisin peut à tout moment faire boucher ces ouvertures en cas de construction ou agrandissement en limite.

Par janus2

Le paragraphe cité est le DERNIER du texte fourni par LégiFrance. Donc, s'il est possible que la CONCLUSION soit exprimée plus tôt dans le texte (ce qui se fait dans certains cas), vous pouvez avoir raison.

Je ne comprends pas bien ce que vous voulez dire...

Perso, je lis :

2°/ que pour être conformes aux dispositions légales, les jours doivent être établis non seulement sur des châssis à verre dormant, c'est-à-dire des châssis fixes, mais encore à vingt-six décimètres 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 au dessus du plancher pour les étages supérieurs ; qu'en affirmant que le fait que les jours aient été garnis d'un treillis métallique et d'un châssis fixe suffisait à offrir au fonds servant des garanties de discrétion suffisante sans qu'il soit nécessaire de s'assurer de la hauteur des jours par rapport au plancher haut de l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 677 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, que la SCI ayant contesté avoir renoncé à l'acquisition d'une "servitude de non-jour", la cour d'appel n'a pas violé le principe de la contradiction ;

Attendu, d'autre part, que la cour d'appel, qui a souverainement constaté que les jours litigieux, garnis d'un treillis métallique et d'un châssis fixe sur lequel était monté un matériau translucide mais opaque, qui ne faisaient qu'éclairer l'immeuble dans lequel ils étaient pratiqués, offraient au fonds servant des garanties de discrétion suffisante, en a justement déduit qu'il n'y avait pas à s'assurer de leur hauteur par rapport au plancher ;

Par AGeorges

Hello Janus,

Le même paragraphe figure deux fois. J'ai copié celui de la fin et vous avez repris celui du début. D'où la confusion.

Je continue cependant à penser que l'histoire de
la SCI ayant contesté avoir renoncé à l'acquisition d'une "servitude de non-jour",

(ce qui fait beaucoup de négations)
est ce qui a fait pencher la Cour de Cassation en faveur de la Cour d'Appel.

Et il faut tout de même rappeler que l'objet de la requête en Cassation est :

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir constaté l'existence d'une servitude de jour imposé à l'immeuble appartenant à la Société BEAUREGARD, au profit de l'immeuble appartenant à Monsieur X... ;

Par Nihilscio

Le litige ayant opposé la SCI Beauregard à M X ne nous intéresse pas.

Seul nous intéresse l?énoncé des motifs inclus dans le dispositif de l'arrêt de rejet :

Attendu, d'autre part, que la cour d'appel, qui a souverainement constaté que les jours litigieux, garnis d'un treillis métallique et d'un châssis fixe sur lequel était monté un matériau translucide mais opaque, qui ne faisaient qu'éclairer l'immeuble dans lequel ils étaient pratiqués, offraient au fonds servant des garanties de discrétion suffisante, en a justement déduit qu'il n'y avait pas à s'assurer de leur hauteur par rapport au plancher.

L'enseignement à retenir est qu'une ouverture en verre translucide mais opaque n'est pas une vue et qu'il n'y a donc pas à se préoccuper de la position de cette ouverture.

Par AGeorges

@Nihilscio

L'enseignement à retenir est qu'une ouverture en verre translucide mais opaque n'est pas une vue.

Enseignement inutile, dans ce cas, ce n'est pas une "vue" mais un "jour". Le terme juridique est bien clair dés que l'on s'est un peu intéressé au sujet.

Et l'article 677 parle bien de "jours" et non de "vues".

Par Nihilscio

La question posée porte sur une question de vue.

Une vue est ce qui permet de voir.

Un jour est un trou dans le mur.

Un trou dans le mur permet de voir s'il fermé par un matériau transparent.

S'il est fermé par un matériau translucide seulement, il ne permet pas de voir et ce n'est donc pas une vue.

Un trou dans le mur fermé par un matériau translucide n'est pas soumis aux prescriptions des articles 677, 678 et 679. C'est ce que dit l'arrêt de la cour de cassation cité et c'est ce qui répond à la question.

Par AGeorges

Selon le journal de Beaumarchais

Les ouvertures qui ne laissent passer que la lumière, et qui ne créent donc pas de vues chez le voisin, ne sont pas concernées par la réglementation relative aux distances. Ces ouvertures appelées "jours de souffrance" doivent toutefois être percées à une certaine hauteur.

Il y a aussi un long article d'un avocat sur le sujet, accessible très facilement sur quelques mots-clés, comme :
"Différence entre VUE et JOUR".

Par Nihilscio

Les ouvertures qui ne laissent passer que la lumière, et qui ne créent donc pas de vues chez le voisin, ne sont pas concernées par la réglementation relative aux distances. Ces ouvertures appelées "jours de souffrance" doivent toutefois être percées à une certaine hauteur.
Pas de bol. La cour de cassation dit le contraire, ce que confirme d'ailleurs l'avocat Aurélien Bamdé se référant au même arrêt. Si l'on ne peut pas voir à travers ces jours, on peut les placer à n'importe quelle hauteur.

Par Burs

Et de plus, dorénavant, la jurisprudence reconnaît que l'obturation des jours de souffrance par l'édification d'un immeuble voisin comme un trouble anormal de voisinage et comme un préjudice réparable (arrêt du 10 Juin 2010, n° 09/05462)

Par Manu26

encore merci a tous pour vos participations,

si je resume ce que j'ai compris :

si mon ouverture est en verre transparent c'est une vue sauf si elle est a 2m20 du sol du rdc ou 1m90 du sol de l'etage et est constituée d'un chassis fixe et d'un treillis de fer, dans ce cas c'est un jour.

ou

si mon ouverture dans mon mur non mitoyen est en verre dormant translucide garnis d'un treillis de fer (qui laisse passer la lumière sans que l'on puisse voir) alors ce n'est pas une vue, c'est peut-être un jour..., en tout cas c'est toléré

(un peu comme les pavés de verre) car peut importe les dimensions et la hauteur, c'est non ouvrable et on ne peux pas voir au travers.

apparament mon voisin est chaud pour lancer une conciliation.... soit disant que cette fenêtre le gène pour raison medical... la lumière des reflets du soleil sur le verre le gène pour medité...