

# La servitude de vue

## Comprendre la servitude de vue

Afin de protéger l'intimité de chacun, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines si elles ne respectent pas certaines conditions, notamment celle de distance légale. Si les distances ne sont pas respectées, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à la constitution d'une servitude de vue.

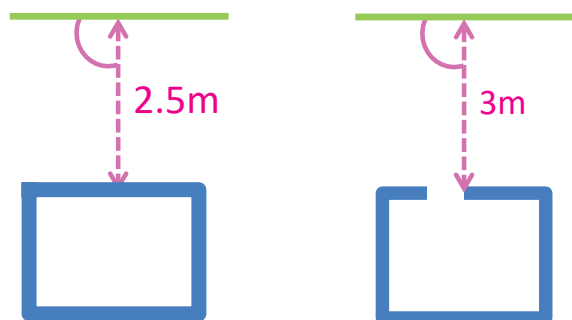
### Qu'est-ce-qu'une vue ?

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue. Une vue est une ouverture non fermée ou une fenêtre qui permet de voir le fonds voisin, à la différence d'un jour\*, qui laisse seulement passer la lumière et n'autorise pas le regard chez le voisin. Les jours ne sont pas soumis à la servitude de vue puisqu'ils ne remettent pas en cause le respect de l'intimité du voisinage.

### Les règles à respecter dans la création des ouvertures

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme détermine les distances à respecter entre les constructions et les limites séparatives, en fonction de leur degrés d'ouverture.

Les nouvelles constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Pour les autres façades, un recul de 2,5m minimum doit être respecté. Il est porté à 3m si la façade comporte une ou plusieurs baies.



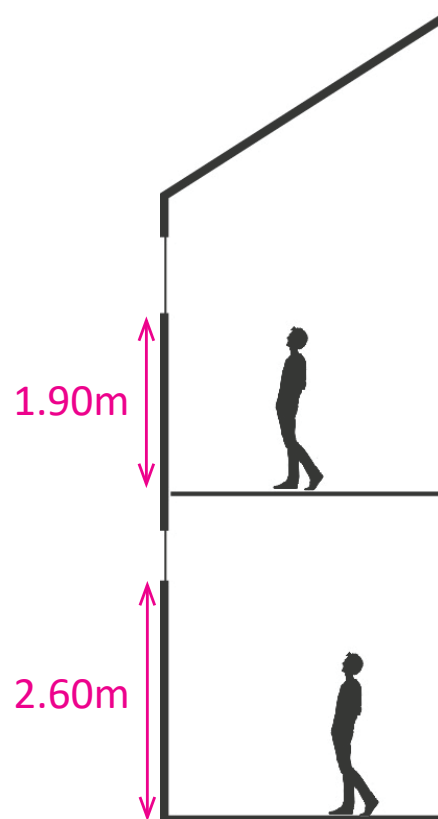
Distance à respecter par rapport aux limites séparatives

### Création d'un jour

Un jour, aussi appelé fenêtre dormante, est un percement en façade qui permet de profiter de la lumière naturelle sans laisser passer la vue.

Un jour doit être posé sur chassis fixe (non ouvrant) et de verre translucide et opaque.

La création d'un jour ne peut se faire que sur un mur non mitoyen, à condition que le jour soit situé à 2.60m minimum au-dessus du sol pour le rez-de-chaussée, et à 1.90m minimum du plancher pour les étages.



# La servitude de vue

## Utiliser la servitude de vue pour donner des droits

Pour les communes dotées d'un PLU, il est possible d'utiliser la servitude de cour commune par convention avec votre voisin, afin de bénéficier des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme dicte les distances à respecter en cas de création de vues.

Si vous divisez votre terrain

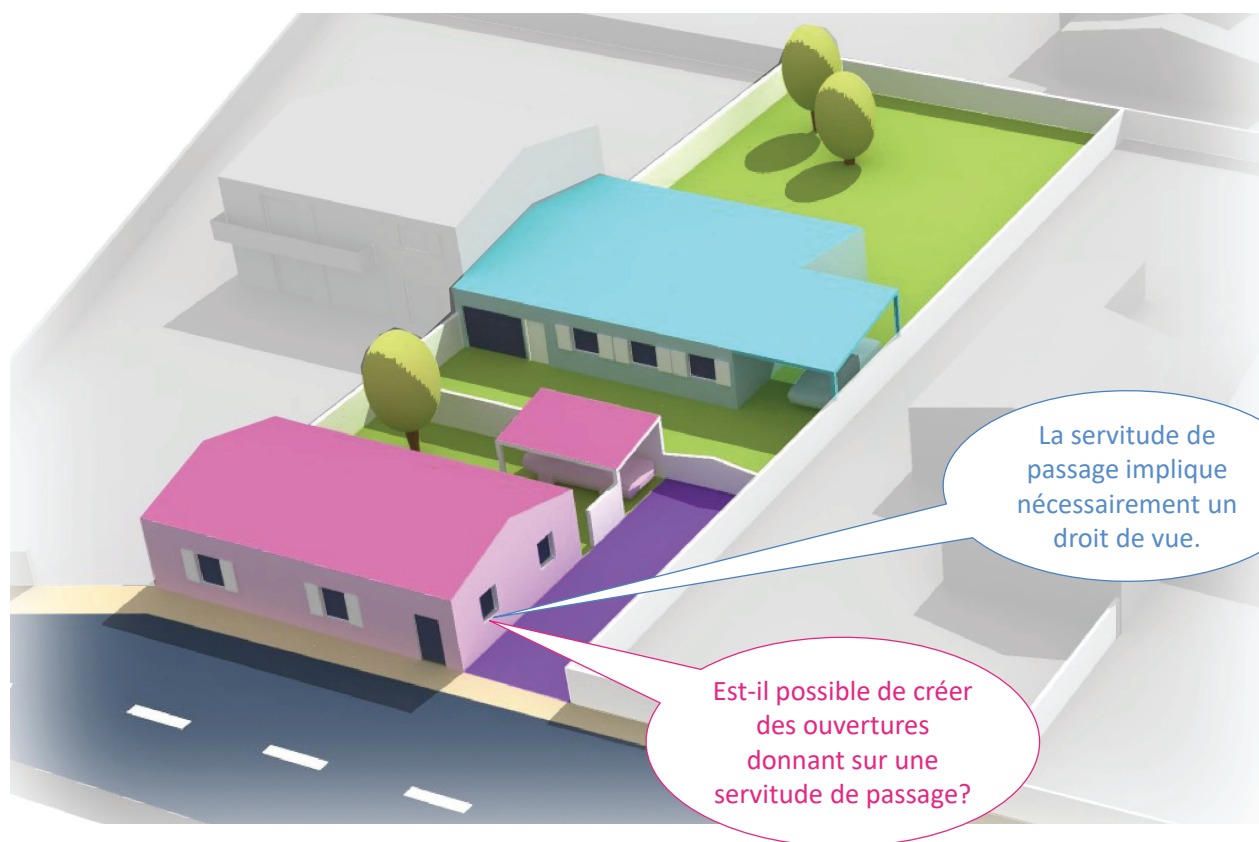
le long de la maison existante et que la limite séparative se trouve à une distance inférieure à celle imposée par le Code Civil, la servitude de vue s'impose légalement mais il est préférable de la formaliser et de l'inscrire dans l'acte de vente. En cas de création d'une servitude de passage, le droit de vue sur le passage est automatiquement créé.

## Pour aller plus loin

Pour approfondir ce qu'autorise ou non le code civil, vous pouvez vous rendre sur le portail du droit : [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

### \* Lexique:

**Baie** : Ouverture réalisée dans le mur d'une construction, qu'il s'agisse d'une porte permettant l'accès ou d'une fenêtre



*En cas de création d'une servitude de passage, le droit de vue sur le passage est automatiquement créé.*