

ASSEMBLÉE NATIONALE

27 novembre 2009

SIMPLIFICATION ET AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DU DROIT - (n° 2095)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 33

présenté par
M. Deniaud-----
ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 88, insérer l'article suivant :**

Après le mot :

« établis »,

la fin de l'article 677 du code civil est ainsi rédigée :

« à moins d'un mètre quatre-vingt-dix au-dessus du sol ou du plancher de la pièce qu'on veut éclairer. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les dispositions de l'article 677 du code civil, issu de la loi du 31 janvier 1804, prévoient que les fenêtres et jours réalisés dans un mur non mitoyen, joignant immédiatement la propriété d'autrui " ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres [huit pieds] 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 [six pieds] au dessus du plancher pour les étages supérieurs ". Ces mesures correspondent à 2,60 m au-dessus du plancher pour le rez-de-chaussée et à 1,90 m au-dessus du plancher à l'étage.

Cependant, la hauteur minimale sous plafond imposée par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, n'est que de 2,20 m, et les pièces d'habitation des logements actuels n'ont en moyenne qu'une hauteur sous plafond de 2,50 m..

La rédaction actuelle de l'article 677 du code civil rend donc impossible en pratique les ouvertures au rez-de-chaussée dans les habitations actuelles construites en limite de propriété.

Afin d'adapter ce texte à la réduction des hauteurs sous plafond dans nos habitations modernes, il est proposé de substituer aux hauteurs qui y sont prévues une hauteur unique de 1,90 m, quel que soit l'étage, y compris en rez-de-chaussée, ce qui permettra de laisser une ouverture suffisante pour éclairer la pièce, tout en faisant obstacle à une vue trop aisée sur la propriété voisine.

Cette proposition, qui permet de concilier la possibilité pour tous les locaux de disposer d'une luminosité suffisante et la tranquillité des voisins, clarifie en outre une rédaction ancienne, devenue difficilement compréhensible en raison des unités de mesure utilisées.