



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## servitudes

Question écrite n° 102575

### Texte de la question

Mme Chantal Robin-Rodrigo appelle l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur la servitude de vue. En effet, dans le cas d'une acquisition d'une servitude de vue par titre, prescription ou par destination du père de famille, le code civil ne prévoit pas de protéger la propriété qui subit ladite servitude. En clair, au plan du droit civil, un propriétaire bénéficiant d'une servitude de vue peut légalement enjamber sa ou ses fenêtres constituant des « vues » sur la propriété d'autrui, et y pénétrer à loisir en toute impunité. En effet, à ce jour, force est de constater que le code civil n'impose la pose de barreaux qu'aux seuls « jours ». Toutefois, au plan pénal, ce type d'intrusion constitue un délit puisqu'il s'agit d'une violation de domicile. Compte tenu de cette situation juridique contradictoire, et des trop nombreux contentieux de voisinage et judiciaires inhérents à ce type de situation, il est urgent de clarifier la réglementation. Dans ce but, la solution la plus efficace serait d'intégrer dans le code civil une obligation d'apposition systématique de barreaux à tous les « jours » et « vues » sans exception donnant sur la propriété d'autrui, et ceci quelle que soit la situation de ces derniers au regard du principe juridique de prescription trentenaire. Elle lui demande donc de lui indiquer ses intentions à ce sujet.

### Texte de la réponse

Le régime des jours et des vues sur le fonds voisin est régi par les articles 675 à 680 du code civil. Les vues se distinguent des jours en ce qu'elles laissent passer non seulement la lumière, comme les jours, mais encore l'air et le regard. En application de l'article 678, il s'agit de fenêtres, balcons, terrasses, plates-formes, non fermés ou pourvus de fenêtres qui, situés dans les murs séparatifs, peuvent s'ouvrir. Que les vues soient droites ou obliques sur le fonds voisin, la loi impose une certaine distance à respecter entre le fonds dominant et le fonds servant. L'exercice de la servitude de vue doit se faire dans le respect du droit de propriété des voisins et le bénéfice d'une telle servitude ne saurait s'analyser en une servitude de passage ou en une autorisation d'intrusion sur le fonds voisin. L'usage abusif de ce droit peut être, au plan civil, caractérisé au regard de la théorie des troubles anormaux du voisinage. Les vues étant par nature ouvrantes et libres, l'obligation faite au propriétaire du fonds dominant de poser des barreaux ou toute autre séparation risquerait de priver son fonds du bénéfice de la servitude de vue. Le droit positif et son application, au cas par cas, par la jurisprudence, garantit un équilibre entre la charge imposée au fonds servant et l'utilité qu'elle a pour le propriétaire du fonds dominant. La création d'une obligation d'apposition systématique de barreaux sur toutes les ouvertures remettrait en cause cet équilibre et porterait une atteinte disproportionnée au droit de propriété du fonds dominant.

### Données clés

**Auteur :** [Mme Chantal Robin-Rodrigo](#)

**Circonscription :** Hautes-Pyrénées (2<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 102575

**Rubrique** : Propriété

**Ministère interrogé** : Logement

**Ministère attributaire** : Justice et libertés

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 15 mars 2011, page 2454

**Réponse publiée le** : 7 février 2012, page 1111