

ses fruits. Ainsi un droit se traduit en obligation! Ce qui était une sanction du droit de propriété devient une violation de la propriété (1)!

24. Nous négligeons d'autres opinions : chaque auteur a la sienne. On nous permettra donc d'avoir la nôtre. Si le voisin cueille les fruits ou ramasse ceux qui tombent, il les doit restituer au propriétaire de l'arbre; c'est l'obligation de droit commun qui incombe à ceux qui trouvent une chose dont ils connaissent le propriétaire, comme nous le dirons en traitant des épaves (art. 717). Mais que faire si le voisin ne cueille pas les fruits? Nous ne voyons d'autre solution qu'une action judiciaire; le voisin sera sommé de cueillir les fruits lui-même ou de les laisser cueillir. On demandera sur quoi est fondée l'obligation de cueillir les fruits, si le voisin n'aime mieux donner un passage pour en faire la récolte? C'est qu'il ne peut pas retenir des choses qui ne lui appartiennent pas. Les fruits mûrs sont la propriété du maître de l'arbre; si le voisin les garde, il s'approprie une chose sur laquelle il n'a aucun droit; donc il peut être obligé à les délivrer à celui qui en est le propriétaire.

§ IV. *De la distance et des ouvrages intermédiaires requis pour certaines constructions.*

NO 1. DES MESURES PRESCRITES DANS L'INTÉRÊT GÉNÉRAL.

25. L'article 674 porte : « Celui qui fait creuser un puits ou une fosse d'aisances près d'un mur mitoyen ou non; celui qui veut y construire cheminée ou âtre, forge, four ou fourneau, y adosser une étable, ou établir contre ce mur un magasin de sel ou amas de matières corrosives, est obligé à laisser la distance prescrite par les règlements et usages particuliers sur ces objets, ou à faire les ouvrages prescrits par les mêmes règlements et usages, pour éviter de nuire au voisin. »

(1) Toullier, t. II, p. 232, n° 517. Delvincourt, t. I^{er}, p. 162, note 8. Pardessus, t. I^{er}, p. 442, n° 196. Marcadé, t. II, p. 588, art. 672, n° V

Cette disposition suppose que la distance que l'on doit observer pour certaines constructions, et les ouvrages intermédiaires que l'on est tenu de faire, ont pour seul but d'éviter que les constructions ne nuisent au voisin. C'est le point de vue du droit privé. Il y a aussi des intérêts généraux de sûreté et de salubrité à sauvegarder. L'intérêt général domine quelquefois; il en est ainsi des établissements dangereux, insalubres ou incommodes; comme la société entière, ou du moins tout le voisinage y est intéressé, les lois et les règlements prescrivent des conditions spéciales : la nécessité d'une autorisation, une instruction préalable, des enquêtes. Nous laissons cette matière de côté, parce qu'elle appartient au droit administratif. Quant aux autres établissements ou constructions, ils restent sous l'empire du droit commun, dont l'article 674 est une application. Ici c'est l'intérêt privé qui domine, mais il s'y mêle parfois un intérêt général. Quand il y a un intérêt social en cause, l'administration a le droit d'y pourvoir; de là les règlements auxquels l'article 674 renvoie et qu'il maintient. Telles sont les mesures de précaution qui doivent être observées dans la construction des cheminées, des âtres, des forges, fours ou fourneaux; elles tendent à prévenir les incendies, ce qui est d'intérêt public tout ensemble et d'intérêt privé. Les fosses d'aisances, les étables intéressent la santé publique; tandis que les magasins de sel ou amas de matières corrosives ne touchent qu'aux intérêts du voisin contre le mur duquel on les établit.

26. La distinction est très-importante, car les principes qui régissent l'intérêt privé diffèrent du tout au tout de ceux qui régissent l'intérêt général. Aux termes de l'article 6 du code Napoléon, on ne peut déroger par des conventions particulières aux lois qui concernent l'ordre public; ce principe reçoit son application à tout ce qui est d'intérêt général. Il en résulte que la renonciation aux mesures de précaution prescrites pour certaines constructions n'est valable que lorsqu'il s'agit d'intérêts privés; l'un des voisins permettrait vainement à son voisin de construire un four ou une fosse d'aisances sans observer les règlements, il peut bien renoncer à ce qui est établi en sa

l'aveur, mais il ne peut renoncer à ce qui est établi dans l'intérêt de la société. On ne prescrit pas davantage contre l'intérêt général : la raison juridique est la même. La prescription implique une renonciation ; elle ne se conçoit donc pas quand l'intérêt de la société exige que l'on prenne certaines mesures, nécessaires pour garantir la vie ou la santé des hommes (1).

Cette distinction sert aussi à décider une question qui s'élève sur l'interprétation de l'article 674. La loi dit qu'il faut construire avec certaines précautions quand on fait un puits ou une fosse d'aisances près d'un mur *mitoyen ou non*, ce qui suppose que les règlements et usages sont applicables alors même que le mur est la propriété exclusive de celui qui construit. Il est certain qu'il en est ainsi lorsque l'intérêt public est en cause ; car personne ne peut faire de sa chose un usage qui compromette la vie ou la santé des hommes, ou qui menace la conservation des propriétés. Peu importe donc que le mur contre lequel je veux construire une forge m'appartienne, il faudra observer les règlements. Mais si la construction ne peut léser que l'intérêt privé, si elle ne peut nuire qu'au mur contre lequel elle est élevée, l'article 674 n'est pas applicable, le propriétaire du mur est libre d'endommager sa chose, dès qu'il ne lèse pas le droit de son voisin. On rentre, en ce cas, dans le droit commun qui régit l'exercice de la propriété. Cela répond à l'objection tirée du texte. *Mitoyen ou non*, dit l'article 674 (2). Le texte doit être interprété d'après les principes généraux ; or, ces principes commandent une distinction, et lorsque les principes exigent que l'on distingue, l'interprète peut et doit distinguer (3).

(1) Demolombe, t. XI, p. 585, n° 515. Aubry et Rau, t. II, p. 220 et notes 7 et 8.

(2) Pardessus, t. 1^{er}, p. 451, n° 200. En sens contraire, Aubry et Rau, t. II, p. 218 et note 2. Comparez arrêt de Bruxelles du 24 octobre 1823 (*Pasicrisie*, 1823, p. 517. La notice est si mal rédigée que l'on ne sait pas ce que l'arrêt décide).

(3) Voyez le tome 1^{er} de mes *Principes*, p. 188, n° 140.

N° 2. DES MESURES PRESCRITES DANS L'INTÉRÊT PRIVÉ.

27. Le code maintient en cette matière les règlements et les usages particuliers. Berlier nous en dit la raison : « La loi ne saurait prescrire l'emploi de tels ou tels matériaux qui n'existent pas également partout : ici l'on a la pierre de taille, là il n'y a que de la brique, et pourtant ces éléments sont la vraie, l'unique mesure des obligations ultérieures ; car mon voisin, s'il veut construire une cheminée, une forge ou un fourneau, ne peut néanmoins mettre ma propriété en danger, et elle y sera, selon, qu'il emploiera tels matériaux ou bien tels autres, ou que, selon la nature de mes constructions, il en rapprochera plus ou moins les siennes. Il a donc fallu s'en rapporter sur ce point aux règlements et usages locaux, et renoncer par nécessité au bénéfice de l'uniformité dans une matière qui ne la comportait pas (1). »

L'article 674 s'en réfère aux règlements et aux usages, en ce qui concerne la distance à observer ou les ouvrages à faire. Il ne prévoit pas le cas où il n'y aurait ni règlements ni usages. Est-ce à dire que, dans ce cas, les propriétaires soient libres de construire comme ils l'entendent, sauf à répondre du dommage qu'ils causeront par leurs constructions, s'ils lèsent le droit de leurs voisins ? Il nous semble que c'est là le droit strict. La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. C'est la définition de l'article 544. Donc quand il n'y a pas de règlements ni d'usages tenant lieu de loi, qui restreignent le droit du propriétaire, celui-ci peut faire de sa chose ce qu'il veut. On dit qu'il faudra appliquer l'article 662 par analogie, et faire régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage que l'un des voisins veut construire ne soit pas nuisible à l'autre (2). La disposition de l'article 662 sera

(1) Berlier, Exposé des motifs, n° 13 (Loché, t. IV, p. 181).

(2) Mourlon, t. 1^{er}, p. 792. Comparez Demolombe, t. XI, p. 591, n° 521, et les auteurs qu'il cite.

en effet applicable si le mur est mitoyen, mais on ne peut l'étendre à un mur non mitoyen. C'est l'article 674 qui règle cette hypothèse; or, il ne prescrit rien, à défaut de réglemens et d'usages. Donc on rentre dans le droit commun. Et le droit commun, c'est le pouvoir absolu du propriétaire.

Sans doute la propriété reçoit encore une autre restriction qui n'est pas prévue par l'article 544, mais qui résulte de la coexistence des propriétaires dans la société civile. Je ne puis pas faire de ma chose un usage qui lèse le droit de mon voisin. Si, en construisant sur mon fonds, je lèse le droit de mon voisin, je suis responsable (1). Mais quand peut-on dire qu'en construisant je lèse le droit d'un autre propriétaire? Lorsque l'ouvrage est de telle nature qu'il compromet les droits que tout homme ou tout propriétaire a dans la société civile. Or, l'article 674 prévoit précisément des ouvrages qui par leur nature sont dangereux pour le voisin. Donc ceux qui construisent devront prendre les précautions nécessaires pour ne pas nuire au droit de leurs voisins. Seulement on ne peut pas dire *a priori* qu'ils doivent faire régler ces mesures par experts. La prudence le leur commande, afin de se mettre à l'abri d'une action judiciaire; mais la loi ne leur en fait pas une obligation. S'il y a plainte, il va sans dire que les tribunaux auront le droit de prescrire une expertise et d'ordonner les travaux que les experts jugeront nécessaires.

28. Le code ne maintient pas d'une manière absolue les réglemens et usages anciens sur les constructions; il ne prévoit qu'un cas spécial, celui où le propriétaire veut construire *près d'un mur mitoyen ou non*. Que faut-il dire des réglemens sur des constructions qui ne sont pas faites près d'un mur et qui sont néanmoins de nature à causer un dommage au voisin? Il est certain que ces réglemens et usages sont abrogés par la loi du 30 ventôse an XII, puisque le code traite de la matière des constructions dans l'article 674; or, la loi de ventôse abroge tous les anciens réglemens et coutumes relatifs à des *matières* traitées par

(1) Voyez le tome VI de mes *Principes*, p. 194, nos 143.

le code civil. En l'absence de réglemens et d'usages, on rentre de nouveau dans le droit commun. Le propriétaire peut construire, mais il répond du dommage qu'il cause, s'il lèse le droit de ses voisins. La prudence exige qu'il recoure à l'expertise; mais ce n'est pas une obligation. S'il ne prend aucune mesure de précaution, le voisin menacé peut-il agir en justice? L'affirmative nous paraît certaine. Il a action, dès que son droit est menacé; il ne doit pas attendre qu'il y ait un dommage causé, car son action se fonde sur la lésion d'un droit. Le tribunal pourra, en ce cas, consulter les anciens usages ou réglemens, comme il consulte les experts, et il pourra ordonner les ouvrages qu'ils prescrivent; ce n'est pas appliquer des dispositions abrogées, c'est décider en fait (1).

29. Il se présente encore une difficulté analogue dans l'application de l'article 674. On demande si cette disposition est limitative, en ce sens qu'elle ne s'applique pas à des constructions non prévues par la loi, bien qu'elles se fassent contre un mur mitoyen ou non. Faut-il appliquer, en ce cas, les anciens réglemens et usages? Cette hypothèse diffère de celles que nous venons d'examiner. Dès qu'il s'agit d'une construction qui touche à un mur, on est sous l'empire de l'article 674; en effet, ce sont ces constructions qu'il a voulu régler; et ne pouvant le faire d'une manière uniforme, il a renvoyé aux réglemens et usages. Peu importe que la construction ne soit pas textuellement prévue par la loi; en effet, elle pose un principe, pour mieux dire, elle applique le principe général qui régit l'exercice de la propriété aux ouvrages construits contre un mur, quand ces ouvrages sont de nature à léser les droits du voisin. Le code n'a pas pu énumérer toutes ces constructions, celles qu'il cite sont plutôt un exemple qu'une limitation; c'est donc au juge à appliquer le principe aux constructions analogues. Ainsi l'article 674 parle du *puits* que l'on veut creuser près d'un mur; il ne dit rien des canaux destinés à la conduite des eaux; il est cependant certain que les canaux causent la même humi-

(1) Aubry et Rau, t. II, p. 219 et note 4, et les autorités qui y sont citées.

dité que les puits, et qu'ils peuvent occasionner des infiltrations dangereuses pour la propriété du voisin; dès lors on est dans le texte et dans l'esprit de la loi; s'il y a des règlements ou des usages, les tribunaux devront les appliquer (1).

Ce n'est pas à dire que toute espèce de construction faite près d'un mur tombe sous l'application de l'article 674. C'est aux tribunaux à apprécier, puisqu'il s'agit de l'application analogique de la loi. Ils peuvent donc décider que l'ouvrage pour lequel on n'a pas observé les règlements et usages anciens n'est pas de ceux que l'article 674 a en vue. Ainsi il a été jugé que les tuyaux d'écoulement des matières fécales ne rentrent pas dans la classe des ouvrages prévus par cette disposition, bien que les commentateurs de la coutume de Paris aient mis les tuyaux de descente sur la même ligne que les fosses d'aisances. Il a semblé à la cour de cassation que les tuyaux de conduite étaient bien moins dangereux pour le voisin que les fosses elles-mêmes; or, dès que par sa nature l'ouvrage ne lèse pas le droit du voisin, l'article 674 n'est plus applicable (2).

30. L'article 674 s'applique au cas où le mur est mitoyen. On demande si cette disposition déroge à celle de l'article 662 (3). La question est mal posée, car les deux articles prévoient des cas différents. Dans l'article 674, il s'agit de travaux qui par leur nature lésent les *droits* du voisin, et qui pour ce motif doivent être faits d'après les règlements et usages. Le tribunal ne pourrait pas décider que les constructions mentionnées dans l'article 674 n'étant pas dangereuses ni compromettantes pour le voisin, il n'y a pas lieu d'observer les précautions que prescrivent les usages et les règlements: le juge est lié par la loi. Tandis que l'article 662 ne parle pas de règlements ni d'usages. Il veut seulement que le voisin qui pratique un enfoncement dans le mur mitoyen, ou qui y applique un ouvrage,

(1) Pardessus, t. Ier, p. 446, n° 199; Demolombe, t. XI, p. 589, n° 520. Aubry et Rau, t. II, p. 218 et note 3.

(2) Arrêt de rejet du 7 novembre 1849 (Dalloz, 1849, I, 295).

(3) Demolombe, t. XI, p. 587, n° 518. Comparez le rapport du conseiller Mesnard, sur l'arrêt de la cour de cassation du 7 novembre 1849 (Dalloz, 1849, I, 297).

obtienne le consentement du copropriétaire, ou, à son refus, fasse régler par des experts les mesures à prendre. Alors même que le voisin n'aurait pas eu recours à une expertise, si, sur la plainte du copropriétaire, les tribunaux décident, après expertise ou sans expertise, que les ouvrages ne causent aucun préjudice à celui qui se plaint, l'action tombe faute d'intérêt. Il en est autrement dans le cas de l'article 674. Le tribunal doit ordonner l'application des règlements et usages parce qu'ils tiennent lieu de loi; il ne peut pas dispenser de leur observation, en décidant que les constructions ne sont pas préjudiciables, puisque le code les répute tels.

31. Si le propriétaire a construit sans observer les règlements et les usages, le voisin peut demander la destruction des travaux, avec dommages et intérêts, s'il y a lieu, ou du moins que les mesures prescrites soient exécutées, si cela peut se faire sans démolition des ouvrages. Il a été jugé, dans une espèce particulière, qu'à raison de l'épaisseur du mur contre lequel un four avait été établi, il était inutile d'ordonner la construction d'un contre-mur (1). Cette décision paraît, au premier abord, en opposition avec les principes que nous venons de poser; elle peut cependant se justifier. Si la mesure commandée par les règlements et usages consiste dans un contre-mur, il est satisfait d'avance à ses prescriptions, dans le cas où le mur a l'épaisseur qu'aurait un mur ordinaire en y ajoutant un contre-mur. Mais le tribunal ne pourrait pas décider, en principe, que telle construction prévue par la loi n'étant pas dommageable pour le voisin, celui-ci ne peut pas exiger l'observation des dispositions réglementaires.

Si les règlements et usages ont été observés, et si néanmoins il résulte un préjudice pour le voisin des constructions faites légalement, le voisin lésé aura-t-il une action? L'affirmative n'est pas douteuse. En effet, les mesures prescrites par les règlements et usages n'ont d'autre objet que de sauvegarder les droits du voisin. On suppose que

(1) Riom, 14 novembre 1842 (Dalloz, au mot *Servitude*, n° 635); Demolombe, t. XI, p. 593, n° 523.

moyennant ces précautions, le voisin ne sera pas lésé; si néanmoins il éprouve un dommage, il conserve le droit qu'il tient de la loi, il peut demander la réparation du dommage qui lui a été causé, et au besoin la démolition des constructions. Les tribunaux décideront d'après la nécessité des circonstances (1).

N° 3. DES FOSSÉS.

32. Ces principes s'appliquent-ils aux fossés que les propriétaires creusent sur la limite de leurs héritages? Dans l'ancien droit, celui qui creusait un fossé sur la ligne séparative devait laisser au delà un certain espace que l'on appelait la *répare*. Comme le mot l'indique, la *répare* servait aux travaux de réparation; le propriétaire du fossé devait les exécuter sur un terrain à lui appartenant. De plus, la *répare* empêchait les terres du voisin de se détacher du sol et de tomber dans le fossé. Cette obligation tendait donc à garantir la propriété des deux riverains. On en déduisait la conséquence que le propriétaire du fossé était présumé propriétaire de la *répare*. Cette servitude légale, avec la présomption qui en découle, existait-elle encore dans le droit moderne? L'on est étonné de voir la question posée, plus étonné encore de la voir décidée affirmativement par la jurisprudence, et on regrette que la doctrine plie sous l'autorité des arrêts, alors que les arrêts sont en opposition ouverte avec la loi et avec les principes. M. Demolombe donne des raisons péremptoires contre l'opinion consacrée par la jurisprudence. Défendre au propriétaire de creuser un fossé à la limite de son héritage, c'est restreindre son droit de propriété, c'est lui imposer une servitude, cette servitude ne pourrait être qu'une servitude légale; or, y a-t-il une servitude légale sans loi? Quant à la présomption de propriété concernant la *répare*, elle suppose d'abord une servitude qui n'existe pas, elle suppose un texte de loi qui n'existe pas davantage,

(1) Arrêt de rejet du 29 janvier 1829 (Dalloz, au mot *Responsabilité*, n° 118, 1°); Aubry et Rau, t. II, p. 220 et note 9, et les auteurs qui y sont cités.

car il s'agit d'une présomption légale, et y a-t-il une présomption légale sans loi?

Il n'y a rien à répondre à ces arguments. Mais la jurisprudence, dit M. Demolombe, paraît définitivement fixée dans le sens contraire. Donc il faut que les principes les plus certains plient devant l'autorité des arrêts. Il y a une autorité plus grande, celle de la loi et des principes fondés sur la loi. C'est cette autorité-là que nous invoquons. Aubry et Rau ont cherché à écarter les arrêts en disant qu'ils décident en fait plutôt qu'en droit. Nous ne voyons pas à quoi sert cette interprétation forcée qui conduit à faire dire aux arrêts le contraire de ce qu'ils disent en réalité. Pourquoi ne pas avouer que la jurisprudence est contraire à la loi, et que la jurisprudence a tort (1)?

33. La cour de Dijon constate qu'il était d'usage général en France, et notamment dans l'ancienne Bourgogne, de laisser un pied au delà du fossé. Elle convient que cette obligation n'est pas inscrite dans le code civil. Mais, dit-elle, on doit tenir pour constant que les usages locaux ou anciens, surtout ceux qui intéressent l'agriculture, n'ont pas été abolis, à moins qu'ils ne soient incompatibles avec les dispositions du code. La cour a oublié la loi du 30 ventôse an XII, qui dit tout le contraire. Puisqu'une cour oublie la disposition fondamentale de l'article 7 de cette loi, nous allons la transcrire: « A compter du jour où le code civil sera exécutoire, les lois romaines, les ordonnances, les *coutumes* générales ou *locales*, les statuts, les *règlements* cesseront d'avoir force de loi générale ou particulière dans les *matières* qui sont l'objet desdites lois composant le présent code. » Donc les anciens usages sont abolis par cela seul que le code traite de la matière sur laquelle ces usages s'étaient établis. Or, le code ne parle-t-il pas des fossés? Et, chose très-significative, le code dit que les haies ne peuvent être plantées qu'à une certaine distance (art. 671), tandis qu'en parlant des fossés, il garde le silence sur la distance à laquelle ils peuvent ou doivent

(1) Demolombe, t. XI, p. 524, n° 464. En sens contraire, Aubry et Rau, t. II, p. 219, note 6.

être creusés (art. 666-669). Inutile d'insister; il suffit de lire l'article 7 de la loi du 30 ventôse an XII, les articles 666-669 et l'article 674 pour se convaincre que les anciens usages sont abrogés.

Il y a un arrêt de la cour de cassation qui paraît conçu dans le même sens que celui de la cour de Dijon. Nous disons que tel *paraît* être le sens de la décision rendue par la cour suprême; c'est un arrêt de rejet, et l'on sait que la cour prend souvent toutes sortes de détours pour échapper à la nécessité de casser, sans se mettre en opposition ouverte avec la loi. L'arrêt constate d'abord que, suivant l'ancienne coutume de Valois et suivant l'usage constamment observé sur les lieux, les fossés de clôture ou de délimitation d'une propriété doivent être longés d'une berge ou franc-bord de la largeur de 48 centimètres. Puis l'arrêt décide que cet usage local, dont l'objet est de prévenir l'éboulement de la terre contiguë au fossé, naît des rapports naturels du voisinage, et qu'il n'a rien de contraire aux dispositions du code civil et se concilie avec la définition que l'article 544 donne de la propriété (1). *Na rien de contraire!* Or, l'article 544, après avoir dit que la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, ajoute : pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. Dans l'espèce, il n'y a ni loi ni règlement; il y a d'anciens usages qui sont abrogés : donc il n'y a aucune limitation à la propriété, et par conséquent le propriétaire a le droit de creuser un fossé à la limite exacte de son fonds.

Cela est inadmissible, dit-on. Celui qui creuserait un fossé à fin d'héritage exposerait le fonds de son voisin à des éboulements, il lèserait donc son droit, et il serait par conséquent tenu de réparer le dommage qu'il lui causerait. Nous sommes d'accord; c'est l'application des principes qui régissent la propriété. En faut-il conclure que de plein droit, en vertu des anciens usages, le propriétaire doit laisser la distance fixée par les usages entre son fonds et

(1) Arrêt de rejet du 11 avril 1848 (Dalloz, 1848, 1, 82). Comparez arrêts de rejet du 3 juillet 1849 (Dalloz, 1849, 1, 316) et du 3 janvier 1854 (Dalloz, 1854, 1, 61); et Caen, 5 novembre 1859 (Dalloz, 1860, 2, 39).

celui de son voisin? Le juge peut le condamner à des dommages-intérêts; il peut même, pour prévenir le dommage à l'avenir, l'obliger à reculer son fossé; mais autre chose est de décider en fait, autre chose est de faire revivre les anciens usages abolis par la loi de ventôse. C'est M. Demolombe lui-même qui fait cette remarque.

34. Les anciens usages étant abolis, et le propriétaire pouvant, à la rigueur, creuser un fossé à la limite précise de son fonds, il ne peut être question d'une présomption légale de propriété concernant la répare. Sans doute le juge peut décider en fait qu'il y a répare et qu'elle appartient au maître du fossé; il est même probable que le propriétaire a laissé un espace de terrain au delà de son fossé pour se mettre à l'abri de l'action en dommages et intérêts de son voisin; c'est une de ces présomptions de l'homme que le juge peut invoquer, lorsque la preuve testimoniale est admise (art. 1353). On ne peut pas aller plus loin sans créer une présomption légale sans loi, ce qui est une hérésie juridique (1).

§ V. Des vues et des jours sur la propriété du voisin.

NO 1. EST-CE UNE SERVITUDE ET A CHARGE DE QUEL FONDS?

35. La section III commence par dire (art. 675) que l'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant. Puis les articles 676-679 déterminent quelles ouvertures peut pratiquer celui qui est propriétaire du mur.

Si le mur joint immédiatement l'héritage d'autrui, le propriétaire peut pratiquer dans ce mur des jours à fer maillé et à verre dormant. Le code règle la construction de ces ouvertures, la distance à partir du plancher à laquelle on peut les pratiquer. Elles ont pour but unique,

(1) L'arrêt de la cour de cassation du 11 avril 1848 maintient implicitement cette présomption (Dalloz, 1848, 1, 82).