

nage entre propriétés privées. Comme le disait le conseiller Mesnard, il n'y a plus de voisinage lorsque deux propriétaires sont séparés par la voie publique, car chacun des héritages confine à la voie publique et non à un héritage du voisin; et la voie publique est destinée à recevoir les vues, sans qu'il y ait à distinguer entre les vues droites et les vues obliques, le droit des riverains de pratiquer les unes et les autres résultant de la nature même des terrains sur lesquels elles s'ouvrent immédiatement (1). L'argumentation ne nous semble pas aussi décisive qu'elle en a l'air. Est-ce que le voisin sur le fonds duquel la vue porte ne pourrait pas répondre qu'il ne conteste pas au riverain le droit d'user de la voie publique, qu'il lui reconnaît même le droit de pratiquer des vues droites, puisque c'est nécessité, mais que la raison de l'exception cessant pour les vues obliques, l'exception aussi doit cesser? La véritable réponse se trouve dans la tradition. Dans l'ancien droit, on admettait que la coutume de Paris ne recevait pas d'application à la voie publique, et on ne faisait pas de distinction entre les vues droites et les vues obliques. Le code civil doit être interprété dans le même sens.

**49.** La cour de cassation comprend dans l'exception les balcons et autres constructions en saillie. Ceci est plus douteux. Pour les balcons, il n'y a plus une ombre de nécessité de déroger aux dispositions restrictives du code civil. Ces constructions sont de pur agrément; le droit de l'un des voisins ne doit-il pas l'emporter sur le plaisir de l'autre? La cour de Bruxelles répond que c'est moins une question de nécessité qu'une question de droit. En effet, les rues ne sont-elles pas essentiellement destinées à la circulation? et les passants ne sont-ils pas libres de regarder les maisons et même dans l'intérieur des maisons par les fenêtres? Si ce droit appartient à tout passant, pourquoi le refuserait-on à celui qui a un balcon? Il use du droit commun (2). Cela nous paraît plus subtil que vrai.

(1) Arrêt de cassation du 27 août 1849 (Daloz, 1849, 1, 227). Comparez arrêt de cassation du 1<sup>er</sup> juillet 1861 (Daloz, 1862, 1, 138).

(2) Bruxelles, 14 août 1848 (Daloz, 1848, 2, 146 et *Pasicrisie*, 1848, 2,

Celui qui a un balcon peut regarder à son aise sur l'héritage du voisin, du matin au soir. De lui on peut dire que son œil et son pied sont dans le fonds sur lequel il peut exercer incessamment sa curiosité indiscreète. Tandis que celui qui passe dans une rue ne voit qu'à la dérobée, car on ne se plante pas dans une rue du matin au soir. La différence est donc grande (1); si malgré cela on admet que les balcons font exception (2), nous ne voyons d'autre motif juridique d'expliquer cette dérogation au droit commun que la tradition coutumière.

**50.** Dès que l'on admet le principe, il en faut accepter toutes les conséquences. Il a été jugé que les dispositions restrictives du code concernant les vues ne sont pas applicables aux canaux de dérivation, ces canaux, aussi bien que les rivières, étant destinés à tous les usages que les riverains en veulent faire, donc aussi à recevoir les vues et les jours (3). La cour de cassation a été plus loin. Il s'agissait d'un terrain qui n'était pas affecté au passage du public; il servait à l'écoulement de trois fontaines communales; de plus les eaux pluviales d'une grande partie de la commune s'écoulaient par ce terrain pour se rendre dans un égout souterrain. La cour en conclut que ce terrain, qui appartenait à la commune, était affecté à l'usage et aux besoins généraux des habitants; qu'il avait donc les caractères du domaine public, tel qu'il est défini par l'article 538. Or, l'usage que les habitants peuvent faire du domaine public n'étant pas limité, il en résulte qu'ils peuvent s'en servir pour y ouvrir des vues (4).

## II. Des jours.

**51.** L'article 676 porte que le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant *immédiatement* l'héritage d'autrui,

215). Arrêt de rejet de la cour de cassation de Belgique du 8 juillet 1864 (*Pasicrisie*, 1864, 1, 401).

(1) Il y a un arrêt en ce sens de Liège, 28 décembre 1842 (*Pasicrisie*, 1843, 2, 101).

(2) Demolombe, t. XII, p. 42, n° 567; Aubry et Rau, t. II, p. 208 et note 32, et les autorités qui y sont citées.

(3) Liège, 2 avril 1838 (*Pasicrisie*, 1838, 2, 96).

(4) Arrêt de rejet du 18 janvier 1859 (Daloz, 1859, 1, 65).

peut y pratiquer des jours à fer maillé et à verre dormant. Que faut-il décider si le mur ne joint pas immédiatement l'héritage voisin? S'il y a entre le mur et ledit héritage la distance prescrite par les articles 678 et suivants, le propriétaire pourra ouvrir des vues droites ou obliques. Mais si la distance légale n'existe pas, il n'a pas le droit d'avoir des fenêtres ouvrantes. Pourra-t-il, en ce cas, ouvrir des jours? L'affirmative ne souffre aucun doute. S'il peut ouvrir des jours, alors même que le mur joint immédiatement le fonds du voisin, à plus forte raison pourra-t-il en pratiquer, s'il possède un terrain au delà du mur sur lequel les jours donneront (1).

52. Le code règle le mode de construction des jours; nous avons dit dans quel but (n° 35). Aux termes de l'article 676, les jours doivent être à *fer maillé*, c'est-à-dire, comme l'explique le deuxième alinéa, qu'ils doivent être garnis d'un treillis de fer, dont les mailles ont un décimètre d'ouverture au plus. Ce treillis est assez inutile puisqu'il ne s'agit pas de fenêtres ouvrantes; le législateur a craint sans doute que celui qui habite la chambre éclairée par un jour n'enlève les carreaux pour jeter sur le fonds du voisin ce qu'il n'a pas le droit d'y jeter. L'expérience atteste malheureusement qu'entre voisins, il n'y a pas de malice ni de méchanceté auxquelles il ne faille s'attendre, une fois que les bons rapports sont troublés. De plus, la loi veut que le verre soit *dormant*, c'est-à-dire que le châssis dans lequel il est placé soit fixé au mur de manière qu'on ne puisse pas l'ouvrir; dans les anciennes coutumes, on disait : *scellé à plâtre ou à chaux*, ce qui est la marque de la perpétuelle demeure; d'après l'article 525, l'expression à *verre dormant* implique donc que le verre soit arrêté à perpétuelle demeure. C'est la garantie essentielle pour le voisin. La loi ne dit pas que le verre doit être mat; mais le voisin est empêché de voir par cela seul qu'il ne peut pas ouvrir la fenêtre, et qu'elle est garnie d'un treillis en fer. C'est donc improprement que la loi donne le nom de fenêtre à des jours ainsi construits (2).

(1) Demante, *Cours analytique*, t. II, p. 624, n° 532 bis II.

(2) C'est l'explication de Ferrière sur la *Coutume de Paris* (t. II, p. 1676,

53. « Ces fenêtres ou jours, dit l'article 677, ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre que l'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. » La loi ne limite pas la hauteur ni la largeur des jours; le propriétaire du mur jouit donc à cet égard d'une entière liberté. C'est que l'usage de cette liberté ne peut causer aucun préjudice au voisin, car quelque hautes et larges que soient les fenêtres, elles ne peuvent servir à voir sur le fonds du voisin, et on ne peut en abuser pour y jeter quoi que ce soit. Peu importe après cela qu'elles aient plus ou moins d'étendue; elles donneront un jour plus considérable, ce qui profitera à l'un des voisins sans nuire à l'autre (1).

### III. Des vues.

54. Les vues sont des fenêtres ouvrantes. Elles sont plus ou moins incommodes pour le voisin, suivant qu'elles sont droites ou obliques (2). De là la distinction faite par les articles 678 et 679 : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons et autres semblables saillies sur l'héritage de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (six pieds) de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage. On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres (deux pieds) de distance. » La loi ne limite pas le mode de construction des vues; elle ne dit pas à quelle distance du plancher elles peuvent être pratiquées. A cet égard, le pro-

n° 6). La *Coutume d'Orléans* disait « que l'on ne doit avoir à travers du verre regard pénétratif sur le voisin. » De là, dit Ferrière, quelques-uns ont cru qu'il fallait que ce fût du gros verre, épais et obscur. La *Coutume de Paris* disait, comme le code, *verre dormant*, ce qui signifie *verre arrêté et scellé*. S'il était obscur, il serait peu utile. D'autres coutumes disaient : *verre mort ou mourant*, pour marquer qu'il ne peut être remué ni mobile.

(1) Il y a quelques difficultés dans l'application, difficultés techniques plutôt que de droit, pour lesquelles nous renvoyons à Aubry et Rau (t. II, p. 203 et notes 11-13) et à Demolombe, t. XII, p. 10, nos 534 et suiv.

(2) Nous avons dit ce que l'on entend par *vue droite* et par *vue oblique*. Quant aux difficultés d'application, nous renvoyons aux auteurs précités, à moins qu'elles ne donnent lieu à une question de droit (Aubry et Rau, t. II, p. 202 et notes 2-6, et les autorités qui y sont citées).