

tions voisines, et commande de prendre à leur égard certaines précautions indiquées par les règlements et usages.

L'énumération que la loi fait de ces travaux n'est d'ailleurs qu'énonciative, et non limitative; notre disposition devrait donc s'appliquer à tous les ouvrages de nature à compromettre une construction voisine.

Le législateur défend de faire les travaux dont il est question sans les précautions voulues, « contre un mur mitoyen ou non ». Cette règle se comprend, s'il s'agit d'un mur mitoyen ou appartenant au voisin; mais la même disposition s'appliquera-t-elle, s'il s'agit d'un mur qui est la propriété exclusive de celui qui fait les travaux? En pareil cas, il faut établir une distinction. Si les travaux à faire sont de nature à compromettre seulement la solidité du mur sur lequel ils s'appuient, notre article ne s'appliquera plus; l'auteur des travaux ne nuit qu'à lui-même. Tel serait par exemple le cas d'un dépôt de sel fait par une personne contre un mur à elle appartenant. Mais, s'il s'agit de travaux qui peuvent compromettre la sécurité publique, quand ils ne sont pas faits comme l'exigent les règlements ou usages, comme par exemple de la construction de fours, forges ou fourneaux, le constructeur devra se soumettre aux prescriptions du dernier alinéa de l'article 674.

Les règlements, dont nous parle la loi, sont des dispositions administratives; telles que l'ordonnance du 24 septembre 1819 sur le mode de construction des fosses d'aisances dans la ville de Paris. Le projet du Code ne visait que ces règlements; sur les observations du Tribunal, on ajouta les usages, qui comblent souvent les lacunes des règlements administratifs.

S'il n'y avait ni règlements ni usages prévoyant le genre de travail que l'on veut effectuer près d'un mur mitoyen ou non, il faudrait recourir à une expertise, afin de déterminer les précautions nécessaires pour sauvegarder ou le mur voisin ou même la sécurité publique.

* Remarquons que, si, malgré l'observation des règlements ou usages, les voisins prouvaient un préjudice par suite de l'accomplissement de certains travaux, ils seraient toujours en droit d'en réclamer la réparation (arg. art. 1382). Aussi, au premier abord, semble-t-il qu'il n'y ait pas de différence entre le cas où l'on a observé les règlements ou usages et celui où on ne l'a pas fait, puisque dans un cas comme dans l'autre, s'il y a dommage souffert, une action est ouverte à la partie lésée. Cependant la différence existe, et profonde: si les formalités de l'article 674 n'ont pas été observées, le voisin peut exiger la démolition des travaux; dans le cas contraire, il ne peut qu'invoquer l'article 1382 et demander une réparation pécuniaire du dommage qu'il éprouve.

SECTION III

DES VUES SUR LA PROPRIÉTÉ DE SON VOISIN.

1322. Distinction entre les jours et les vues. — Bien que la rubrique de cette section ne parle que des vues, il y est aussi question des jours qu'il faut soigneusement distinguer des vues.

Les jours, dits de tolérance, sont des ouvertures pratiquées dans un mur et destinées exclusivement à éclairer les appartements. Elles ne laissent pas passer l'air, et ne permettent que difficilement de jeter les regards sur l'héritage voisin.

Les vues sont des ouvertures qui laissent pénétrer à la fois l'air et la lumière, et qui permettent de plus « d'avoir un regard pénétratif sur l'héritage d'autrui » (cout. d'Orléans, art. 229).

On voit par ces définitions que les vues sont beaucoup plus gênantes pour les voisins que les jours, et on s'explique ainsi que la loi ait apporté plus de restrictions à l'établissement des vues sur l'héritage d'autrui qu'à celle des jours.

La question générale qu'a pour but de résoudre notre section est celle de savoir si le propriétaire d'un mur situé à peu de distance de l'héritage voisin a le droit d'ouvrir dans ce mur des jours ou des vues. Nous distinguerons à ce sujet, avec la loi elle-même, suivant que le mur est mitoyen ou non.

A. Le mur est mitoyen.

1323. Aux termes de l'article 675: « 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. »

« Même à verre dormant ». Cette dernière restriction fut introduite sur les observations de Treilhard, malgré la proposition contraire de Tronchet. Le verre dormant est un verre fixé dans un châssis qui ne peut pas s'ouvrir.

Le motif de notre disposition avait déjà été donné en ces termes par Pothier: « Le mur mitoyen étant fait pour s'enclorre et pour qu'on y appuie ce qu'on juge à propos d'y appuyer, il s'ensuit que chacun des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, s'en servir pour d'autres usages; c'est pourquoi il ne peut, sans le consentement de l'autre, y faire des trous ou fenêtres sur l'héritage du voisin ». A cela on peut ajouter que, s'il en était autrement, il y aurait appropriation exclusive du mur mitoyen au profit de l'un des voisins au point où le mur est percé; l'autre voisin ne pourrait plus se servir du mur à cet endroit pour un usage quelconque.

Cependant la faculté d'avoir un jour ou une vue dans un mur mitoyen peut être acquise: 1° par titre, c'est-à-dire par convention ou par testament; 2° par la prescription qui sera accomplie lorsque le voisin aura laissé subsister les ouvertures pendant trente ans. Dans ces deux cas, le mur mitoyen est grevé d'une véritable servitude.

B. Le mur n'est pas mitoyen.

1324. D'après les principes généraux, le propriétaire exclusif d'un

mur devrait pouvoir en disposer librement, et par suite y pratiquer des jours ou des vues, son mur fût-il d'ailleurs très-voisin de l'héritage d'autrui (arg., art. 544). Mais le législateur a cru devoir, dans l'intérêt général, établir à ce point de vue certaines restrictions au pouvoir absolu du propriétaire. Ces restrictions peuvent être ainsi formulées d'une manière générale : le propriétaire d'un mur ne peut y pratiquer ou y conserver que des jours de tolérance, lorsque ce mur est situé sur la ligne séparative de l'héritage voisin ou à une distance de cet héritage inférieure au minimum fixé par la loi. Si le mur est situé au delà de cette distance, le propriétaire peut y avoir des vues.

De là la nécessité d'examiner tour à tour les règles de la loi en ce qui concerne les jours de tolérance et les vues.

1^o Des jours de tolérance.

1325. « Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant. — Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant » (art. 676).

Bien que la loi ne parle dans ce texte que du mur non mitoyen joignant immédiatement l'héritage d'autrui, la même règle s'appliquerait a fortiori à un mur bâti à une distance moindre que celle exigée pour pouvoir pratiquer des vues.

Les jours de tolérance doivent satisfaire à trois conditions, dont deux sont indiquées par notre article et la troisième par l'article 677.

a). Ils doivent être « à verre dormant » ;

b). Ils doivent être « à fer maille », c'est-à-dire recouverts d'un treillis en fer formant des mailles. La loi détermine la dimension des mailles.

c). Enfin les jours de tolérance doivent être placés à une certaine hauteur : « Ces fenêtres ou jours 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 » (art. 677). Des ouvertures placées à cette hauteur ne permettent que très-difficilement de jeter les regards sur l'héritage voisin. La loi exige une élévation plus grande pour les jours du rez-de-chaussée, parce qu'on s'y tient plus habituellement et qu'on s'y trouve plus près de la propriété voisine. Remarquons que la hauteur se compte « du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, et non du niveau de l'héritage voisin.

L'article 677 ne parlant que du rez-de-chaussée ne paraît pas viser les soupiraux

des caves; aussi la jurisprudence décide-t-elle que ces soupiraux peuvent être établis à une distance du sol de la cave moindre que celle qu'exige notre article. Cette solution est du reste des plus pratiques, car souvent les caves n'ont pas huit pieds de profondeur. Il n'est pas même nécessaire que les soupiraux des caves soient à fer maille et verre dormant; car, outre que le législateur ne paraît pas s'occuper d'eux dans nos articles, ils ne sont pas de nature à causer une grande gêne aux voisins.

La loi n'a pas d'ailleurs limité la dimension des jours. On peut donc les faire aussi grands que l'on veut, en respectant les règles que nous donnons les articles 676 et 677.

* **1326.** La faculté, qui appartient au propriétaire d'un mur proche de l'héritage d'autrui, d'y avoir des jours dans les conditions que nous venons d'indiquer, n'empêche pas le propriétaire de l'héritage voisin d'élever des constructions, fussent-elles obstruer les jours. Ce droit lui appartient, même si les jours étaient percés depuis plus de trente ans. D'une part en effet, le propriétaire du mur n'a pu acquérir par prescription le droit de conserver des jours sur le terrain voisin; car le propriétaire de ce dernier ne pouvait le contraindre à fermer ces jours autorisés par la loi, ni par conséquent interrompre la prescription; or, *contra non valentem agere non currit prescriptio*. Et d'autre part, le propriétaire de l'héritage voisin n'a pu perdre par la prescription le droit de faire sur son terrain des constructions qui obstrueraient les jours; car construire est un acte de pure faculté, et les actes de ce genre ne peuvent fonder aucune prescription (art. 2232).

2^o Des vues.

1327. Comme les vues sont beaucoup plus gênantes que les jours, la loi ne permet de les établir sans le consentement du voisin, que quand le mur où on les pratique est placé à une certaine distance de la propriété voisine.

Il y a lieu de distinguer à ce sujet les vues droites ou de face et les vues obliques ou de côté.

La vue droite est celle qui s'exerce dans la direction de l'axe d'une ouverture. Une fenêtre donne une vue droite, lorsqu'elle permet de voir sur l'héritage voisin sans se pencher au dehors et sans tourner la tête ni à droite ni à gauche. Toute vue qui ne peut s'exercer que dans d'autres conditions est une vue oblique.

On définit souvent les vues droites : celles qui sont pratiquées dans un mur parallèle à la ligne séparative des deux héritages. Cette définition n'est pas exacte; car on peut avoir une vue droite sur un fonds dont la ligne séparative forme un angle aigu avec le mur où est pratiquée la vue, si cette ligne se prolonge jusque devant l'ouverture par laquelle la vue s'exerce; et d'autre part, on n'a qu'une vue oblique sur un fonds placé parallèlement au mur où est percée l'ouverture, lorsque le fonds ne se prolonge pas assez pour se trouver, au moins en partie, en face de cette ouverture.

1328. Distance exigée pour les vues. — Elle varie suivant que la vue est droite ou oblique. La loi dit à ce sujet :

« On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos 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 » (art. 678).

« 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 » art. (679).

« La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte » depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a » balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jus- » qu'à la ligne de séparation des deux propriétés » (art. 680).

Pour les vues droites, le calcul de la distance légale ne donne lieu à aucune difficulté. S'agit-il d'une fenêtre ? La distance se compte depuis le parement extérieur du mur où elle est pratiquée jusqu'à la ligne séparative des héritages. S'agit-il d'un balcon ? Il faut en faire la projection verticale sur le sol, et cette projection servira de point de départ pour le calcul de la distance. Remarquons qu'un balcon donnant une vue droite non seulement en face mais aussi à droite et à gauche, la distance exigée pour les vues droites doit exister par rapport aux trois côtés du balcon. — Aux balcons il faudrait assimiler les terrasses placées sur le toit des maisons et les balustrades.

Pour les vues obliques, on reconnaît qu'il n'est pas possible de calculer la distance comme l'indique notre article ; car il conduirait à dire qu'on ne peut avoir aucune vue oblique dans un mur touchant l'héritage d'autrui par une de ses extrémités. On est d'accord pour décider que la distance doit être calculée à partir de l'arête du jambage de la fenêtre la plus rapprochée du fonds voisin.

La loi ne distinguant pas, la distance à observer pour les vues doit être calculée de la même manière à la ville et à la campagne.

1329. Examen de quelques cas particuliers. — Une première difficulté peut se présenter, lorsque, sur la ligne séparative de deux héritages, se trouve un mur ou un fossé mitoyens. En pareil cas on décide que la distance se comptera à partir du milieu du mur ou du fossé.

Deux héritages sont séparés par un mur non mitoyen. Le propriétaire du mur construit sur son terrain, et ouvre des vues sur l'héritage voisin en observant la distance légale ; puis le voisin se fait céder la mitoyenneté du mur : ce qui a pour résultat de déplacer la ligne séparative laquelle se trouve désormais au milieu du mur devenu mitoyen ; et il arrive ainsi que les vues ne se trouvent plus à la distance légale. Le voisin pourra-t-il exiger qu'elles soient fermées ? Non, car c'est seulement au moment de la construction que la loi exige l'observation des distances légales.

On pourrait ouvrir des vues à une distance moindre que la distance légale, s'il y avait entre elles et le fonds voisin un mur assez élevé pour empêcher de porter les regards sur ce fonds, ce mur fût-il d'ailleurs mitoyen ou la propriété exclusive de l'un des deux voisins. Mais sauf, bien entendu, le droit pour le propriétaire du fonds voisin de demander que les vues soient fermées, si le mur intermédiaire vient à être détruit. Il conserverait ce droit, même si les fenêtres étaient ouvertes depuis plus de trente ans. En effet, tant que le mur intermédiaire a existé, le propriétaire des fenêtres n'a pas possédé de vue sur l'héritage du voisin ; or pour prescrire il faut posséder, faire un acte d'empiètement sur le bien d'autrui.

La loi ne distinguant pas, on doit décider avec la majorité des auteurs, que les distances légales devraient être observées, non-seulement pour les vues établies dans

le mur d'une maison, mais aussi pour celles pratiquées dans un simple mur de clôture, bien que ces dernières soient moins gênantes pour le voisin que les premières.

Mais l'observation des distances légales pour les vues ne paraîtrait plus nécessaire entre deux héritages séparés l'un de l'autre par une rue ayant moins de six pieds de largeur. La jurisprudence est en ce sens ainsi que la plupart des auteurs. En effet c'est une des destinations de la rue d'être bordée de constructions. D'ailleurs le droit de construire est réciproque pour les riverains de face. Enfin le texte de la loi ne paraît viser que les vues donnant directement sur un héritage voisin.

1330. Sanction des règles relatives aux distances à observer pour les vues. — Le voisin peut demander que les ouvertures pratiquées à une distance moindre que la distance légale soient fermées.

Le voisin perd ce droit dans trois cas : 1^o quand il existe un titre, par exemple une convention passée entre les deux voisins et autorisant l'un d'entre eux à garder les ouvertures à une distance moindre que la distance légale. Le titre formant la loi des parties, il faudra en consulter les termes pour résoudre toutes les difficultés qui pourront se présenter ; 2^o quand il y a destination du père de famille (art. 692 et 693) ; 3^o quand il y a prescription. La servitude de vue étant continue et apparente, celui qui possède pendant trente ans une vue à une distance moindre que la distance légale, acquiert le droit de l'y conserver indéfiniment (arg., art. 690).

SECTION IV

DE L'ÉGOUT DES TOITS

1331. Aux termes de l'article 681 : « Tout propriétaire doit établir » des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain » ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son » voisin ». Ajoutons qu'après avoir reçu les eaux sur son terrain, le propriétaire doit leur laisser suivre leur cours naturel, sans faire aucun ouvrage, tel que rigole, aqueduc etc., pour les amener chez le voisin.

En revanche, il n'est astreint à aucune obligation pour maintenir les eaux chez lui. Le voisin, chez qui elles sont portées par la pente du sol, doit les recevoir par application de l'article 640 al. 4 et 2. A moins toutefois que, par suite de la construction de la maison du toit de laquelle viennent les eaux, cette servitude légale du fonds inférieur ne soit aggravée (art. 640 al. 3). C'est ainsi que, si l'égout du toit d'une maison voisine donne lieu à des infiltrations compromettant le bâtiment d'autrui, ou si le larmier se déverse trop près du mur du voisin, la partie lésée pourra exiger du propriétaire de l'égout qu'il fasse les travaux destinés à le protéger contre ce dommage.

SECTION V

DU DROIT DE PASSAGE

1332. La loi traite ici du droit de passage en cas d'enclave. Elle permet au propriétaire d'un fonds *enclavé*, c'est-à-dire sans issue pour arriver à la voie publique, de forcer les propriétaires des héritages voisins à lui fournir, moyennant indemnité, le passage nécessaire à l'exploitation