

« 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'empiétement 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° 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° quand il y a destination du père de famille (art. 692 et 693) ; 3° 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