

NOTE EXPLICATIVE**Permis d'urbanisme – rue Bosquet 36, 1060 Saint-Gilles**

La présente note examine la question de savoir si la réouverture de baies opaques (jour) sur la façade Sud de l'immeuble des demandeurs est soumise à la nécessité de constituer une servitude conventionnelle avec le fonds voisin.

La matière était précédemment réglementée par l'ancien Code civil, qui opérait une distinction entre les jours (ouvrages laissant passer la lumière, mais pas l'air) et les vues (ouvrages laissant passer la lumière et l'air).

Toutefois, depuis le 1^{er} septembre 2021, le nouveau Code civil a réformé substantiellement la matière et les anciennes dispositions du Code civil, qui imposaient de constituer une servitude conventionnelle pour la constitution de certaines servitudes de jour, ne s'appliquent plus aujourd'hui.

Vous trouverez ci-après notre analyse juridique sur cette question.

1. Anciennes dispositions du Code civil. Précédemment, l'ancien Code civil opérait une distinction entre les jours (ouvrages laissant passer la lumière, mais pas l'air) et les vues (ouvrages laissant passer la lumière et l'air) (articles 676, alinéa 1^{er} et article 677 de l'ancien Code civil).

Selon les règles de l'ancien Code civil, les jours – contrairement aux vues - n'étaient soumis à aucune condition de distance par rapport aux propriétés voisines mais ils devaient respecter une hauteur de 1,90 mètres (soit 19 décimètres) au niveau des étages.

Les jours qui ne respectaient pas ces conditions devaient faire l'objet d'une servitude conventionnelle avec le fonds voisin.

2. Nouvelles dispositions du Code civil. Depuis le 1^{er} septembre 2021, la matière a été réformée et c'est le nouveau Livre 3 du Code civil qui s'applique.

Désormais, l'article 3.132 du nouveau Code civil prévoit ceci :

« § 1^{er}. Le propriétaire d'une construction peut y réaliser des fenêtres au vitrage transparent, des ouvertures de mur, des balcons, des terrasses ou des ouvrages semblables pour autant qu'ils soient placés à une distance droite d'au moins dix-neuf décimètres de la limite des parcelles. Cette distance est mesurée par une ligne tracée perpendiculairement à l'endroit le plus proche de l'extérieur de la fenêtre, de l'ouverture de mur, du balcon, de la terrasse ou des ouvrages semblables jusqu'à la limite des parcelles.

Un propriétaire ne peut placer de fenêtres, d'ouvertures de mur, de balcons, de terrasses ou d'ouvrages semblables dans ou sur un mur mitoyen.

§ 2. Le voisin peut exiger l'enlèvement des ouvrages qui ont été érigés en violation de cette distance, sauf si :

1° il existe un accord sur ce point entre les voisins ;

2° au moment de la réalisation des travaux, sa parcelle appartenait au domaine public ou était un bien indivis accessoire à la construction dont l'ouvrage concerné fait partie ;

3° les ouvrages ne peuvent engendrer le moindre risque pour la vie privée et les bonnes relations de voisinage, par exemple parce que la vue ne porte pas plus loin que dix-neuf décimètres à partir de ces ouvrages ;

4° la fenêtre, l'ouverture de mur, la terrasse, le balcon ou les ouvrages semblables se trouvent depuis au moins trente ans à l'endroit concerné » (je souligne).

La réforme de la matière opérée par cet article est importante puisque la distinction classique entre les jours et les vues a été supprimée.

Le législateur s'en explique de la manière suivante dans les travaux préparatoires :

« Dans le Code civil actuel, une distinction est établie entre les jours et les vues, entre les vues droites et les vues obliques, entre les vues au rez-de-chaussée et les vues à l'étage. Cela engendre une dispersion et une réglementation particulièrement complexe, parfois peu raisonnable. Dans la disposition proposée, il est opté pour une règle générale et uniforme » (projet de loi portant le livre 3, « les biens » du Code civil, commentaire des articles, Doc. Ch., 2019, n°0173/001, p. 246, je souligne).

Par ailleurs, ce nouvel article ne prescrit plus de hauteur à laquelle les ouvrages autorisés doivent se trouver, mais comprend uniquement une exigence de distance à respecter vis-à-vis des parcelles voisines.

Il s'ensuit que la réouverture des baies de fenêtre actuellement murées situées sur la façade Sud de l'immeuble situé rue Bosquet, 36 à 1060 Saint-Gilles ne doivent pas se trouver à une hauteur de 1,90 mètres, comme ce fut le cas dans le régime juridique antérieur.

3. Par ailleurs, l'article 3.132 du nouveau Code civil s'applique aux « *fenêtres au vitrage transparent, aux ouvertures de mur, aux balcons, terrasses ou ouvrages semblables* ».

Selon la doctrine du Professeur Lecocq qui a co-présidé la Commission de réforme du droit des biens (et donc à la réforme du nouveau Livre 3 du Code civil) :

« Le terme « fenêtre » exclut-il nécessairement les ouvrages qui ne s'ouvrent pas ? (...) Dans ce débat, il nous semble utile de rappeler que l'ancien Code civil lui-même, aux articles 675 et 676, évoquait des fenêtres « à verre dormant », expression qui, suivant la doctrine, signifiait que « le châssis dans lequel le verre est placé ne peut s'ouvrir habituellement voire même accidentellement et partant doit être scellé dans le mur », étant précisé qu'« il est unanimement admis qu'«à verre dormant» ne vise nullement un verre au travers duquel la vue est impossible ». À notre sens, les jours, qui pour rappel laissent entrer la lumière mais pas l'air, répondent tout à fait à cette notion. Dans ces conditions, nous pensons que les jours sont, eux aussi, des fenêtres au sens de l'article 3.132, ou, à tout le moins, des ouvrages semblables, soumis à la distance droite de 1 mètre 90 si elles sont équipées d'un vitrage transparent. On ajoutera qu'une telle conception de l'article 3.132 nous paraît plus conforme son esprit, qui cherche, comme sous l'ancien Code, à assurer à chacun un degré convenable d'intimité » (P. LECOCQ, N. GOFFLOT, F. BOUSSA et L. DERU, « Examen de jurisprudence (2000 à 2020). Les biens - Troisième partie. Les droits réels d'usage : servitude, usufruit, emphytéose et superficie », R.C.J.B., 2022/4, p. 896 – 897, je souligne et surligne).

Par conséquent, selon cette doctrine, l'article 3.132 du nouveau Code civil ne s'applique qu'aux jours transparents.

Il en résulte également que les jours opaques – comme ceux envisagés par le projet présent faisant l’objet de la demande de permis d’urbanisme – ne sont pas concernés par cette disposition.

Ils ne sont donc pas soumis à une obligation de constituer une servitude conventionnelle préalable.

*

4. **En conclusion,** il résulte de l’analyse de l’article 3.132 du nouveau Code civil développée ci-avant que la réouverture des baies de fenêtre actuellement murées situées sur la façade Sud de l’immeuble des demandeurs est un jour opaque qui :

- ne doit pas se situer à une hauteur de 1,90 mètres ;
- ne doit pas faire l’objet d’une servitude de jour conventionnelle avec la voisine des demandeurs, propriétaire de l’immeuble situé rue Capouillet, 5 à 1060 Saint-Gilles.

Pour les demandeurs,
Leur conseil,

Geoffrey NINANE
Avocat au barreau de Bruxelles
geoffrey.ninane@llj.be