



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 34608

Texte de la question

M. François Brottes attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les difficultés rencontrées par les personnes souhaitant procéder à la réhabilitation de bâtis anciens en respectant ou devançant les nouvelles normes thermiques. Dans cette perspective, la création d'ouvertures en façade sud permet d'accroître les apports solaires passifs et contribue de façon importante aux économies d'énergie. Dans l'ancien, il arrive cependant que ces murs sud soient mitoyens, sur cour ou jardin. Dans cette situation, la réglementation en vigueur n'autorise d'ouverture qu'au moyen de pavés de verre, dont l'efficacité thermique est des plus réduites et bien moins efficace qu'une baie fixe opaque pour la lumière. Ce frein à la rénovation thermique conduit à l'abandon de nombreux projets de réhabilitation du bâti existant, participant à l'abandon des centres de bourg et village, le mitage urbain, et une pression accrue sur le foncier. Pourtant, de nombreuses techniques permettent aujourd'hui de créer des puits de lumière ou de calories sur des façades mitoyennes, sans générer de vis-à-vis. Il souhaiterait donc connaître ses intentions pour que des dérogations puissent être autorisées pour puits de lumière ou calories dans le cadre de projets de réhabilitation thermique.

Texte de la réponse

L'ouverture ou la création de fenêtre en verre clair constituent des vues au sens du code civil et y sont régies par les articles 675 et suivants. Il est ainsi précisé que l'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, de quelle que manière que ce soit, même en verre dormant. Ces règles, établies au XIX^{ème} siècle, ont pour objectif de préserver le droit de la propriété ainsi que les relations de bon voisinage par un comportement respectueux de l'intimité de chacun. Hormis pour les rénovations très lourdes de bâtiments de plus de 1 000 m² achevés après 1948 pour lesquelles la réglementation thermique dans l'existant définit un objectif de performance globale pour le bâtiment rénové, pour tous les autres cas de rénovation cette réglementation définit une performance minimale pour l'élément remplacé ou installé. L'impossibilité de percer un mur pour y installer une baie, si elle peut effectivement limiter les bénéfices d'une rénovation thermique, n'est malgré tout pas un frein à une amélioration des performances du bâtiment et de ses équipements. Pour ces raisons, il n'est pas envisagé de remettre en cause les principes de protection du droit de la propriété privée posés par le code civil, ce qui aurait par ailleurs pour conséquence d'alourdir la question, déjà délicate pour les maires et les tribunaux, de gestion des relations de voisinage.

Données clés

Auteur : [M. François Brottes](#)

Circonscription : Isère (5^e circonscription) - Socialiste, républicain et citoyen

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34608

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 26 novembre 2013

Question publiée au JO le : [30 juillet 2013](#), page 8057

Réponse publiée au JO le : [7 janvier 2014](#), page 246