**Les vues illégales**

Le *Code civil du Québec* énonce certaines règles relatives aux ouvertures dans les murs extérieurs d’un bâtiment visant à protéger l’intimité des propriétaires voisins. La plus importante, à l’article 993, définit la distance minimale entre une « vue droite » et la limite de la propriété, soit un mètre cinquante (1,5 m). Cette distance se mesure à partir du revêtement extérieur du bâtiment.

**La notion de vue droite**

Une vue droite est une ouverture, telle une fenêtre ou une porte, au travers de laquelle on peut voir. Cette définition exclut le verre translucide (givré, par exemple) et les portes pleines. Elle inclut, notamment, les fenêtres du sous-sol (même celles du sous-sol) et des bâtiments accessoires comme la remise ou le garage.

**Application**

C’est généralement en consultant le certificat de localisation qu’on découvre les vues illégales. Ce document est utilisé dans le cadre de l’examen de titres habituellement requis lors d’opérations immobilières telles que la vente ou le financement hypothécaire.

Bien qu’elles constituent un vice de titre, il est rare que les vues illégales soient vraiment dommageables. Elles peuvent, dans la majorité des cas, être régularisées de différentes façons afin de fournir un titre de propriété conforme.

**Solutions**

Afin de remédier à l’illégalité d’une vue, plusieurs démarches s’offrent au propriétaire selon la situation.

La solution la plus avantageuse consiste généralement à établir une servitude de vue. Ce document établit un droit perpétuel entre deux propriétés (la fautive et celle sur laquelle la vue est exercée) qui survivra aux futures transactions et qui relate l’acceptation de la vue sous sa forme actuelle. La servitude règle donc le problème à tout jamais. Elle suppose toutefois que le propriétaire qui subit la vue soit disposé à l’accepter.

À défaut de pouvoir établir une servitude, le propriétaire fautif pourra condamner la vue illégale.

Il est utile de noter qu’il n’existe aucun droit acquis en matière de vues illégales, puisque ces dernières relèvent de la législation provinciale et non de la réglementation municipale.

Me Jean Paquin, spécialiste en la matière, peut être consulté au 819-986-1555 ou rejoint au jpaquin@lexium.ca