



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

permis de construire

Question écrite n° 11775

Texte de la question

M. Jean-Sébastien Vialatte attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, sur les règles de droit s'appliquant à la création de vues droites ou/et obliques sur le bien d'autrui dans le cadre de la construction de terrasses en limite de propriété. Il lui demande de bien vouloir lui faire savoir si la construction de terrasses sur le toit d'une partie d'immeuble situé en coeur d'îlot, communiquant avec des appartements du troisième étage (R + 2), à une hauteur de 9 mètres environ avec vue plongeante sur le jardin d'un voisin d'une autre propriété constitue une infraction aux règles de l'urbanisme et de la construction telles que définies par la législation et la réglementation. Il lui demande de bien vouloir lui préciser si la création de terrasses à ciel ouvert peut être assimilée à l'établissement de fenêtres ou d'ouvertures. Il lui demande quelles sont les possibilités de recours pour un immeuble en cours de construction pour lequel la période de recours du permis de construire est déjà purgée. Il lui demande de bien vouloir lui indiquer si le propriétaire du jardin ayant à subir cette vue est en droit de poursuivre le promoteur, l'architecte ou la mairie ayant accordé le permis de construire. Il lui demande aussi de bien vouloir lui indiquer la jurisprudence existant sur cette question.

Texte de la réponse

Les règles applicables pour apprécier la légalité de la construction d'une terrasse sur le toit d'un immeuble sont, notamment, celles contenues dans le plan local d'urbanisme de la commune. Sont également applicables les règles nationales d'urbanisme énumérées aux articles R. 111-1 à R. 111-27 du code de l'urbanisme, étant précisé que certains de ces articles ne s'appliquent pas si la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. Une autorisation de construire est toujours délivrée sous réserve des droits des tiers, ce qui signifie que, même si l'autorisation de construire est légale au regard des règles précitées, un voisin peut faire valoir les préjudices qu'il subit du fait de la construction. Il dispose pour cela de différents moyens d'action, indépendants de la légalité du permis de construire, et qu'il peut, pour cette raison, exercer même après l'expiration du délai de recours contre ce dernier. Il peut tout d'abord se prévaloir des articles 675 à 680 du code civil qui réglementent les vues sur la construction voisine et obtenir l'indemnisation du préjudice qui résulterait du non-respect de ces règles. En ce qui concerne la distinction entre les fenêtres ou ouvertures et les terrasses, la jurisprudence a considéré que l'article 678 du code civil n'était pas limitatif et pouvait donc concerner la création de fenêtres comme de terrasses (Cour de cassation, Civ. 3e, 29 novembre 1983, Bull. Civ. III, n° 247). Le voisin d'une construction peut également se prévaloir de l'article 544 du même code qui protège le droit d'utiliser sa propriété, par exemple en construisant, mais que la jurisprudence interprète comme interdisant de causer à autrui un trouble anormal de voisinage (Cour de cassation, Civ. 3e, 4 février 1971, Bull. Civ. III, n° 78). Ce trouble peut être la réalisation d'une construction causant au voisin un préjudice important. Enfin, le voisin peut, dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 (b) du code de l'urbanisme dans sa version issue de la loi Engagement national pour le logement, demander au juge civil de condamner le constructeur à des dommages et intérêts si l'illégalité du permis a été constatée par le juge administratif. Cela nécessite que le juge civil saisisse le juge administratif, même après l'expiration du délai

de recours contre le permis, pour lui demander d'en constater l'illégalité. En revanche, une demande de démolition sur le fondement de l'article L. 480-13 (a) du code de l'urbanisme nécessite toujours que le permis de construire soit annulé, et donc qu'il ait fait l'objet d'un recours devant le juge administratif dans le délai habituel de deux mois. Quant à la possibilité de mettre en oeuvre ou non la responsabilité du promoteur ou de l'architecte, elle est à chaque fois différente et devra être appréciée au cas par cas.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Sébastien Vialatte](#)

Circonscription : Var (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11775

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Écologie, développement et aménagement durables

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et aménagement du territoire

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 22 avril 2008

Question publiée le : 27 novembre 2007, page 7391

Réponse publiée le : 29 avril 2008, page 3656