



## opposition à une construction

Par **kebra**, le **01/03/2009** à **13:08**

Bonjour,

Ma mère habite dans un quartier avec petits pavillons sur une colline. Juste derrière sa maison, côté "vallée" un promoteur a prévu de construire un immeuble de 12 mètres de haut, lui cachant une bonne partie de sa vue et du soleil. La mairie a donné son accord. Pourriez-vous me dire, SVP, à qui elle peut s'adresser pour savoir si il existe un moyen de s'opposer à la construction?

Merci,

meilleures salutations,

Richard Janvre

Par **ardendu56**, le **01/03/2009** à **23:00**

Les règles applicables pour apprécier la légalité d'une construction 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 œuvre ou non la responsabilité du promoteur ou de l'architecte, elle est à chaque fois différente et devra être appréciée au cas par cas.

J'espère avoir répondu à vos questions.

Bien à vous.

Par **kebra**, le **06/03/2009** à **23:36**

Bonjour,

Merci beaucoup pour toutes ces précisions.

Meilleures salutations,

Richard Janvre