



Construction d'une terrasse en hauteur

Par **theo57**, le **21/02/2009** à **11:48**

Bonjour,
Mon voisin construit une terrasse en limite et jusqu'à hauteur du muret (1,30 m) qui sépare nos deux propriétés.
Les travaux ont commencés fin août 2008 mais le permis de construire n'a été affiché que le 8 décembre 2008.
L'article 7 du code de l'urbanisme précise :
Toutes construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives. Toutefois:
- lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, la nouvelle construction peut jouxter les limites séparatives
Donc d'après cet article, pas de problème, mais l'article 678 du code civil créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804 et modifié par Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 35 JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968 dit :
On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.
Donc d'après cet article, il n'a pas le droit.
Ma question est simple, mon voisin a-t-il le droit de construire ou non ? quel article prend le dessus sur l'autre ?
Vous trouverez une photo prise de la fenêtre de ma chambre à cette adresse (à gauche la terrasse en construction, au lieu le mur séparatif, à droite le début de mon jardin) <http://fg850.perso.neuf.fr/images/DSCF7267.JPG>
Merci d'avance pour vos réponses

Par **aie mac**, le **21/02/2009** à **19:26**

bonjour
votre voisin a le droit de construire sa terrasse vis à vis des règles d'urbanisme (puisqu'il a obtenu un permis de construire).
mais il n'a pas le droit de le faire tel que vu sur la

photo s'il crée une servitude de vue sur votre fonds (cf article 678CC que vous citez).
une relève du code de l'urbanisme, l'autre du code civil, et un PC est toujours délivré sous réserve du droit des tiers (qu'ils peuvent détenir par l'application du code civil).
la seule alternative pour lui si vous vous opposez à cette servitude qu'il voudrait vous imposer est soit de construire un pare-vue de 1.90m de haut, si autorisé par les règles d'urbanisme, soit de reculer sa terrasse, ou tout du moins ses possibilités d'accès, de 1.90m (en implantant une jardinière de cette largeur, par exemple).

Par **theo57**, le **22/02/2009** à **10:49**

Merci beaucoup pour votre réponse.
Quand vous vous dites qu'il doit construire un pare-vue de 1,90m de haut, cela veut dire qu'en tout la construction ferait 1.90+1.30 (hauteur du muret)= 3,20 m de haut.
hors d'après l'article 10 du code de l'urbanisme (Hauteur maximum des constructions) qui m'a été remis :
La hauteur des constructions annexes au rez-de-chaussée ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée à concurrence de 2,50 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit
Donc d'après cet article (si je comprends bien) il ne pourrait faire cette construction de 1,90m. Par contre aurait t'il le droit , par exemple, d'implanter des arbustes ou autre cache-vue naturelle ?
Merci

Par **aie mac**, le **22/02/2009** à **19:08**

bonjour
si la hauteur est limitée à 2,50m, il ne peut donc, effectivement, mettre en place le pare-vue qui dépasserait alors cette hauteur.
mais regardez au chapitre "clôtures" dont le libellé est peut-être différent.
et également la définition des matériaux utilisables, s'il y en a une.
lui resterait de toute façon la solution de reculer sa vue de 1.90m, en rendant cet espace de recul inaccessible; les arbustes en sont pas des pare-vue.

Par **theo57**, le **23/02/2009** à **11:07**

Bonjour et encore merci de m'aider autant.
Il y a dans l'article 11 (Aspect extérieur) un paragraphe 11.5 (Clôture) qui dit :
Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul doivent être végétales ou de définition semblable aux autres clôtures de la rue; leur hauteur totale ne peut excéder 1,20 m et peut comporter un mur-bahut ne pouvant avoir lui même plus de 0,80 m de haut. Sur les sentiers et cheminements piétons, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m.
Une hauteur différente peut être autorisée dans le cas d'une dénivellation importante.
Les clôtures en grillage sont interdites sauf en dédoublement d'une haie vive dans le cas de clôture végétale;
l' autorisation d'édifier une clôture peut-être refusée si sa configuration ou les matériaux utilisés sont de nature à porter atteinte à la cohérence ou à la qualité de l'espace urbain.
Voilà, c'est tout ce qu'il y a.
J'en profite d'ores et déjà pour vous poser une autre question :
Vu que la réponse de l'Urbanisme à ma contestation a été que le projet de mon voisin était parfaitement conforme aux articles 7 (Implémentation des constructions par rapport aux limites séparatives) et 10 (hauteur maximum des constructions) mais ne parle jamais de la violation de l'article 678 du code Civil, que dois-je faire maintenant :
Ecrire à l'Urbanisme avec copie de la lettre à mon voisin ou aller

directement au Tribunal Administratif. Dans ce dernier cas, suis-je obligé de prendre un avocat ?
Merci encore pour votre aide précieuse.

Par **aie mac**, le **23/02/2009 à 19:16**

bonjour
le TA est compétent pour la délivrance induite ou non du PC.
il ne l'est pas pour la création d'une vue qui relève du civil.
sauf erreur de ma part, s'agissant d'un droit réel relatif à la propriété, le tribunal de grande instance est compétent et nécessite le ministère d'un avocat.
ces derniers points sous toute réserve (le judiciaire n'est pas de mon domaine de compétence) le référé pouvant s'en dispenser, je crois.
posez la question au greffe du tribunal, ils vous orienteront tout de suite sur la bonne démarche.

Par **theo57**, le **24/02/2009 à 10:28**

bonjour,
Je me suis renseigné et cette affaire relève en effet bien du TGI.
Je vais prendre de toute façon contact avec un avocat spécialisé dans ce domaine, que l'on m'a conseillé.
Je vous remercie pour tout.
A un de ces jours peut être (enfin je n'espère pas.... :o)

Par **theo57**, le **25/03/2009 à 12:26**

Ce post a été réouvert ici : http://www.experatoo.com/urbanisme-construction/construction-terrasse-hauteur_39503_1.htm

Par **moon1279**, le **01/06/2016 à 21:38**

Bonjour,
Nous sommes actuellement en train de faire bâtir notre maison sur un terrain actuellement en fin de gros œuvres.
La terrasse de notre terrain jouxte le jardin de notre voisin (et non pas directement sa maison) c'est-à-dire qu'en « vue droite » de notre terrasse nous voyons son jardin et non pas directement sa maison...
De plus, notre terrasse a une hauteur de 50 cm au-dessus du sol naturel et le jardin de notre voisin est bien sur un sol naturel.
A ce jour, notre voisin, peut-il nous imposer (en droit privé) de créer une distance d'1.90m à partir de la limite séparative de son terrain?
Je précise plusieurs points :
- Cette différence de niveau (50 cm) est bien spécifiée dans notre permis de construire qui a été acté par un huissier et le délai de recours (3 mois) est passé.
- Lorsque notre voisin a acheté sa maison (sept 2013) il a fait faire une division de parcelle par l'ancien propriétaire. Nous sommes donc les propriétaires de la petite parcelle restante en question.
- Notre voisin bénéficie d'une servitude de passage sur notre terrain, mais cette servitude n'a aucun lien avec notre terrasse et son jardin.
Selon les termes de l'article 678 du code civil, quels seraient les références réglementaires, légales ou pénales que nous pourrions utiliser afin de contraindre cette exigence de notre voisin ?
Je vous remercie par avance de votre retour.

Par **moon1279**, le **01/06/2016** à **21:42**

Aussi, pouvons-nous tout simplement monter un mur mitoyen pour briser la vue ? quel type de brise vue ? Végétale, mur ?....

Par **Lag0**, le **02/06/2016** à **07:26**

Bonjour,
Vous ne pouvez pas créer de vue droite chez votre voisin. Donc soit vous installez des brise-vues, soit vous rendez inaccessible cette terrasse à moins de 1m90 de la limite séparative.

Par **Toiterrasse**, le **23/04/2017** à **19:19**

Bonjour,
Nous créons un toit terrasse qui ne permettra d'avoir aucune vue sur nos voisins et pourtant ces derniers, qui ont un vélux dans leur salle de bain, nous disent que notre projet les empêchera de voir pleinement le ciel Puisque nous mettrons des gardes-corps. Que risquons-nous en allant au bout du projet (sachant qu'il est évident que toutes les règles d'urbanismes seront respectées).
Merci pour vos réponses