



## Litige veranda en limite de propriété

Par **Graf**, le **12/12/2013** à **10:24**

[fluo]bonjour[/fluo]

J'ai déposé un dossier en Mairie et obtenu un accord de principe pour la construction d'une véranda. Elle est en limite de propriété et comporte des fenêtres fixes. Le voisin conteste cette construction et souhaite nous voir remplacer ces ouvertures par un mur ; il déclare que celle ci n'est pas conforme au PLU.

Ayant construit cet édifice avec une société connue et disposant de l'accord, je n'ai à aucun moment pensé que je pouvais avoir des problèmes de cette nature. Comment peut on se retrouver dans l'illégalité alors qu'on agit dans le respect des règles ? Et que peut il se passer pour cette véranda s'il s'avère que le voisin ait gain de cause ?

merci

Par **moisse**, le **12/12/2013** à **10:47**

Bonjour,

Les autorisations et autres permis sont toujours accordées sous réserve du droit des tiers. Vous ne pouvez construire en limite un ouvrage comportant des fenêtres donnant sur l'héritage voisin, qu'elles soient fixes ou non.

Tout au plus des jours de souffrance, et encore à une telle hauteur que c'est pratiquement exclu.

Voir ici :

<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F76.xhtml>

Votre voisin aura forcément gain de cause.

Par **Lag0**, le **12/12/2013** à **14:23**

Bonjour,

Effectivement, une véranda entièrement vitrée (ou partiellement) ne peut être implantée qu'à 1m90 de la limite séparative (distance de vue droite).

Si la votre est implantée en limite, elle ne doit pas être vitrée de ce côté là.

Code civil :

[citation]Article 678 En savoir plus sur cet article...

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Modifié par Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 35 JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968

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.[/citation]

Je ne sais donc pas si, comme votre voisin le dit, la construction n'est pas conforme au PLU, mais il est sûr qu'elle n'est pas conforme au code civil...

Par **Titiduloiret**, le **12/12/2013** à **17:28**

Bonsoir,

Oui effectivement une démission est toujours accordée sous le droit des tiers.

Mais quelle erreur d'instruction !!!

Votre autorisation date de quand ? Date d'affichage ? Quel type de recours votre voisin à demander ? Il nous faudrait plus de détail pour qu'on vous précise les droits et délais de chaque parti.

Même si vous êtes en tort, par ce que vous n'avez pas attendu les trois mois (2 mois recours des tiers + 1 mois pour le maire "retrait de l'acte") avant la mise en construction de votre véranda, il faut faire remarquer la mauvaise foi de certaine personne à votre Maire car votre problème est que vous êtes tombé sur un responsable de service qui ne regarde que le code de l'urbanisme sans réfléchir à la conséquence.

Donc je vous suggère de prendre de prendre rendez-vous avec le maire de cette commune pour y relater la mauvaise foi de ce responsable qui connaît très bien le droit de vue. Cela vous soulagera en partie et le Maire peut vous orienter vers une PETITE aide ? car la suite suivant votre dossier peut-être difficile.

Très cordialement

Par **moisse**, le **13/12/2013** à **08:05**

Bonjour,

Hé oui comme quoi respecter rigoureusement la loi devient de l'inconscience taxable

d'inconséquence.

[citation] car votre problème est que vous êtes tombé sur un responsable de service qui ne regarde que le code de l'urbanisme sans réfléchir à la conséquence. [/citation]

C'est hélas la loi, l'instruction d'une demande d'autorisation ne doit pas tenir compte du droit des tiers, uniquement des problèmes d'urbanisme.

Il appartient aux tiers de faire respecter leurs droits, c'est à cela que sert l'affichage obligatoire apposé avant début des travaux.

Par **aguesseau**, le **13/12/2013** à **13:36**

titiduloiret,

vos réponse est erronée, comme l'indiquent les autres intervenants, une autorisation d'urbanisme est toujours délivrée sous réserves du droit des tiers.

aller voir le maire pour "baver " sur l'incompétence supposée d'un employé de mairie ne sert à rien puisqu'il n'y a pas faute de la mairie et que le litige ne concerne pas la mairie mais que c'est uniquement un litige entre particuliers ou s'applique le droit civil et non le droit administratif.

Par **Titiduloiret**, le **17/12/2013** à **20:52**

Bonjour Aguesseau,

c'est ce que j'ai dit une décision est toujours accordée sous le droit des tiers. En ce qui concerne de baver je ne suis pas d'accord, effectivement les services d'instructions droits des sols connaissent parfaitement les règles de vue, quand on voit que cette règle n'est pas respectée dans un dossier, la moindre des choses c'est d'appeler le demandeur pour le prévenir du risque. Dans le cas contraire j'appelle cela de l'incompétence et ce type de personne fait voir le mauvais côté des fonctionnaires qui est absolument l'inverse. En ce qui concerne les litiges je tiens à rappeler (l'origine) la véranda autorisée et construite par un acte administratif, ce qui implique que le 1er recours contre cet acte administratif doit être gracieux. Donc c'est bien le maire. Le civil se fait soit parallèlement soit après.

Bonne soirée à tous.

Par **moisse**, le **18/12/2013** à **08:12**

Bonjour ex-voisin (je suis originaire de l'Orléanais)

[citation] quand on voit que cette règle n'est pas respectée dans un dossier, la moindre des choses c'est d'appeler le demandeur pour le prévenir du risque [/citation]

Le voisin peut parfaitement bénéficier d'une servitude de vue qu'il a payée ou obtenue sous seing privé.

Par ailleurs je constate que les fonctionnaires qualifiés que vous évoquez doivent être dotés d'un don de double ou triple vue, car aucun document joint à la demande de permis de construire n'indique l'existence ou la disposition des fenêtres.

En effet outre le plan de situation, il faut joindre un plan de masse et une coupe de niveau.

Le plan des façades n'en indique pas plus.

Où sont les fenêtres .? Mystère et boule de gomme comme on disait dans mon quartier de la gare.

Par **Lag0**, le **18/12/2013** à **08:25**

Disons qu'une véranda est le plus souvent vitrée sur toutes les faces, on n'a donc pas trop à chercher les fenêtres.

Par **alterego**, le **18/12/2013** à **09:08**

Bonjour,

Véranda en limite séparative, votre voisin devrait avoir gain de cause.

Vous ne vous êtes pas retrouvé dans l'illégalité, vous y étiez dès le projet de construction.

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=0A7D7C08744E399DCF10C178CC0A7E4C.tpdj>

Ce que vous appelez un accord de principe n'est qu'un **accord à priori** d'un agent de mairie qui aura voulu éluder toute discussion oiseuse. A ne pas confondre avec incompétence.

Vous n'êtes jamais intervenu depuis votre question, doit-on penser que vous avez admis votre erreur ?

Cordialement

Par **moisse**, le **18/12/2013** à **09:09**

Je m'élevai simplement contre le principe qui mettrait à charge du service instructeur d'aviser le pétitionnaire d'une anomalie que rien dans le dossier ne permet de mettre en évidence. La DP prévoit effectivement de différencier les différentes annexes en cochant un case, simplement pour permettre au service instructeur l'application des règles du POS/PLU.

Par **Titiduloiret**, le **18/12/2013** à **12:19**

Bonjour a tous,

déjà une véranda peut être aussi bien une DP qu'un PC suivant le projet, si la commune est dotée d'un PLU ou non etc. moult chose permette de voir les choses (si au plus simple je prend une DP) il faut: plans de masse DP2 qui indiquera l'existant et l'emplacement de la future construction, ses dimensions, si il y a décaissement, arbres, raccordement, plus indication des DP7 et DP8. Les plans de toutes les façades + plan de la toiture DP4, celui-ci doit représenter tout les éléments de construction quelle est ou non des ouvertures. Il y a

besoin la DP5 en complément de la DP4 , la DP6 qui permet de voir le projet dans son environnement. Donc si avec tout cela l'instructeur ne voit pas les fenêtres, baies vitrées etc. c'est qu'il doit être aveugle. Ceci dit il y a des solutions, une qui me vient, Lag0 dit moi si c'est possible, le demandeur peut faire une nouvelle demande ou un modificatif suivant le projet pour effectuer une façade dite "jour de souffrance" en changeant le vitrage concerné (opaque)+ grillage.  
Cordialement

Par **moisse**, le **18/12/2013** à **14:48**

Bonjour,

Je confirme: aucun dessin d'ouverture n'est requis sauf pour la façade.

Le problème se situant pour une vue directe sur l'héritage du voisin, donc sur le côté, aucun document ne permet au service instructeur d'être renseigné sur les ouvertures.

Bien sûr comme l'entend Lag0 on peut supposer qu'une véranda est principalement constituée en parois vitrées, mais on peut très bien imaginer une grande véranda en "L" en alu cloisonnée en limite de propriété.

Par **Titiduloiret**, le **18/12/2013** à **21:30**

bonjour moisse,

il va falloir que tu regardes l'article R 431-10 a) du code de l'urbanisme qui dit: Le projet architectural comprend également :

a) Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ;  
Donc comme une véranda modifie bien les façades de l'existant il y a d'office dans la déclaration les façades à modifier qui doivent être représentées. Donc pour ce dossier les schémas doivent présenter le mur de la maison existante et soit: un mur, une baie, une fenêtre etc. représentatif de la véranda. A cela tu compares l'emplacement de cette façade sur le plan de masse (indiqué avec Nord, Sud etc.) et compares ta vue à la vue.  
cordialement

Par **aguesseau**, le **19/12/2013** à **00:38**

bsr,

je crois qu'on tourne en rond, le problème soulevé par graf n'est pas un problème d'urbanisme qui est de la compétence de la commune mais un problème de droit civil entre particuliers. il peut très bien exister une convention de servitude entre les voisins qui règle ce problème de vue sans que la commune ne soit forcément informée.

j'ai connu une situation contraire où le service d'urbanisme a mis en garde un éventuel acquéreur d'un bien immobilier sur les caractéristiques particulières de ce bien car il s'agissait d'une copropriété horizontale avec les problèmes qu'on connaît. je puis vous dire que le vendeur n'était pas content du tout des commentaires faits par la mairie et l'agent de l'urbanisme s'est rappelé à l'ordre par le maire.

donc chacun doit conserver son domaine de compétence et ne pas s'occuper de ce qui n'est pas de sa compétence.  
cdt

Par **moisse**, le 19/12/2013 à 08:55

Bonjour à tous,

Le problème est autre, on discute de la mise en cause des services communaux.

Je ne comprends pas la position de mon contradicteur qui affirme que la présentation de la façade et du toit permet de déduire l'existence et la consistance d'ouvertures sur le coté.

Et j'ai déposé assez de permis et de DP pour savoir exactement les documents à fournir et ceux dont on peut se dispenser.

A mon premier dépôt (1973) il fallait déposer un plan complet coté en format A0 ou 2A0 vue du dessus en coupe horizontale par pallier.

Ce document est aujourd'hui superflu.

Par **Titiduloiret**, le 19/12/2013 à 14:06

Bonjour,

Désoler Moisse de la contradiction, mais si toi tu les déposes, moi je les instruis depuis presque 19 ans. Si je suis de temps en temps sur ce site c'est par ce que les dossiers ne se bouscule plus depuis 6 mois. Depuis 19 ans j'ai toujours aidés mes concitoyens, quand je suis tombé sur ce site je me suis dit pourquoi pas après tout autant que ma perte de temps serve à quelqu'un. Donc encore une fois désoler que tu me prends pour un perturbateur, je ne fait que rapporter ce que le code d'urbanisme sollicite.

Je suis d'accord avec toi aguesseau c'est du droit civil. Cependant nous s'avons tous que le code civil et le code d'urbanisme sont très souvent en contradiction, mais ce n'est pas pour autemps que nous ne pouvons pas aider cette personne en trouvant une solution, comme un modificatif de PC ou autre qui par ses nouvelles caractéristiques comblerait le défaut et la poursuite devant le président civil.

Cordialement

Par **alterego**, le 19/12/2013 à 14:56

Bonjour,

Le débat est intéressant.

Aider **Graf** ne consisterait-il pas, dans un premier temps, à lui rappeler les règles concernant les vues, celles relatives au calcul des distances selon que les fonds sont séparés par la simple limite séparative, ce qui semble être le cas (**...le voisin conteste cette construction et souhaite nous voir remplacer ces ouvertures par un mur...**), ou séparés par un mur privatif ou par un mur mitoyen.

Cordialement

Par **Titiduloiret**, le **20/12/2013 à 14:17**

Bonjour alterego,

Oui effectivement, que ce soit des règles de droit civile ou d'urbanisme, le rappel et les contraintes de ces règles doit être exposé en premier.

Après effectivement, suivant les cas, plusieurs dénouement peuvent peut-être envisageable. Comme une possibilité au vue des textes de modifier les caractéristiques du projet, afin que celui-ci rentre dans le bon droit. Tout cela afin d'évite de ce retrouvé devant un président avec tout les désagréments que ça pourrais impliquer. Il est bien entendu que ces possibilités ne peuvent être envisageable que si la personne a les moyens et la volonté de les modifiées etc.  
Cordialement

Par **Fabig**, le **15/03/2017 à 13:05**

**BONJOUR** marque de politesse[smile4]

il y a 26 ans , un voisin a construit une véranda en limite de propriété ,grande largeur vitrée sur la séparation entre nos terrains , ceci avec notre accord écrit

Peut-on revenir sur notre décision,et demander aux héritiers de cette maison de rectifier le côté vitré pour éviter une servitude de vue (texte du code civil que nous ne connaissons pas à l'époque )

en plus les débords de toit de cette véranda ainsi que la gouttière surplombent notre terrain , est -ce normal?

merci pour la réponse

Par **amajuris**, le **15/03/2017 à 14:52**

bonjour,

vous écrivez " Peut-on revenir sur notre décision," , certes vous pouvez vouloir revenir sur cette décision, mais je ne suis pas certain que devant un tribunal, le juge admette votre nouvelle prétention.

qu'à l'époque, vous ne connaissiez pas les textes n'est pas un argument qui soit recevable. je vous conseille de prendre l'avis d'un notaire ou d'un avocat spécialisé en droit de l'immobilier.

si vous avez une protection juridique, servez vous-en ?

salutations

Par **morobar**, le **15/03/2017 à 15:41**

Bonjour,

Rajouter pour la seconde partie de la question que le surplomb de votre terrain est irrégulier et ne peut faire l'objet d'une quelconque prescription.

Le voisin devra araser le débord et modifier l'égout du toit, par exemple avec une gouttière dite à la nantaise.

Par **janogui**, le **01/05/2018** à **15:02**

Bonjour, j'ai un mur d'une maison sans fenêtre qui donne dans ma cour coté de ma maison et donnant dans ma cour la largeur entre ce mur est ma maison est de 3 mètres, il ont le droit de passage pour faire des travaux, puis-je installer une véranda accoler à l'un de ce mur de leur maison à la mienne?

Par **morobar**, le **02/05/2018** à **08:40**

Bonjour,

[citation] il ont le droit de passage pour faire des travaux, [/citation]

Comment le savez-vous ?

Un tel droit de passage constitue une servitude qui doit être actée par un titre.

Si ce titre existe vous ne pourrez pas accoler la véranda comme indiquée.

Par **amajuris**, le **02/05/2018** à **09:15**

bonjour,

je pense que vous faites allusion à ce qu'on appelle "un tour d'échelle " qui est différent d'une servitude de droit de passage et qui n'est pas un droit puisque ne figurant pas dans le code civil dans le code.

voir ce lien:

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F67>

salutations