Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Contestation ou d/i suite à permis de construite

Par Visiteur

Bonjour,
Un promoteur a racheté plusieurs terrains jouxtant notre maison et a obtenu un permis de construire pour réaliser 35 logements locatifs. Auparavant, il y avait sur ce terrain une maison assez lointaine et un terrain boisé très agréable qui a été le facteur déclenchant de l'achat de notre maison (et en faisait largement la valeur). Le PC fait apparaître que les futurs locataires auront une belle vue sur notre jardin !! (je vous passe les détails mais nous aurons par exemple et entre autre un pignon de 12 m de haut à 7 m de notre clôture avec 4 ouvertures + parking souterrain et circulation...).
Si on suppose que la future construction respecte les clauses du PLU fixées par la mairie, ce qui semble être le cas, en tout cas pour les dimensions fixées par la PLU (6 m à la gouttière ...), y a-t-il des moyens juridiques d'obtenir, au civil, des dommages et intérêts pour la forte baisse de valeur attendue de notre maison (en fait, l'argument principal serait la pollution visuelle que génère cette construction)? Si oui, sur quels articles du code civil se baser et existe-t-il de la jurisprudence en la matière (ou existe un site internet sur lequel chercher cette jurisprudence) ?
Avec mes remerciements

Par Visiteur

Chère madame,

Un promoteur a racheté plusieurs terrains jouxtant notre maison et a obtenu un permis de construire pour réaliser 35 logements locatifs. Auparavant, il y avait sur ce terrain une maison assez lointaine et un terrain boisé très agréable qui a été le facteur déclenchant de l'achat de notre maison (et en faisait largement la valeur). Le PC fait apparaître que les futurs locataires auront une belle vue sur notre jardin !! (je vous passe les détails mais nous aurons par exemple et entre autre un pignon de 12 m de haut à 7 m de notre clôture avec 4 ouvertures + parking souterrain et circulation...).
Si on suppose que la future construction respecte les clauses du PLU fixées par la mairie, ce qui semble être le cas, en tout cas pour les dimensions fixées par la PLU (6 m à la gouttière ...), y a-t-il des moyens juridiques d'obtenir, au civil, des dommages et intérêts pour la forte baisse de valeur attendue de notre maison (en fait, l'argument principal serait la pollution visuelle que génère cette construction)?

Malheureusement non.

Il n'est en principe pas possible d'obtenir civilement des dommages et intérêts au titre d'une action faite dans la légalité des prescriptions d'urbanisme.

De jurisprudence constante, il est convenu que "n'excèdent pas les inconvénients normaux du voisinage la perte de vue et d'ensoleillement résultant de l'implantation d'un bâtiment dès lors que ces troubles sont la conséquence inévitable de l'urbanisation progressive des communes situées dans les banlieues de grandes villes, et de la concentration des constructions sur des terrains de dimensions modestes" (Cour d'Appel de Paris, 28 mars 1995).

La seule limite est donc de chercher à démontrer l'existence d'un trouble "anormal de voisinage". Or, étant donné la bétonnisation qui frappe la plupart des villes, et compte tenu que ces constructions sont la conséquence d'une progression démocratique, les juges écartent dans la grande partie des cas l'existence d'un trouble anormal.

En conséquence, vous pouvez toujours chercher à intenter une action mais il y a peu de chances que cela aboutisse.

Très cordialement.