

VUES DES TERRASSES ET PLATEFORMES : SONT-ELLES AUTORISEES ?

Pierre ROUSSEAU/S.N.P. ARTICLES
PR6279-20130314-0844-SE note

De Pierre ROUSSEAU, avocat, Président S.N.P. CHARLEROI
(www.snp-charleroi.be)

PHOTO

La recherche d'une tranquillité en son habitation, que l'on désire être un havre de paix, est un souci constant et légitime chez les propriétaires.

Notre législateur l'a bien naturellement prévu en ses articles 678 et 679 du Code Civil :

► **Article 678 :**

« 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 »

► **Article 679 :**

« On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a 6 décimètres de distance ».

Mais qu'en est-il d'une vue en provenance d'une plateforme ou d'une terrasse ?

Les murs contigus, essentiellement à l'arrière, côté jardin (là où l'intimité est importante surtout en période estivale) sont rarement construits dans un alignement parfait.

On y voit ainsi construites (pas toujours avec permis octroyé...) des annexes sur lesquelles sont de temps en temps aménagées des terrasses susceptibles de surplomber le fonds voisin.

Ces plateformes et terrasses sont-elles des « vues » au sens du Code Civil, soumises aux articles 678 et 679 ?

Certainement, pourvu qu'elles réunissent trois conditions : accessibles, praticables et donnant la possibilité de porter le regard sur le terrain d'autrui (NOVELLES, Droit civil, tome III, n° 1158 et références citées).

Mais, comme rien n'est jamais simple, l'examen de ces trois conditions est souvent source de litige.

L'accessibilité et la praticabilité sont-elles acquises si le propriétaire, pour accéder à une plateforme, sur laquelle il jouit de temps en temps du soleil, allongé dans un transat, doit engendrer « un appui de fenêtre » ?

Enfin, élément plus sérieux et déterminant, cette vue est-elle une vue droite (dans ce cas, distance requise avec le fonds voisin de 1,90 m) ou est-elle une vue oblique (avec distance limitée à 0,60 m) ?

La question a été vidée à plusieurs reprises par la Cour de Cassation relevant :

« L'article 678 s'applique non seulement aux fenêtres ou balcons, mais notamment aussi aux toits construits en forme de terrasse, même s'ils ne font pas saillie, et d'où l'on peut exercer une servitude de vue sur le fonds voisin » (Cass., 24/9/1959, Pas., 1960, page 109).

—

Examinons les différentes « parades » que peut brandir le propriétaire auquel il est reproché cette vue droite.

楓 Première parade : existence d'un permis d'urbanisme :

Précisons d'emblée que celle-ci n'est pas pertinente.

Le permis d'urbanisme n'est jamais délivré que « sous réserve des droits civils des tiers ».

Ainsi, il fut jugé que :

« L'octroi d'un tel permis ne dispense pas de respecter les règles générales du Code Civil (par exemple en matière de distance et de jour et de vue) ou encore les servitudes légales ou conventionnelles ».

« La délivrance d'un permis de bâtir (actuellement, on fait état de permis d'urbanisme) par le Collège des Bourgmestre et Echevins n'exonère pas son bénéficiaire de l'obligation de respecter les servitudes dont son fonds est grevé au profit des fonds voisins et ne réduit pas à néant le droit subjectif du voisin à faire procéder à l'enlèvement des fenêtres et jours au sens des articles 675 à 680 du Code Civil qui ont été illégalement installés ».

(Cass., 6/11/1997, Pas., I, 1997, page 456)

II Deuxième parade : la prescription :

S'agit-il de la prescription acquisitive du droit de conserver la terrasse au motif que, pendant trente ans au moins, le propriétaire a bénéficié d'une vue pratiquée à distance illégale, certes, mais devenue légale par l'écoulement du temps requis par l'article 690 du Code Civil ou de la prescription extinctive du droit de demander la démolition ?

Cela nous apparaît importer peu, le droit de vue depuis une terrasse constituant une servitude continue et apparente qui s'acquiert par la possession de trente ans.

Ce moyen peut donc être efficace mais attention : il a ses limites dans la mesure où le point de départ de la prescription peut encore faire l'objet de discussions.

Ainsi, si un immeuble avec plateforme ou terrasse et vue sur le fonds voisin jouxte ce fonds non bâti et qu'ultérieurement sur celui-ci est édiflée une construction qui subit la vue, le point de départ de la prescription pourrait ne pas être la date d'aménagement de la terrasse ou de la plateforme mais celui où les propriétaires du fonds non loti ont construit leur immeuble, ce qui a fait débiter « leurs inconvénients »

C'est dans ce sens que la Cour de Cassation a statué (Cass., 25/5/1990, Pas., 1990, I, page 1084), un attendu de cette motivation étant le suivant :

« Que cette constatation, qui implique que les défendeurs ont toléré la vue litigieuse jusqu'à ce qu'ils aient construit leur maison sur leur fonds, justifie légalement la décision que la prescription acquisitive au profit des demandeurs n'a commencé à courir qu'à partir du moment où les défendeurs ont construit leur maison contre celle des demandeurs ».

Relevons que cet arrêt a été rendu sur conclusion contraire de l'Avocat Général et que, de surcroît, il est sévèrement critiqué par la doctrine (synthèse de jurisprudence, Les servitudes en droit privé, J. HANSENNE, 1998, page 45).

III Troisième parade : l'application de la théorie de l'abus de droit :

D'aucuns considèrent qu'elle vient à la rescousse du plaideur dépourvu d'arguments juridiques basés sur les textes légaux.

C'est exact mais cette théorie a pour but d'humaniser notre droit.

Rappelons-la succinctement sur base de la jurisprudence de la Cour de Cassation :

« L'abus de droit consiste à exercer un droit d'une manière qui excède manifestement les limites de l'exercice normal de ce droit par une

personne prudente et diligente. Tel est spécialement le cas lorsque le préjudice causé est sans proportion avec l'avantage recherché ou obtenu par le titulaire du droit. Dans l'appréciation des intérêts en présence, le Juge doit tenir compte de toutes les circonstances de la cause ».

Dans le cas examiné, s'il vient à être demandé, par le propriétaire du fonds subissant la vue, une destruction de cette terrasse, il pourrait être soutenu, par le propriétaire de ladite terrasse, la crainte « d'un déséquilibre manifeste et disproportionné » entre l'avantage qui résulterait de cette destruction par rapport au désavantage que lui subirait, si ladite destruction était ordonnée.

En d'autres termes, la disparition de la vue, fut-elle illégale et permettant une intimité plus grande, justifie-t-elle une mesure aussi radicale qu'une destruction de la terrasse ?

La Cour de Cassation rappelle qu'il faut « tenir compte de toutes les circonstances de la cause ».

Travail d'équilibriste pour le magistrat cantonal compétent sur base de l'article 591 § 3 du Code Judiciaire, car « abuser » de cette création qu'est la théorie de l'abus de droit peut générer une jurisprudence à la base d'une incertitude juridique constante.

Il est vrai qu'il est parfois « difficile » d'aller jusqu'à prendre une décision ordonnant une mesure de destruction d'une annexe ou d'une terrasse, ledit jugement étant de surcroît souvent, à la demande de la partie préjudiciée, assorti d'une astreinte par jour de retard dans l'exécution du travail ordonné.

Relevons à cet effet, ce qu'oublie parfois certains plaideurs, conseils des parties préjudiciées par une vue illégale que, si est formalisée une demande de destruction devant un Tribunal, l'application combinée de l'article 159 et de l'article 157 dernier alinéa du CWATUPE apparaît exiger la transcription de la demande à la Conservation des Hypothèques.

Mais il nous semble que, dans ce type de litige, la partie défenderesse, à la base du préjudice subi en relation avec cette vue contraire au prescrit de l'article 678 du Code Civil, doit « se découvrir » et elle-même proposer des arrangements (tels que palissade esthétique ou toute autre) pour participer à la résolution du litige plutôt que de brandir, de manière abstraite, l'abus de droit.

Ce n'est pas au Juge de Paix, face à une attitude intransigeante du « fauteur de troubles » à lui-même, d'initiative, dans le dispositif de son jugement, prévoir des aménagements permettant d'éviter une démolition.

Toutefois, la mise sur pied de « tels aménagements » ne peut en aucun cas pénaliser le fonds servant.

Tel serait par exemple le cas de décisions prévoyant l'érection d'une palissade entre les deux fonds, l'un surplombant l'autre, laquelle aurait pour conséquence, particulièrement pénalisante pour le fonds servant, d'être grandement privée pendant une partie de la journée de l'ensoleillement sur sa propre terrasse...

Nous concluons en conseillant aux propriétaires, avant de partir dans des aménagements de leurs biens par la création de terrasses ou balcons, de vérifier le respect des distances légales sans considérer que la protection liée à l'octroi d'un permis d'urbanisme est absolue.