

Permis de construire : usage commun de passage dans une parcelle en indivision

Lire les conclusions de :

Véronique Vaccaro-Planchet

Conclusions du rapporteur public

DÉCISION DE JUSTICE

CAA Lyon, 1ère chambre – N° 16LY00314 – 03 octobre 2017 – C+ 

INDEX

Mots-clés

Permis de construire, Indivision, Usage commun, Distance

Rubriques

Urbanisme et environnement

Résumé Conclusions du rapporteur public

Résumé

- ¹ Eu égard à sa finalité, une règle de retrait minimal par rapport aux limites séparatives fixée par un plan local d'urbanisme ne trouve pas à s'appliquer à une limite entre le terrain d'assiette du projet et une parcelle limitrophe en situation d'indivision entre les propriétés qui en sont riveraines, dont celle sur laquelle le projet doit s'implanter, qui est affectée à un usage commun de passage et de stationnement. Le projet de construction donne au nord-est sur une parcelle en indivision entre trois propriétés riveraines dont celle de la pétitionnaire du permis et cette parcelle est à usage commun de passage et de stationnement. Eu égard à cette situation d'indivision et à l'usage commun auquel cette parcelle est affectée caractérisant une situation d'indivision forcée, la règle de distance par rapport aux propriétés voisines de l'article UE 7 du plan d'occupation des sols ne s'applique pas à la limite qui sépare cette parcelle du terrain d'assiette du projet. Le moyen selon lequel une partie de la construction serait implantée par rapport à cette limite à une distance inférieure au minimum requis est écarté.
- ² Rappr. CE 8 mars 2002 SCI Telemark et Mme M. n° 226631, inédit au Recueil, dans le cas d'une indivision forcée et perpétuelle entre propriétaires voisins constatée par le juge judiciaire.
- ³ Comp. CE 20 juin 1997 n° 136743 B, dans le cas d'une cour à usage commun en copropriété sans servitude de cour commune restant sans incidence sur l'application d'une règle de retrait.

Conclusions du rapporteur public

Véronique Vaccaro-Planchet

Rapporteur public à la cour administrative d'appel de Lyon

Autres ressources du même auteur



DOI : [10.35562/alyoda.6390](https://doi.org/10.35562/alyoda.6390)

¹ Mme X. et M. et Mme Y. vous saisissent du jugement par lequel le tribunal administratif de Grenoble a rejeté leurs demandes tendant à l'annulation d'une part du permis de construire délivré le 29 mai 2012 par le maire de la commune de Coublevie, dans le département de l'Isère, à Mme Z. portant sur la construction d'un bâtiment à usage d'habitation impliquant la démolition d'un bâtiment existant et d'autre part du permis de construire modificatif délivré le 14 décembre 2012.

² Contrairement à ce qui est soutenu en défense, la demande présentée devant le tribunal par les requérants contre le permis initial ne nous paraît pas tardive dans la mesure où aucune preuve sérieuse de l'affichage de ce permis n'est apportée, et le délai raisonnable d'un an identifié par la décision du [CE du 13 juillet 2016, n° 387763, au Recueil](#), ne saurait être utilement invoqué dès lors qu'outre le délai de deux mois à compter du 1^{er} jour d'affichage du permis sur le terrain, les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme fixent une date Z.ite au-delà de laquelle le permis ne peut plus être contesté, en l'occurrence un an à compter de l'achèvement des travaux (c'est l'article R. 600-3).

³ Quant à la légalité des permis contestés, les requérants formulent deux séries de griefs.

⁴ Ils soutiennent tout d'abord que le dossier de demande du permis initial ne serait pas complet au regard des exigences des articles R. 431-9 et 431-10 du code de l'urbanisme.

⁵ Mais s'ils font valoir que le plan de masse du permis initial comporte une indication erronée concernant l'orientation du bâtiment appartenant à M. et Mme Y., ils reconnaissent que cela a été corrigé dans le plan de masse du permis modificatif. Si vice il y avait, celui-ci a ainsi été régularisé par le permis modificatif et ne peut donc plus être utilement invoqué (voyez par ex. [CE 16 octobre 2013 n° 359098](#)).

⁶ Les requérants soutiennent ensuite que le permis contesté méconnaît les dispositions de l'article UE 7 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune qui prévoient que « *Les constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.* ».

7 Il est vrai que le bâtiment projeté présente au total une différence de hauteur de 88 cm par rapport au bâtiment voisin, la hauteur sous la dépassée de toiture des deux bâtiments différant de 72 cm, et que la façade du projet est décalée d'environ 20 degrés par rapport à celle du bâtiment voisin, qui est d'ailleurs plus que voisin puisqu'il est mitoyen. Les requérants estiment que cet angle est accentué par le balcon prévu par le projet au-dessus de la terrasse.

8 Il ressort des pièces produites qu'effectivement le bâtiment projeté ne s'inscrit pas dans la stricte continuité du bâtiment voisin tant en terme de volume qu'en terme d'orientation. Pour autant les écarts constatés ne nous paraissent pas contredire la règle édictée par le plan local d'urbanisme qui, il faut bien le dire, apparaît plutôt générale et peu contraignante.

9 Enfin, les requérants soutiennent que la partie nord-est du bâtiment ne sera édifiée ni en Z.ite séparative ni à plus de 4, 60 mètres de la parcelle voisine, distance correspondant à la moitié de la hauteur et qui est imposée par l'article UE7.

10 Ce moyen est plus délicat et vous pourrez hésiter à le retenir.

11 En effet, ce côté nord-est du bâtiment jouxte ce qui est présenté comme une « cour commune ».

12 Or le CE a déjà jugé, dans une affaire du 20 juin 1997, n° 136743, aux Tables, que l'existence d'une cour à usage commun est sans influence sur l'application des dispositions des règlements d'urbanisme relatives aux marges de reculement si cette cour n'est pas grevée d'une servitude de cour commune.

13 Sur la différence entre une cour à usage commun et une servitude de cour commune, vous pourrez vous reporter aux conclusions de M. François Loloum sur cette décision, qui expliquent que « *La servitude de cour commune a pour objet d'assurer une certaine distance entre des constructions : pour le respect de ce prospect elle interdit de construire ou de bâtir au-delà d'une certaine hauteur. Elle peut être établie par voie conventionnelle ou par création judiciaire moyennant toujours une contrepartie pour le propriétaire du fonds servant. (...) . La cour à usage commun est généralement en copropriété et définit un droit commun de jouissance sans aucun objet de prospect. » de sorte que si « pour l'application des dispositions de règlements d'urbanisme relatives aux marges de reculement on prend en considération l'existence de servitudes de cour commune dont c'est précisément l'objet (...) l'usage commun d'une cour n'offre pas les mêmes garanties de prospect. ».*

14 Au vu des pièces du dossier la cour en cause ici paraît bien être une cour à usage commun.

15 Pour autant, il ressort des pièces du dossier que cette cour appartient en indivision aux trois propriétés riveraines. Elle est en outre à usage de stationnement et d'accès et constitue un accessoire indispensable auxdites propriétés. Au vu de cette configuration particulière et de la taille de cette cour le maire a pu légalement, selon nous, estimer que la distance à respecter devait se calculer par rapport à la Z.ite opposée de cette cour. Voyez pour un raisonnement analogue CE 8 mars 2002, SCI Telemark et Mme M., n° 226631.

16 Nous vous proposons donc finalement d'écarter aussi ce moyen.

17 **Par ces motifs, nous concluons :**

18 - au rejet de la requête

19 - et à ce que la somme de 1 000 euros à verser à Mme Z. et la même somme à verser à la commune de Coublevie soient mises à la charge des requérants au titres des frais non compris dans les dépens.