



construction des voisins non conforme au permis

Par le guern, le 05/06/2010 à 23:45

Bonjour,

Nous avons acquis un terrain au sein d'un lotissement; nous en sommes au stade préalable à la construction de notre maison: permis obtenu, contrat avec un maître d'oeuvre, appels d'offres auprès des artisans,... et bientôt deux mois écoulés. Notre gros souci provient de la maison voisine sur notre Ouest dont, à ce jour, seul l'intérieur n'est pas achevé. Je me suis procuré une copie de leur permis et c'est en venant visiter ce chantier qu'il m'a semblé que celui ci me paraissait bien avancé sur la voie. Par ailleurs, nos terrains connaissant une légère pente vers la chaussée (dénivellement de 1,50 m sur 50 m) je constatais sans m'en alarmer que le constructeur (Vivre et Bâtir) avait gommé cette descente par un remblai, sorte de socle, sur lequel se trouve cette maison. J'en ai fait part à mon maître d'oeuvre qui a tout de suite tiqué. Avec ses appareils de géomètre nous avons mesuré plus d'un mètre de décalage de la maison vers la voirie, mais surtout une surélévation d'un mètre en hauteur. Le point "0" du plancher ne respecte pas la règle fixée de sa hauteur moyenne sur le niveau du terrain naturel (courbes topographiques dessinées sur les plans des lots que chaque acquéreur a eu). Nous en avons avisé la responsable de l'urbanisme du secteur (Cap L'Orient) qui, se rendant avec nous sur le terrain, a immédiatement sursauté et abondé (oralement bien sûr) en déclarant qu'elle n'en resterait pas là. Mon épouse a proposé de faire comme eux en surélevant également notre terrain faisant ainsi disparaître le préjudice. Que nenni "ne vous amusez pas à ça" vous pourrez être attaqués vous aussi de façon imprescriptible. Dont acte. Elle nous dit se mettre en rapport avec le maire et nous serions tenus au courant de toute décision. Effectivement, quelque chose se passait car les travaux ont immédiatement cessé. Cette dame de l'urbanisme nous a déclaré avoir fait la demande auprès du constructeur tiers de leur relevés de géomètre et qu'elle était très agacée par leur silence... Et des semaines s'écoulent. Coup de théâtre: notre maître d'oeuvre vient d'avoir l'information suivante après avoir appelé notre fonctionnaire préférée; le constructeur a proposé de modifier son permis en établissant que le rez de chaussée serait le sol de sous sol! Un tour de passe-passe permettant de construire plus haut. Cette demande est au stade de l'instruction et a la bénédiction, semblerait-il, du maire et de cette dame qui se dit ne pas être choquée.

Au secours !

Par dobaimmo, le 06/06/2010 à 07:44

Faire respecter les permis et les prescriptions d'urbanisme, pour des petites communes, est

source d'ennuis et de bien des tergiversations.

ceci dit, si une modification du permis peut être légalement obtenue et appliquée, ils ont choisi la voie de l'apaisement.

On n'est jamais mieux servi que par soi même : allez voir un avocat muni de votre dossier et vous verrez ce que vous pouvez faire directement contre votre voisin, si le nouveau permis n'est pas attaquant compte tenu du cahier des charges et du règlement du lotissement, d'autant que le problème de l'apport de terre peut vous nuire dans les écoulements d'eau de pluie.

bien sûr, vous aurez des frais, et des rapports non cordiaux avec les voisins et peut être les autres, mais c'est un autre problème
cordialement

Par **le guern**, le **06/06/2010 à 11:09**

Bonjour,

merci pour la promptitude de votre message.

Je voudrais préciser en préambule que nous n'avons nullement envie de nuire au voisinage; bien au contraire. Voir comment des voisins peuvent se pourrir la vie pour parfois des pécadilles me désole: j'ai assisté à des audiences (ne me concernant pas) pour des branches mal coupées, arbre d'espèce non prévue, etc... Cette entreprise de construction a enfreint des règles comme elle est coutumière de le faire puisque nous avons des connaissances (ça ne s'est bien passé avec aucune) qui ont construit avec eux et qui sont en guerre avec. Erreur d'emplacement de dalle, de fondations, de fenêtres, de raccordement, et autres magouilles opaques... Notre fonctionnaire a spontanément confirmé la connaissance de ces litiges. J'habite en location dans une maison qui a été construite par eux (c'est le hasard) et qui est fissurée de partout. Dans le cas des voisins, ces malfaçons ont dû être commises à leur insu par incompetence mais aussi pour permettre des économies en creusant moins profond,... Nos futurs voisins en sont les victimes. J'ai tenté de les contacter: sans succès pour l'instant. Me mettant à leur place, j'imagine qu'il veulent éviter autant que possible les procédures judiciaires interminables et peut-être ruinantes. J'espère au moins qu'ils obtiendront un dédommagement pour le retard.

Ce modificatif de permis obéit-il au même délai de contestation? Le maire est-il souverain dans cet accord? Après, [s]cette maison restera t 'elle attaquant ou sera t 'elle dédouanée pour toujours?[/s] Cette dernière perspective pourrait nous arranger car elle signifierait que nous pouvons faire de même et ne plus nous situer sous eux. Mon maître d'oeuvre (30 ans de métier) nous dit ne pas pouvoir prendre ce risque de surélévation (dixit: son assurance). Quid de l'autre maison alors?

En l'état, il y aura un problème d'écoulement d'autant que nous aurons un sous-sol. Enfin: le soleil du soir (Ouest) nous sera totalement masqué.

En résumé: nous voudrions pouvoir faire comme eux ou voir reconstruite cette maison au frais de cette entreprise.

Par **dobaimmo**, le **06/06/2010 à 11:54**

votre voisin est seul juge pour attaquer son constructeur pour les différents dommages qu'il

constate et pour lesquels son constructeur est sans doute (!) assuré.
le permis modificatif ne peut être délivré que s'il est conforme aux règles du PLU et du cahier des charges et règlement de lotissement. Il est attaquant par les tiers dans des délais précis, dans le cadre d'un problème d'urbanisme.

Dans un cadre de voisinage, vous pourrez attaquer le voisin (et la commune ne peut pas le faire à votre place) si la modification de son terrain engendre des écoulements intempestifs sur votre terrain ou vous prive du soleil. ceci étant, sur ce dernier point, si les maisons à étage sont autorisées dans le lotissement, il pourrait paraître étonnant de les attaquer.

Ensuite pour vous même : si vous respectez scrupuleusement le règlement et cahier des charges du lotissement, vous pouvez demander un modificatif de permis.

cordialement