



2eme recours des tiers sur 2eme PC accordé

Par **marcyvan**, le **13/04/2010** à **18:42**

Demeurant dans une petite maison de 55m2 implanté sur un terrain de 850m2 bordé par deux rues, j'ai décidé en 2007 de faire construire une habitation de 120m2 de l'autre côté du terrain.

PC accordé en 2008 avec Architecte des BF. Premier recours de mes voisins mitoyens pour des raisons plus ou moins futiles et leur premier avocat.

Après renseignement je réalise le terrassement jusqu'à une demande de suspension/annulation en référé des voisins avec un nouvel avocat. Suspension accordée pour le volet d'insertion paysagère soi-disant pas assez complet!(point apporté par le nouvel avocat)

Mon avocat m'a alors conseillé de produire une nouvelle demande de PC qui éluderait certains points critiqués dans le premier PC.

Le second PC est accordé en juillet 2009 et nouveau recours de mes voisins.

Depuis je ne sais pas vraiment quoi faire pour éviter d'être bloqué a mi-chantier et de continuer a perdre de l'argent inutilement.

Merci de me conseiller.

Par **trennec**, le **26/04/2010** à **11:58**

Cher Monsieur,

Votre arrêté de permis vous donne le droit de construire et tant que le juge n'a pas suspendu votre autorisation vous êtes en droit de poursuivre la construction.

Jean-Yves TRENNEC

Par **trennec**, le **26/04/2010** à **12:00**

Cher Monsieur,

Votre arrêté de permis vous donne le droit de construire et tant que le juge n'a pas suspendu votre autorisation vous êtes en droit de poursuivre la construction.

Jean-Yves TRENNEC

Par **marcyvan**, le **02/05/2010** à **17:16**

bonjour,

je sais bien que je peux reprendre les travaux mais c'est ce qu'attendent certainement les requérants pour faire un référé en suspension /annulation comme la première fois après que j'ai dépensé pas mal d'argent pour peut être finir en suspension et attendre 18 à 24 mois un jugement sur le fond.

NOTA: j'attends toujours pour le premier recours!(2ans) et environ 50 000 € de frais engagés jusqu'à présent!

Je réitère donc ma question: que puis-je faire pour contrer les requérants ou bien qui doit me rembourser mes dépenses?

Merci de mieux appréhender mon pb

Cordialement

Par **trennec**, le **03/05/2010** à **10:28**

A mon sens, si le dossier de permis a été toiletté,il n'y a pas beaucoup de risque que le juge découvre un moyen sérieux dans le nouveau référé suspension qui serait déposé par vos adversaires.

L'affaire du référé peut être réglée en quinze jours, le Président statuant dans cette hypothèse par voie d'ordonnance sans même convoquer les parties.

Dans cette perspective de crever l'abcès il suffirait alors de feindre de reprendre les travaux : à vous de trouver une mise en scène convaincante pour provoquer le référé suspension lequel sera selon toute vraisemblance rejeté par le juge rapidement.

Il faut garder en effet à l'esprit que le Président du tribunal doit découvrir dans les moyens de votre adversaire un moyen suffisamment sérieux de nature à faire annuler votre permis.

Or, logiquement ce moyen n'existe plus.

Par **marcyvan**, le **03/05/2010** à **15:19**

Merci pour votre réponse.

Avec le constructeur, nous avons bien évidemment tenté la mise en scène (creusement des fondations), jusqu'ici sans résultat. Je crains, et si on réfléchit un tant soit peu, je ferais de même à leur place, qu'ils attendent une reprise franche et massive des travaux afin de m'affaiblir financièrement et de tout faire stopper à mi-chantier.

D'ailleurs de quels délais disposent-ils pour se manifester? Peuvent-ils attendre jusqu'aux finitions?

Ce qui fait réfléchir dans la commune c'est que la mairie s'est battue 8 ans contre une

association, pour une salle polyvalente pour finalement perdre et abandonner les fondations coulées et entourées de bardages de chantier.

Cet exemple donne des idées à certains concitoyens fortunés qui se permettent d'imposer leur volonté aux autres! Je ne suis pas le premier dans ce cas sur la commune.

Je réitère donc ma question que puis-je faire juridiquement d'autant que le constructeur me pousse à continuer?

Dois-je attaquer pour persécution judiciaire? Cordialement.

Par **trennec**, le **03/05/2010** à **16:03**

Il n'y aurait plus d'urgence à faire suspendre des travaux au cas où la construction serait en voie d'achèvement. Il faut donc que vos adversaires prennent le risque à un moment du chantier d'attaquer.

Il convient donc d'examiner de façon approfondie votre dossier de permis de construire pour évaluer ses failles juridiques.

Un indice me semble important déjà. Le premier permis a été annulé uniquement sur une question de légalité externe : la conformité de la constitution du dossier aux prescriptions du code. Le juge du permis de construire ayant l'obligation d'examiner l'ensemble des moyens juridiques, cela permet d'en déduire que, sur le fond, votre permis était valable.

Votre dossier et singulièrement le volet paysager a été mis d'équerre.

Dès lors, les risques de voir votre nouveau permis annulé me semblent objectivement faibles.

En cas de nouvelle annulation, vous pourriez engager la responsabilité de l'architecte, si ce professionnel a constitué et déposé le dossier en mairie. La commune elle-même pourrait voir sa responsabilité engagée dès lors qu'elle aurait pris le risque de vous délivrer une autorisation d'urbanisme considérée comme illégale par le juge.

Le recours en responsabilité contre les auteurs du recours n'est généralement pas opérant car il convient de démontrer la volonté de nuire et l'absence évidente de sérieux des recours exercés.

Or, au cas particulier, ces conditions ne semblent pas satisfaites : le premier recours ayant abouti à l'annulation du permis.

Par **trennec**, le **03/05/2010** à **16:07**

Il n'y aurait plus d'urgence à faire suspendre des travaux au cas où la construction serait en voie d'achèvement. Il faut donc que vos adversaires prennent le risque à un moment du chantier d'attaquer.

Il convient donc d'examiner de façon approfondie votre dossier de permis de construire pour évaluer ses failles juridiques.

Un indice me semble important déjà. Le premier permis a été annulé uniquement sur une question de légalité externe : la conformité de la constitution du dossier aux prescriptions du code. Le juge du permis de construire ayant l'obligation d'examiner l'ensemble des moyens juridiques, cela permet d'en déduire que, sur le fond, votre permis était valable.

Votre dossier et singulièrement le volet paysager a été mis d'équerre.

Dès lors, les risques de voir votre nouveau permis annulé me semblent objectivement faibles.

En cas de nouvelle annulation, vous pourriez engager la responsabilité de l'architecte, si ce professionnel a constitué et déposé le dossier en mairie. La commune elle-même pourrait voir sa responsabilité engagée dès lors qu'elle aurait pris le risque de vous délivrer une autorisation d'urbanisme considérée comme illégale par le juge.

Le recours en responsabilité contre les auteurs du recours n'est généralement pas opérant car il convient de démontrer la volonté de nuire et l'absence évidente de sérieux des recours exercés.

Or, au cas particulier, ces conditions ne semblent pas satisfaites : le premier recours ayant abouti à l'annulation du permis.

Par **marcyvan**, le **03/05/2010 à 18:02**

Après deux ans, je ne sais toujours pas si le premier permis a été annulé ou non. En attendant, mon avocat m'avait conseillé de représenter un nouveau PC "toilette" bien que les arguments donnés par les requérants soient fallacieux et erronés. D'ailleurs le seul point retenu par le TA pour suspendre en référé fut le volet d'insertion paysagère qui est le point le plus subjectif.

Ces gens ne pensent qu'à nuire et tous les moyens sont bons pour affirmer leur position sociale.

Je vous remercie néanmoins pour vos écrits et je pense tenter de déclencher une entrevue avec ces gens par le biais de la mairie qui est la partie attaquée dans cette affaire.

Par **VISION**, le **04/04/2012 à 18:05**

Bonjour,

En tant qu'architecte je me dois de réagir !

On ne peut décider d'attaquer un architecte systématiquement parce qu'on obtient pas son permis !! Il n'est d'ailleurs pas d'exception d'inexécution dans ce cas, et en cas de refus du permis ou annulation, les règles de notre ordre (comprises dans nos contrats) sont très claires, l'architecte doit être payé de ses honoraires et si le refus ou l'annulation sont dus à une erreur lui incombant alors la seule sanction pour ce dernier et de reprendre son travail jusqu'à obtention définitive. Désolé Mr l'avocat faudra trouver autre chose ou quelqu'un d'autre que l'archi sur qui taper...

Architecte qui d'ailleurs me semble avoir été écarté d'où l'idée de construire 120m² de plus sans considérer que c'est en fait une extension de la petite maison de 55m² car le recours à

un professionnel aurait été obligatoire.

Comme quoi les lois ne servent pas toujours à enquiquiner les gens.

Ici, le recours à un architecte qui aurait bien fait son travail et produit un beau volet paysager qui aurait séduit les voisins aurait évité bien des tracas et autres frais de justice !! Dura lex, sed lex !

JF Daures, Architecte DPLG
www.archivision.fr