



Litige voisin cause son permis de construire

Par **Marie1945**, le **06/05/2011** à **00:10**

Bonjour,

Mon voisin a obtenu un permis de construire et commencé des travaux que nous contestons parce que en partie sur notre propriété.

Il s'agit de la rénovation d'une ancienne bâtisse avec réhaussement et extension. Il est en limite de propriété avec nous côtés Nord et Est.

L'extrémité nord de sa bâtisse repose sur un mur mitoyen reposant sur notre parcelle. La limite de propriété indiquée sur le plan de sa demande de PC est erronée et donc la mairie ne vérifiant pas le cadastre a donné le permis. Nous arrivons pas à établir de dialogue avec le voisin et la mairie n'a pas encore répondu à notre lettre recommandée. Le P.C. a été accordé le 29 mars dernier.

Que faire ? merci de votre aide.

Cordialement

Marie

Par **fra**, le **06/05/2011** à **10:09**

Bonjour, Madame,

Allez voir un Avocat et demandez lui de déposer [fluo]une requête en opposition au permis de construire[/fluo], ce qui est possible à réaliser dans un délai maximum de deux mois à compter de l'affichage en Mairie ET de l'affichage sur le terrain, devant le Tribunal administratif compétent.

Le fait qu'il ait débuté ses travaux est dangereux pour lui car la juridiction pourra, lors du prononcé de sa décision, demander la destruction des constructions neuves.

Une expertise, sur le terrain, sera certainement diligentée avec intervention d'un Géomètre expert pour vérifier l'implantation des bornes, et donc, des limites de propriété.

Par **Marie1945**, le **06/05/2011** à **22:47**

Bonsoir,

Je vous remercie de m'avoir donné votre avis aussi rapidement, je pense que je vais suivre votre conseil et aller voir un avocat. Est-ce qu'il existe des avocats "spécialisés" dans ces problèmes de permis de construire qui portent atteinte à la propriété d'autrui et comment les trouver ??

Cordialement
Marie

Par **Christophe MORHAN**, le **06/05/2011** à **22:56**

Correctif.

l'affichage en mairie n'a désormais plus d'incidence sur le délai de recours contentieux de 2 mois, c'est l'affichage sur le terrain qui compte.

//avocat: spécialisation droit de l'urbanisme, vous pouvez interroger le barreau-ordre des avocats près le Tribunal de grande instance.

Par **Marie1945**, le **07/05/2011** à **08:11**

Bonjour,

Il y a un panneau d'affichage avec seulement le n° PC, le nom du propriétaire, et "rénovation" et le tout à peine lisible à 2m, écrit trop "pâle".

Ni date, ni surface, ni hauteur, rien d'autre.

Le permis est affiché correctement en Mairie.

Est- ce suffisant ? doi-je faire venir un huissier ?

merci encore de votre aide

Marie

Par **Christophe MORHAN**, le **07/05/2011** à **22:59**

Le PC étant accordé du 29/03 en admettant que l'affichage sur le terrain soit de la même date, vous êtes de toute manière encore dans le délai pour le contester.

l'urgence est d'abord de consulter un avocat, qui éventuellement fera intervenir un huissier pour démontrer notamment l'insuffisance de l'affichage.

Par **LEVY26**, le **08/05/2011** à **12:47**

Bonjour,

Il convient de distinguer le recours que vous pouvez exercer à l'encontre de l'arrêté PC(recours administratif) de l'action au titre des troubles de voisinage et d'éventuels empiètements sur votre propriété(droit privé).

Une expertise en toute occurrence s'imposera car aucun magistrat/tribunal n'acceptera de prendre position sans l'intervention d'un technicien

Bien cordialement

Eric LEVY
Avocat à la Cour d'Appel de PARIS

Par **Marie1945**, le **08/05/2011 à 14:18**

Merci à tous de vs intéresser à mon problèmes,
Je vais donc suivre vos conseils et prendre RV demain avec un avocat (de ma région, je pense que ce sera plus pratique ?).
Si je comprends bien il faudrait faire 2 procès ?
Est-ce que je pourrai attendre le résultat de l'expertise avant de prendre la décision d'aller en justice ?
Bien Cordialement
Marie

Par **LEVY26**, le **08/05/2011 à 15:08**

Réponse,

Concernant l'empiètement et son constat, une assignation en référé expertise sur le fondement de l'article 145 du CPC est à initier

Eric LEVY

Par **Christophe MORHAN**, le **08/05/2011 à 15:39**

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000212998>

Par **Marie1945**, le **22/05/2011 à 15:06**

Bonjour,

Juste pour vs informer de la tournure des événements :

- Le 27 avril, j'ai adressé une lettre avec AR au Maire, copie à la DDT et au Préfet.
- Le 9 mai, le maire a fait arrêter les travaux (**sans m'en informer**) en demandant à mon voisin d'attendre la fin du délai de 2 mois, la légalité du PC pouvant être contestée par un tiers etc... (le l'ai su en rencontrant le maire par hasard ds la rue !! j'ai donc demandé copie de la lettre envoyée à mon voisin.
- Le 16 mai voyant que personne ne se manifestait, j'ai remis tout mon dossier à un avocat que je dois revoir cette semaine.

L'échéance des 2 mois arriverait normalement le 29 mai, MAIS le panneau d'affichage devant le chantier n'est pas réglementaire et ne porte que le n° du permis sans date, et le nom du

propriétaire, ces 2 inscriptions sont d'ailleurs pratiquement illisibles, pas d'information de surface, de hauteur, rien d'autre.

Je pense faire venir un huissier pour le constater, ceci peut-il repousser l'échéance des 2 mois ??

Bien cordialement

Marie

Par fra, le **23/05/2011** à **11:01**

Bonjour, Madame,

Le panneau d'information des travaux doit être complet et lisible, ainsi que présent, pendant le déroulement du délai de deux mois, sans interruption.

S'il est incomplet, vous avez tout intérêt à faire intervenir un Huissier de Justice pour faire constater cela. Le délai pourrait, en conséquence, être suspendu.

Par Marie1945, le **08/06/2011** à **07:41**

Bonjour,

Le 27 mai, notre avocat a envoyé à la mairie et copie au voisin la notification d'un recours gracieux contre le PC. Le voisin n'a pas arrêté ses travaux. Il y a plusieurs vis de forme dans la demande de permis et dans l'accord qu'a donné la Mairie.

Aujourd'hui on nous demande de participer à une réunion en présence de toutes les parties pour envisager un compromis.

Je ne comprends pas : le voisin veut faire des travaux chez nous, le PC est entaché de plusieurs illégalité, que peut-on nous demander dans le cadre d'un compromis??

Notre avocat nous dit qu'il vaut mieux un bon arrangement que...

Merci de bien vouloir nous donner votre avis

Cordialement

Marie

Par fra, le **08/06/2011** à **09:45**

Bonjour,

Il est évident qu'un bon compromis vaut mieux qu'un mauvais procès vis à vis duquel existe toujours l'aléa judiciaire.

De toutes les manières, ne pas participer à cette réunion serait considéré comme de [fluo]la mauvaise volonté de votre part[/fluo]. Mais qui dit participation à cette réunion ne dit pas acceptation de ce qui peut vous être proposé.

Incontestablement, cette demande de compromis est un aveu que quelque chose ne va pas dans la préparation de ce chantier !

Réfléchissez aux points sur lesquels vous serez intransigeants, parlez en, avant, avec votre

Avocat et demandez lui, bien sûr, de participer à cet entretien.

Par fra, le 14/06/2011 à 11:11

Bonjour, Madame,

Vous êtes, déjà, entré dans une situation d'opposition à ce permis et, au cas où vous seriez déclaré perdante, [fluo]vous pourriez devoir une indemnisation à votre voisin[/fluo], pour le temps perdu et, éventuellement, les désagréments à lui causés par les conséquences dudit retard ! On ne peut pas attaquer autrui en Justice sans avoir à l'indemniser si l'action judiciaire engagée est contrecarrée par le Tribunal.

Par Marie1945, le 02/07/2011 à 00:26

Bonsoir,

Ci-dessous le mail que j'ai reçu de mon avocat le 30 juin :

"Chère Madame,

Suite au recours, le Maire doit statuer. Soit il estime le recours fondé et il retire le permis, soit il rejette le recours. Dans ce dernier cas, nous disposons d'un délai de 2 mois pour saisir le Tribunal administratif. Cependant l'objectif n'est pas d'engager une procédure mais de trouver un accord amiable. Je viens d'être avisé que mon confrère xxxxxx intervenait pour le compte de Monsieur xxxxxx. Il m'a fait part du souhait de son client de trouver une solution amiable, ce que je pense souhaitable.

Je vous proposerai des dates de rendez vous dès contact avec mon confrère.

Cordialement"

- Le maire ne devait-il pas répondre au recours avant le 29 juin, je croyais qu'au delà de 3 mois le permis ne pouvait plus être retirer ??

- Finalement c'est nous qui devons trouver un compromis (qui veut dire céder notre propriété) avec le voisin alors qu'au départ c'est la Mairie qui a accordé n'importe quoi, je trouve que le maire s'en tire bien facilement, c'est bien lui qui nous a mis ds cette situation.

Merci par avance de bien vouloir me donner vos sentiments

Marie

Par fra, le 04/07/2011 à 13:45

Bonjour, Madame,

Je maintiens mon conseil au terme duquel il est important, pour vous, de participer à cette réunion, en présence de toutes les parties. Vous pourrez, ainsi, savoir ce que votre voisin

propose comme solution à ce différend.

Etudiez avec votre Avocat et avec votre Notaire, ce dernier devant bien connaître les lieux, des pistes permettant de clore le débat.

Mais, je le répète, vous n'avez nullement l'obligation d'accepter quoique ce soit si vous n'êtes pas satisfaite.

Par **trennec**, le **09/07/2011** à **16:20**

chère Madame,

Si vous considérez être lésée par le compromis, vous pouvez toujours le refuser. S'il y a un véritable empiètement de la future construction sur votre terrain, le mieux est, comme il vous a été conseillé plus haut, d'introduire un référé auprès du tribunal de grande instance pour solliciter une suspension des travaux en invoquant le fait que la construction future de votre voisin risque de porter atteinte à votre propriété.

Le volet du permis de construire doit être traité à part. Il importe de vérifier d'abord si le recours administratif gracieux adressé au maire a également été adressé par la même voie à votre voisin. C'est une condition pour que le recours contentieux devant le tribunal administratif soit recevable. Si l'on souhaite être juridiquement rigoureux force est de constater que le maire n'avait aucun pouvoir pour demander l'arrêt des travaux alors qu'il venait de délivrer le permis de construire à vos voisins. L'arrêt des travaux ne peut être prononcé par le maire que dans l'hypothèse où les travaux entrepris ne sont pas conformes au permis de construire et cette constatation doit être opérée par procès-verbal.

Ainsi, si votre voisin a accepté de suspendre les travaux c'est volontairement, il n'y est nullement tenu puisqu'il bénéficie d'une autorisation du maire. Si vous poursuivez le contentieux devant le tribunal administratif pour faire annuler le permis, lequel, selon votre analyse serait atteint de nombreuses illégalités, alors il conviendra de demander parallèlement au Président du tribunal administratif de suspendre les travaux de votre voisin en invoquant d'une part, le caractère sérieux de vos moyens juridiques ; d'autre part, l'urgence constituée par les travaux en cours.

Un arrangement vaut mieux qu'un mauvais procès. Mais un mauvais arrangement est la pire des solutions lorsqu'on est dans son bon droit.

Par **Marie1945**, le **17/07/2011** à **00:20**

Bonsoir,

Le recours administratif gracieux adressé au maire a également été adressé par la même voie à notre voisin le 27 mai dernier et est sans réponse aujourd'hui.

- Les travaux sont arrêtés.
- Le voisin a demandé un bornage qui sera fait le 25 juillet.
- Le géomètre mesure le sol de chacun des propriétaire, [fluo]et s'occupe-t-il du bâti ?[/fluo]
- Nous avons demandé à notre notaire de venir voir sur place, il confirme que le terrain et le

mur, sur lequel le voisin veut en partie construire, nous appartient.
- Sous prétexte du droit de passage que nous devons à notre voisin, celui-ci à fait creuser et enterrer toutes ses canalisations chez nous sans rien demander, [fluo]en avait-il le droit ?[/fluo]

Merci encore de votre aide.

Cordialement

Par **trennec**, le **17/07/2011** à **13:03**

Chère Madame,

Ce n'est pas parce que votre voisin dispose d'une servitude de passage en surface sur votre terrain qu'il dispose du même droit pour faire passer ses canalisations sous votre voie. Les deux servitudes sont distinctes. Il suffit de vérifier dans votre acte notarié pour constater que la servitude de canalisation eaux usées, eaux pluviales n'est pas inscrite sur votre terrain.

Vous êtes donc en droit de demander à votre voisin de les enlever. La procédure est à introduire devant le tribunal de grande instance s'agissant d'un litige touchant à la propriété.

Par **Marie1945**, le **22/07/2011** à **00:12**

Bonsoir,

Je soumets à votre avis encore une autre partie du problème :

Le voisin à donc une bâtisse en limite de propriété avec nous.

Entre les murs de nos bâtisses respectives, le voisin a un droit de passage sur notre parcelle, un des problèmes est que, au dessus de ce passage (qui est à nous), il y a un « volume » avec un plancher et c'est le toit du voisin qui recouvre le tout en s'appuyant sur notre mur. Autrement dit : concernant ce volume, le voisin n'a que le toit qui repose sur notre mur et le sol est à nous. Il veut ré-hausser cette partie en même temps que sa bâtisse.

Le géomètre vient faire un bornage la semaine prochaine, je voudrai savoir si c'est aussi son rôle de déterminer à qui appartient ce volume qui n'est spécifié sur aucun de nos actes de propriété respectifs.

Merci par avance de bien vouloir encore me donner votre avis.

Cordialement

Marie

Par **fra**, le **22/07/2011** à **10:00**

Bonjour, Madame,

Il me semble que votre voisin tente de s'incruster sur votre propriété en exploitant des droits

qu'il n'a pas.

S'il veut construire [fluo]en surplomb d'un sol[/fluo] vous appartenant et que vous acceptiez cela, il faudra que le Géomètre expert établisse, non pas, un bornage [fluo]mais un état descriptif de division avec création de deux lots distincts[/fluo], celui de votre voisin étant en surplomb par rapport à votre sol.

Mais attention à ne pas lui donner, ou lui céder à titre onéreux, des droits qui pourraient abaisser la valeur de votre fonds.

En accord avec Maître TRENNEC, il semble, déjà, confondre la nature des servitudes lui profitant en assimilant passage en surface et passage de canalisations !!

Par **Marie1945**, le **28/07/2011 à 23:30**

Bonsoir,

Nous avons été convoqués pour le bornage amiable demandé par notre voisin (recommandation de son avocat) lundi dernier. Nous étions sur place à l'heure demandée. Le géomètre n'avait nullement l'intention de poser les bornes puisque tous les propriétaires concernés n'étaient pas convoqués, il manquait le Maire pour la limite Sud et un autre voisin pour la limite ouest.

Il a quand même été constaté et reconnu (verbalement) par le géomètre et par notre voisin :

- Que sa nouvelle construction empiète sur notre parcelle.
- Qu'il n'avait pas le droit de passer ses canalisations dans notre terrain comme il l'a fait.
- Et qu'il ne pourra pas ré-hausser sur notre mur, s'il est prouvé que ce mur, est bien notre propriété.

Le géomètre nous a dit qu'il ne pouvait pas se prononcer dans l'immédiat à cause de cette partie en surplomb, il a sorti un vieux plan napoléonien !! sur lequel le découpage des parcelles paraîtrait différent..... et un ancien acte où il serait question d'un droit de passage différent.

Pour notre part nous avons en main notre acte de propriété, l'acte du propriétaire précédent, copie fournie par les hypothèques, et encore les actes précédents fournis par les archives départementales. Notre parcelle y est toujours représentée de la même façon. Que penser ???

Bien cordialement
Marie

Par **fra**, le **29/07/2011 à 10:15**

Bonjour, Madame,

Là est justement la question !

Il s'agit véritablement d'une question de "terrain" et il est difficile d'en dire davantage, ici, sans avoir les pièces sous les yeux.

Avant tout, il existe, semble-t-il, un problème de servitude et de nature de celle-ci, qui remonte

à des temps très anciens.

Je pense qu'il faudrait organiser une autre réunion de terrain avec présence de tous les intéressés et prise de décisions faisant suite aux conseils du Géomètre.

Déjà, vous avez eu confirmation que la servitude de passage n'autorisait en aucun cas votre voisin à faire passer ses canalisations là où elles sont situées. C'est déjà un premier éclaircissement.

Par **Marie1945**, le **30/07/2011** à **00:26**

Bonsoir,

oui, il y a même déjà 2 éclaircissements, puisqu'il est reconnu par toutes les parties que la construction de l'extension empiète sur l'allée de notre jardin de 10 cm + la largeur de sa fondation.

Le problème du surpomb est lié, lui, à l'ancienne bâtisse.

Merci pour vos avis qui m'aident énormément depuis le début de ce litige.

Bien cordialement

Marie

Par **Marie1945**, le **30/08/2011** à **22:55**

Le bonjour à tous,

La situation n'a pas évolué pendant tout ce mois d'août, les travaux sont toujours arrêtés, la mairie n'a pas répondu au recours gracieux du 27 mai. Nous attendons des nouvelles du géomètre qui devait étudier les divers documents avant de se prononcer.

Cordialement

Marie

Par **Marie1945**, le **02/10/2011** à **23:28**

Bonsoir,

La situation n'a toujours pas évolué, les travaux du voisin n'ont pas repris, le chantier est ouvert à tous les vents, le géomètre n'est pas revenu.....

Lorsque le géomètre est venu en juillet pour le bornage demandé par mon voisin, nous n'étions convoqués que notre voisin et nous. Son terrain étant en limite de propriété avec encore deux autres propriétaires, ceux-ci n'auraient-ils pas dû être aussi convoqués ?

Il est donc possible de demander un bornage sur une seule partie de sa propriété ?

Merci de votre aide
cordialement

Marie

Par **fra**, le **03/10/2011** à **10:46**

Bonjour, Madame,

En effet, cela est tout à fait possible et, à cette occasion le Géomètre procède à la création d'une nouvelle parcelle qui porte un nouveau numéro, au cadastre.

Le fait que les travaux soient stoppés depuis plus de deux mois démontre bien qu'il existe un problème qu'il va falloir résoudre pour votre voisin.

Par **Marie1945**, le **03/10/2011** à **19:10**

Merci Maitre !

Par **Marie1945**, le **21/11/2011** à **23:03**

Bonsoir,

Nous sommes toujours dans la même situation : Travaux arrêtés depuis le mois de juin, le géomètre ne s'est pas remanifesté depuis le mois de juillet, pas de nouvelles de la mairie ni du voisin !

Les mairies n'ont pas obligations de vérifier les limites de propriété avant d'accorder un P.C. justement en limite de propriété ??

Cordialement
Marie

Par **Marie1945**, le **10/01/2012** à **16:16**

Bonjour,

La situation est toujours la même, les travaux n'ont jamais repris, le géomètre n'est pas revenu depuis juillet dernier.

De temps en temps nous entendons parler d'une éventuelle réunion mais aucune date n'est fixée.

Il y a de toute façon empiètement sur notre propriété même s'il reste un litige concernant l'appartenance du volume en surplomb.

Je voudrais savoir s'il y a une limite de temps à ne pas laisser dépasser parce qu'elle permettrait à mon voisin de passer outre notre recours ?

Cordialement
Marie

Par **fra**, le **12/01/2012** à **10:01**

Bonjour,

La situation doit être compliquée pour que l'arrêt des travaux se prolonge ! Le permis de construire a une durée limitée dans le temps à partir du moment où le chantier est à l'arrêt. IL faut au moins que, chaque année, un minimum de travaux significatif soit réalisé.

Je pense que la partie adverse (Maire et voisins) doit être très embarrassée par la situation. Vous pouvez envoyer une L.R.A.R au Maire pour avoir des informations sur l'évolution du dossier.

Par **Marie1945**, le **06/04/2012** à **00:44**

Bonsoir,

Le Maire provoque une réunion des parties concernées pour "trouver un arrangement" selon ses termes et parle d'un éventuel dédommagement financier de la part du voisin qui, je le rappelle, empiète depuis 1 an sur notre propriété, a défoncé notre parcelle pour y passer ses écoulements, a implanté ses écoulements d'eaux pluviales chez nous, voulait faire un réhaussement sur un mur ne lui appartenant pas, etc..

Mes questions sont les suivantes :

- comment évaluer le préjudice matériel et moral que nous subissons depuis plus d'un an ?
- qui peut le faire sans aller au tribunal ?
- Si le voisin décide de faire démolir sa construction, il nous devra tout de même un dédommagement ?

Merci par avance.

Cordialement

Marie