



Permis de construire modificatif bloqué

Par **Clem31**, le **10/02/2011** à **11:26**

Bonjour,

Je me trouve dans une situation assez complexe, suite à une plainte déposée contre un permis de construire modificatif par un voisin. Je souhaiterais connaître mes recours et les issues possibles à mon affaire.

Voici la situation :

J'ai acheté un terrain à la montagne pour y construire une maison secondaire. J'ai déposé un permis de construire, attendu le délai imparti, puis après son acceptation, j'ai débuté les travaux.

Mon voisin a commencé à ce moment là à poser des problèmes : il a fait intervenir un géomètre car il disait que la construction n'était pas assez éloignée de sa clôture. Au final, il a été établi par le géomètre que son mur était en grande partie sur mon terrain. On a conclu un accord de "repartage" du terrain devant le géomètre afin de ne pas s'engager dans des procédures complexes et d'être conciliants.

Les murs sont bâtis, et le toit en partie couvert (aux 3/4) maintenant. Nous avons déposé un permis de construire modificatif car nous avons modifié les ouvertures sur une façade, déplacé l'implantation de la maison sur le plan de masse de 3 mètres (afin de garder une possibilité de mettre une terrasse sur l'arrière de la maison) et également opté pour une solution de combles aménageables. Nous attendions l'accord de la mairie. Mais notre voisin a porté plainte auprès du préfet et demande la démolition de notre construction pour non respect du permis de construire et également car il juge que la construction lui empêche la vue sur la montagne. Les travaux sont donc interrompus et notre dépôt de permis de construire modificatif est bloqué car il s'y est opposé.

Quels sont nos recours possibles ?

Comment nous défendre ?

Que peux obtenir le voisin suite à sa plainte ?

Merci de vos conseils et aide.

Cordialement.

Clémence

Par **trennec**, le **12/02/2011** à **17:04**

Chère Madame,

En premier lieu, je tiens à vous rassurer, un préfet, pas plus que toute autre autorité administrative ne dispose d'aucun pouvoir pour ordonner la démolition d'une construction. Le droit de propriété est constitutionnellement protégé et seul un juge judiciaire pourrait, le cas

échéant, prononcer une telle mesure.

Le non respect du permis de construire est une infraction. A supposer que celle-ci soit constituée, il faut d'abord qu'elle soit constatée par un procès-verbal. Le maire qui a la qualité d'officier de police judiciaire, les agents spécialement habilités de la commune, les agents spécialement habilités de la DDE sont les seuls qui sont susceptibles de constater le non respect du permis, si tel est vraiment le cas.

Rien ne vous oblige à interrompre les travaux de votre construction dès lors que vous êtes titulaire d'un permis de construire.

La suspension des travaux n'est obligatoire que dans l'hypothèse où le maire édicte un arrêté interruptif de travaux ou au cas où le juge administratif prononce la suspension du permis de construire.

Dans votre cas particulier, il ne semble pas qu'une de ces décisions soit intervenue, en sorte que, juridiquement, rien ne vous empêche d'achever votre maison.

Le terme "plainte" n'est employé que pour les plaintes pénales. Aussi, dans votre cas, je pense que le document que votre voisin a fait parvenir au Préfet est sans doute plutôt une demande de déferé préfectoral. En tout état de cause si c'était une véritable plainte pénale, le préfet n'est pas compétent pour l'instruire. Votre message sur ce point est ambigu et ne permet pas à un professionnel de répondre avec le degré de précision requis.

Le fait qu'il y aurait pour le voisin une perte de vue consécutive à la construction est une question qui relève éventuellement des troubles de voisinage. Le Préfet est évidemment incompétent pour la trancher. Il faudrait que le paysage soit particulièrement remarquable pour que la perte de vue soit indemnisée. Cette indemnisation ne pourrait résulter que de la saisine du juge civil par votre voisin.

Merci de m'apporter certaines précisions pour que je puisse compléter ma réponse.

<http://www.scp-arentss-trennec.com>