Image not found or type unknown

Qui est le plus fort le jugement d'un TGI ou l'urbanisme ?

Par **HdeH**, le **27/07/2021** à **11:23**

Bonjour,

Nous avons accepté le jugement (sans faire appel) qui nous oblige à supprimer l'exhaussement d'un mur mitoyen réalisé lors de travaux d'extension qui empèche nos voisins de finaliser leur propre travaux d'extension... (Je passe les détail de 10 ans de tentative de conciliation et les expertises et le jugement en lui même).

Pour ce faire nous formalisons un demande préalable de travaux auprès du service de l'urbanisme. Après discussion avec celui-ci, nous comprenons que potentiellement ces travaux nous seront refusés car laissant un espace entre deux batiments...

Que faire si les travaux sont refusés par l'urbanisme ? Comment sortir de cette impasse ? Nous sommes prêt à tout accepter mais qui va finalement avoir le dernier mot l'urbanisme ou le juge ?

Cdt.

HdeH

Par **HdeH**, le **27/07/2021** à **13:33**

Merci Yukiko pour cette réponse,

Mais si j'ai bien compris, si cela se "cumule", je vais devoir me conformer au jugement, c'est à dire remettre le mur en état, puis je pourrais me conformer à l'accord de travaux délivré par l'ubanisme ? C'est à dire revenir à la situation initale...

Comment peut-on faire pour accorder les deux, je ne comprends pas... C'est ubuesque.

HdeH

Par **HdeH**, le **27/07/2021** à **14:15**

En effet :

En 2011, nous déposons en mairie, une demande préalable de travaux pour une extension (6m2) de notre habitation. Nous habitons en ville et nous exhaussons un mur (appui d'un mur porteur)

Nous demandons (hélas par oral) l'accord des voisins car nous savons que eux aussi ont un projet d'extension et que nous sommes en limite de propriété. Cela ne pose pas, à priori de problème, car leur future extension (depuis réalisée) vient en appui de ce mur.

Les travaux sont réalisés sans que personne ne se manifeste et nous vivons ainsi pendant 3 ans.

Les voisins entament leur travaux et vient la discussion de la gestion des eaux entre nos 2 batiments. Nous leur proposons de prendre à notre charge la plus value qui consiste en la découpe de bardage à poser sur leur mur + une étanchéité).

Ceux-ci refusent, voulant mettre leur bardage complétement, sans découpe, ce qui est impossible vu la configuration.

A partir de cette date, on essaye de discuter (rachat du mur mitoyen, dédommagement + plus value...) etc.... Rien n'est accepté. Je précise par avocat interposé.

Le litige, c'est donc que leur batiment construit après le notre, ne peut être "fini" (les voisins vivent dedans sans soucis, je rappelle on parle d'un problème de bardage).

Ils entament une procédure (TGI) qui s'est soldé par un jugement très défavorable pour nous : Remettre le mur en état. Nous décidons donc d'accepter ce jugement et faisons une demande de travaux préalable pour "déplacer" le mur à l'intérieur du mur mitoyen et pour répondre à ce jugement.

Le service de la mairie nous dit que l'on doit rester tel quel car cela enfreint le droit de l'urbanisme.

Ma question est juste : Existe-t-il un moyen, uns instance qui permettrait de concilier tout cela ? Peut-on réunir par exemple les services de la mairie, nos voisins, nous et nos avocats et un juge d'application "des peines" (je ne sais pas si c'est le bon terme) pour remettre de la logique dans tout cela... ou au moins de la discussion.

HdeH

Par **beatles**, le **27/07/2021** à **18:02**

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonjour,

Un jugement est un jugement et vous n'avez pas fait appel !

La juctice judiciaire ne peut pas dicter ni s'opposer aux règles d'urbanisme qui régissent les distances des constructions en fonction de la ligne divisoire entre deux propriétés.

Ces distances (en limite de propriété ou au moins trois mètres) sont fivxées par le PLU et non pas par le tribunal judiciaire (ex TGI).

Article R.111-17 du Code de l'urbanisme :

[quote]À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.[/quote]
Pour traiter un litige pouvant exister entre la justice administrative (règles d'urbanismes d'ordre public) et la justice judiciaire (règles privées du Code civil) seul le tribunal des conflits peut le régler... ce qui n'est pas votre cas.

Ce qui est ubuesque c'est de proposer :

[quote]Peut-on réunir par exemple les services de la mairie, nos voisins, nous et nos avocats et un juge d'application "des peines" (je ne sais pas si c'est le bon terme) pour remettre de la logique dans tout cela... ou au moins de la discussion.[/quote]
Le tribunal judiciaire n'est pas comptent pour fixer ni juger si le recul d'une construction ii ne peut que juger le recul d'une vue ou la mitoyenneté d'un mur.

Cdt.

Par **HdeH**, le **28/07/2021** à **09:33**

Bonjour,

Merci de votre temps pour essayer de m'aider sur le sujet.

En fait, mon conseil me donne une option :

1) On fait les travaux comme indiqués par le jugement : C'est à dire remettre en état le mur pour que les voisins puissent finir leur travaux.

2) On fait la constatation que le jugement a été appliqué et que le préjudice (finition des travaux des voisins) est levé.

3) On refait les travaux de ce mur en accord avec l'urbanisme et potentiellement les voisins.

Ce n'est plus ubuesque, c'est kafkaïen. :-)

HdeH

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **beatles**, le **28/07/2021** à **10:54**

Après le grotesque vous rajoutez l'absurdité.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés