



Recours gracieux et suites

Par **Didi76**, le **17/03/2020 à 18:48**

Bonjour,

Je viens d'obtenir un permis de construire en bonne et due forme de la mairie où se fera la construction de notre maison individuelle.

A peine le panneau affiché les voisins sont venus nous voir (nous avions rendez-vous avec un technicien Veolia sur le terrain) pour nous dire que la construction leur ferait perdre de l'ensoleillement sur leur terrasse et qu'ils désapprouvent le fait que la maison soit accolée à la leur (limite séparative comme demandé par le PLU). Ils ont ajouté qu'ils allaient nous bloquer pour la construction.

Je voulais savoir si leur recours (en fait ils nous ont dit qu'ils en avaient fait un mais nous n'en sommes pas sûrs) avait des chances d'aboutir sachant que nous sommes en région parisienne et donc zone urbaine et que le marché est très tendu dans ce secteur ?

Pour faire court leur terrasse est éloignée d'environ 12,60m et la nôtre le sera de 10 m (également demandé par le PLU) du trottoir.

Par ailleurs la luminosité ne sera atténuée que durant quelques heures.

J'espère que vous pourrez me renseigner car cette situation est très stressante.

Merci d'avance et très cordialement.

Par **youris**, le **18/03/2020 à 12:22**

bonjour,

les tribunaux disent qu'on est jamais propriétaire de la vue, ni de l'ensoleillement surtout en zone urbaine.

si l'obligation de construire en limite séparative est une obligation du PLU, vos voisins peuvent contester votre permis de construire par recours gracieux auprès du maire, puis si nécessaire devant le tribunal administratif.

vos voisins peuvent vous assigner devant un tribunal mais ils devront prouver leur préjudice qui doit être certain et actuel, ce qui n'est pas le cas actuellement, cela se fait par un constat

d'huissier.

en fait, la position des tribunaux est au cas par cas pour estimer que la perte d'ensoleillement est un trouble anormal ou pas de voisinage.

voir ce lien: https://www.lemonde.fr/vie-quotidienne/article/2017/02/14/quelle-indemnisation-pour-la-perte-d-ensoleillement_6004344_5057666.html

à ce stade, rien ne vous interdit de continuer vos travaux.

salutations

Par **Didi76**, le **18/03/2020 à 13:09**

Merci pour votre réponse

Par **beatles**, le **18/03/2020 à 14:15**

Bonjour,

De nombreuses fois, dans ce forum, a été abordée la question concernant un recours gracieux qui ne peut se faire qu'en cas de non respect des règles d'urbanisme (PLU entre-autres).

Dans votre cas les voisins n'entrent pas dans les conditions requises puisque leurs griefs sont d'ordre privé.

Article A.424-8 du Code de l'urbanisme

[quote]

Lorsque l'arrêté accorde le permis, il est complété par les informations suivantes :

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article [R. 424-17](#) du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration Cerfa n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles [A. 424-15](#) à [A. 424-19](#), est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

[/quote]
Cdt.

Par **Didi76**, le **18/03/2020 à 14:23**

Merci beaucoup.

Donc si j'ai bien compris, si le permis (et donc le respect du PLU) est conforme et irréprochable, leur seul recours possible est le tribunal ? Sachant qu'il semblerait, d'après mes divers renseignements, qu'ils aient très peu de chance d'avoir gain de cause, puisque que nous nous trouvons en zone urbaine et que le soleil n'est un droit dans le code de l'urbanisme ?

Cdt

Par **beatles**, le **18/03/2020 à 14:29**

Exact !

Le TGI (judiciaire) et non pas le TA (administratif) !

Par **Didi76**, le **18/03/2020** à **14:32**

Merci beaucoup. Je comprends mieux maintenant pourquoi l'instructrice du permis veut reprendre le dossier et tout revérifier.

Et passer par le tribunal engendrerait des frais d'avocats, ce qui je l'espère sera dissuasif
Cdt

Par **Tisuisse**, le **19/03/2020** à **07:25**

Bonjour,

Très dissuasif ainsi que la longueur de la procédure.

Par **youris**, le **19/03/2020** à **10:13**

vous pouvez consulter cet arrêt très récent sur ce sujet d'une cour d'appel:

<https://www.onb-france.com/actualites/la-perte-densollement-resultant-de-la-construction-est-nettement-moins-moindre-que-ce-quoi>

Par **Didi76**, le **19/03/2020** à **10:26**

Merci beaucoup, c'est très utile. Effectivement je confirme qu'eux même sont implantés sur leurs deux limites de propriétés.

Par **beatles**, le **19/03/2020** à **16:02**

La Cour d'appel de Rennes n'a fait que suivre la Cour de cassation (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000312652>
).

Sauf qu'en cas de trouble avéré il y a démolition (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000361815>
) ce qui exclut une proximité flagrante constatée dans le premier arrêt.

C'est selon le cas !

Par **Didi76**, le **19/03/2020** à **18:34**

Démolition ? C'est un peu extrême et dramatique comme solution ?

Par **beatles**, le **19/03/2020** à **18:58**

Possible mais d'après ce lien (<https://www.antarius-avocats.com/publications/jurisprudence-recente-sur-la-perte-d-enselement>) qui fait référence à l'arrêt d'appel confirmé par la CC il y avait une très forte perte d'enselement.

En fait il faut prouver que cette perte est vraiment un trouble anormal de voisinage si l'on compare les deux arrêts de la CC qui semblent contradictoires mais qui ne le sont pas car l'on a à faire à deux situations totalement différentes :

- arrêt de 2015 trouble normal de voisinage.
- arrêt de 2017 trouble anormal de voisinage.

Par **Didi76**, le **19/03/2020** à **19:36**

Alors comment savoir si je suis concernée ? Je construis et ensuite on juge ?

Par **beatles**, le **20/03/2020** à **09:20**

Tout simplement en tapant " jurisprudence perte d'enselement " dans le moteur de recherche pour avoir les réponses de plusieurs spécialistes... avertis !

Par **Didi76**, le **20/03/2020** à **09:33**

Merci.

Par **youris**, le **20/03/2020** à **11:14**

vous pouvez consulter un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme.

Par **beatles**, le **20/03/2020** à **11:20**

Un architecte suffit !

De plus cela est davantage dans ses compétences puisqu'un avocat est obligatoirement partial !

Par **Didi76**, le **20/03/2020** à **11:23**

La maison a été validée par un architecte puisqu'elle fait plus de 150 m².

Par ailleurs j'ai eu rapidement un avocat spécialisé en urbanisme et il était plus que sceptique quant à la recevabilité de la plainte des voisins. N'oublions pas que c'est une maison en Région Parisienne, à environ 15 km de la capitale.