Image not found or type unknown

Recours gracieux refusé par la mairie

Par **bizouquet**, le **26/08/2013** à **17:45**

Bonjour,
Mon voisin vient de faire un recours gracieux sur mon permis de construire. La mairie va réfuter ce recours. Entre autres prétextes, il dit que le passage pose problème pour les pompiers. En réalité, il veut que je lui vende 1.30 m de terrain, car ses fenêtres sont à 62 cm de la limite, sans droit de vue dans l'acte de vente, c'est moi qui lui ait vendu ce terrain avec sa maison qu'il a retapé. Si je vends 1.30 m, je n'ai plus assez de place pour construire.
Ce qui semble bizarre c'est que si je vends il n'y aura plus de problème d'accès.
Que puis-je faire céder à ce chantage ou au contraire rester ferme sur mon refus ?

Par **trichat**, le **27/08/2013** à **11:30**

Bonjour,

Il est toujours difficile de se prononcer sur une situation lorsque l'on ne connaît pas la topographie des lieux.

Problème d'accès pour les pompiers? Peut-être?

Mais si c'est le cas, votre demande de permis de construire sera rejetée ou accordée sous réserve des aménagements nécessaires à l'accès pompiers.

En attendant, vous restez sur vos positions.

Si le recours gracieux de votre voisin est rejeté par le maire, alors il restera encore à votre

voisin le recours contentieux en annulation de votre permis de construire devant le tribunal administratif. Le délai de recours est ouvert dans les deux mois, depuis le premier jour d'affichage de votre permis de construire visible de la voie publique et sur panneau réglementaire.
Et s'il engage ce recours, il doit vous en informer dans les 15 jours.

Alors, attendez et voyez venir!

Cordialement.

Par **bizouquet**, le **27/08/2013** à **12:54**

Merci pour vos conseils. Pour l'instant je n'ai pas reçu le courrier de la mairie, mais c'est mon architecte qui m'a prévenu, en me disant que le tribunal administratif serait saisi et que dans ce cas je devrais contacter mon avocate pour essayer une négociation. Vu l'attitude de ce voisin je n'ai pas envie de céder et pour l'instant je ne bouge pas et surtout ne veux pas discuter avec cette personne, qui me pourrit la vie (la part de mon terrain qui me reste lui servait de dépotoir.....) depuis qu'il a acheté cette maison, non pas à moi comme je l'ai écrit précédemment, mais au promoteur à qui je l'avais vendu et qui lui avait promis (en dehors de moi) 1.30 m une fois qu'il m'aurait construit une maison (il y avait une dation, affaire très compliquée). Chose qui n'a pas eu lieu, et pour lequel j'ai gagné mon procès.

Par **trichat**, le **27/08/2013** à **13:01**

Dans les situations "tordues", mieux vaut attendre et se préparer à une éventuelle procédure.

Le recours devant le TA ne lui donnera pas automatiquement gain de cause. Simplement, ça peut retarder la mise en oeuvre de votre projet.

Cdt

Par **bizouquet**, le **27/08/2013** à **13:48**

Suite à l’achat de cette maison (environ 80 m2 et de son terrain 224 m2), le promoteur a dû l’amputer d’1 m pour donner l’accès sur la route de la suite de la propriété, (ce passage faisait 3 m, 3 m 50 était la largeur minimum réglementaire mais la mairie a exigé 4 m pour la reconstruction du pignon) mais en même temps il a présenté un permis de reconstruction (2005), avec extension de la maison (garage devenu habitable, construction d’un autre garage, mais transformation de la dépendance (cave à charbon, outils de jardin) située à 62 cm de la limite en partie habitable avec 2 portes et une fenêtre qui s’ouvre directement sur ma propriété. Lors de la visite d’un expert nommé par le Tribunal, celui-ci a dit, il y a donc un droit de vue, le voisin a répondu oui, moi non, et un 2e expert immobilier présent a précisé que cette partie n’était pas habitable auparavant. Mon voisin a donc acheté en parfaite connaissance de cause qu’il n’avait que 62 cm par rapport à la limite. Depuis j’ai appris que

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

ce permis avait été présenté sur la totalité de ma propriété (environ 1000 m2) et non sur la parcelle de 224 m2 alors que j'étais toujours propriétaire de l'ensemble.
Vu l'attitude de mon voisin, suis-je en droit de lui demander de condamner ses ouvertures non conformes ? Il m'a été dit que l'on avait 30 ans à compter de la date du permis ?

Par **Lag0**, le **27/08/2013** à **13:54**

Bonjour,
Si les fenêtres ont été ouvertes en vue droite à moins de 1m90 de la limite séparative, vous pouvez effectivement demander à ce qu'elles soient supprimées ou remplacées par des jours de souffrance.

Par **moisse**, le **27/08/2013** à **15:11**

Bonjour,
J'ai cru comprendre au contraire que les fenêtres existaient avant la division par Bizouquet, et de ce fait le voisin semble revendiquer la destination du père de famille.

Par **Lag0**, le **27/08/2013** à **16:23**

Personnellement, je comprends au contraire que ces fenêtres et portes ont été installées par le propriétaire actuel :
[citation]mais transformation de la dépendance (cave à charbon, outils de jardin) située à 62 cm de la limite en partie habitable avec 2 portes et une fenêtre qui s'ouvre directement sur ma propriété[/citation]

Il faut effectivement savoir si les fenêtres et portes existaient sur cette dépendance avant transformation.

Par **bizouquet**, le **27/08/2013** à **17:40**

il existait 2 portes, et une petite lucarne, située juste sous le toit, on ne pouvait pas passer la tête et vu la hauteur il fallait monter sur une chaise pour voir dehors.

Cordialement
Bizouquet

Par **bizouquet**, le **27/08/2013** à **17:49**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Trichat,
L’architecte vient de me signaler que la mairie ne va pas forcément m’envoyer une lettre disant qu’elle refuse le recours gracieux. Dois-je prendre contact avec elle ? Il semblerait qu’elle préconise que je prenne contact avec mon avocat et que finalement je vende ce que réclame mon voisin, dans ce cas j’ai vraiment l’impression de me faire déposséder de mon bien.
Qu’en pensez-vous ?
Cordialement

Par **moisse**, le **27/08/2013** à **18:31**

Hello Bizouquet,
Je n'ai écrit nulle part "agir en bon père de famille", mais "destination du père de famille".
En effet vos propos ainsi relevés :" car ses fenêtres sont à 62 cm de la limite, sans droit de vue dans l'acte de vente, c'est moi qui lui ait vendu ce terrain avec sa maison qu'il a retapé" ont pu me laisser penser que ces fenêtres existaient avant la division DE VOTRE FAIT, et que l'acquéreur dispose donc d'une servitude de ce fait même si non reprise dans l'acte de vente.

Par **trichat**, le **27/08/2013** à **18:33**

Bonsoir,

Je vais reprendre, car je vois que la discussion a beaucoup évolué depuis ma première réponse de ce matin, la discussion s'étant déportée vers un problème d'ouvertures (portes et fenêtres).

Dans votre premier message, vous indiquez "mon voisin fait un recours gracieux sur mon permis de construire": j'en conclus que vous avez obtenu un avis favorable pour ledit permis. Et j'ai répondu "si le recours gracieux de votre voisin est rejeté, alors il restera encore ..... "; je ne dis pas que le maire vous informera; d'ailleurs il n'a pas à le faire. Donc votre architecte a raison en disant "que le mairie ne va pas forcément vous envoyer une lettre...".

Et je ne vois pas en quoi la mairie pourrait vous obliger de céder une partie de votre terrain à votre voisin. La mairie reçoit les demandes de permis de construire, les instruit (ou le plus souvent les confie à la DDTM pour instruction) et prend une décision; accord pur et simple (parfois de manière tacite en s'abstenant de répondre dans le délai légal d'instruction de deux mois), accord conditionné (ce que je soulevais ce matin, avec par exemple aménagement particulier pour faciliter l'accès pompier, ou refus.

Je reviens un peu en arrière: à l'origine, il y avait un terrain et une maison que vous avez vendus à un promoteur; ce dernier a procédé à une division foncière avec une fraction de la parcelle initiale + la maison rénovée par votre voisin et la deuxième fraction sur laquelle vous souhaitez construire votre maison. Si la superficie minimale est respectée pour construire (sous réserve du problème posé par l'accès pompiers), votre voisin n'a aucune revendication à faire sur votre terrain. Et la mairie n'a pas à se préoccuper des prétentions de votre voisin.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Voyez cet aspect avec votre avocat, mais très probablement il confirmera mon point de vue.

Voilà la discussion est relancée sur cet aspect. Personnellement je n'ai pas tout compris sur le problème des portes et fenêtres.

A vous lire,
Cdt.

Par **bizouquet**, le **28/08/2013** à **11:14**

Bonjour, je reviens sur mon problème de portes et de fenêtres situées à 62 cm de la limite séparative. En revoyant des photos, je peux dire qu'à l'origine il y avait bien 2 portes et une lucarne sous le toit où l'on ne pouvait pas passer la tête et où il fallait monter sur une chaise pour l'atteindre. Suite à l'achat par le voisin celui à rajouter une fenêtre qui s'ouvre directement sur ma propriété (en vue droite donc) et a gardé 2 portes, mais qu'il a déplacé, en effet elles ne sont plus situées au même endroit, il a rajouté un petit fenêtron, mais celui-ci est grillagé. Puis-je dans ce cas, faire un recours pour un droit de vue non conforme, puisqu'il n'y a 1.90 m à la limite séparative.
Merci de votre aide à tous.
Cordialement.

Par **Lag0**, le **28/08/2013** à **11:19**

Bonjour,
Oui pour la fenêtre rajoutée...

Par **bizouquet**, le **28/08/2013** à **21:35**

Bonsoir à tous, merci de vos réponses. J'y vois un peu plus clair, mais je m'inquiète malgré tout de la suite des évènements.
A plus tard.
Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés