



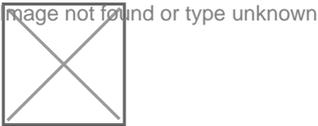
Construction limite propriete

Par **jcmars13**, le **21/09/2014** à **22:15**

Bonjour,

Je souhaiterai savoir ce que je peux faire pour éviter que mon future voisin ne construise un mur de 7m devant mon jardin.

Mon terrain est en contrebas de 2,5m, il veut construire sa villa en R+1 sur la limite de propriété soit un mur qui fera face à mon jardin plein sud ! (si dessous un petit schémas)



La gêne est double, visuelle et l'ombre provoqué.

Le PLU (commune de FUVEAU) ne prévoit rien, car il autorise la construction sur la limite ou à 4m est en hauteur à 7m pour cette zone.

Que puis-je faire pour dissuader mon future voisin ou la mairie d'accepter le permis?

Merci par avance pour votre retour.

Par **moisse**, le **22/09/2014** à **09:06**

Bonjour,

Il existe des règles de hauteur maximales à l'égout en fonction des constructions déjà établies. Le permis de construire n'est accordé qu'au regard des règles d'urbanisme, sans tenir compte

des droits des tiers.

Vous devrez donc dès l'affichage du panneau de chantier contester la validité du permis par LR/AR auprès du titulaire comme de l'autorité ayant délivré le permis.

La nuisance visuelle sera écartée, vous n'êtes pas propriétaire de l'horizon.

Dans la station de sports d'hiver que je fréquente, chaque construction bouche la vue de quelqu'un soit des montagnes enneigées, soit de la vallée.

Par **alterego**, le **22/09/2014** à **11:55**

Bonjour,

Si le pointillé rouge définit la limite de propriété, la partie de terrain à la gauche de celui-ci est à vous.

Appelez-vous "mur de 7m" la façade de sa future construction de votre côté ?

Cordialement

Par **goofyto8**, le **22/09/2014** à **17:58**

il y a une vingtaine d'années, en construisant (avec permis de construire et en limite de propriété) j'ai été attaqué au tribunal de grande instance puis en cour d'appel, par un voisin, qui déplorait que ma nouvelle construction mettait la sienne dans l'ombre.

Les juges de Cour d'Appel m'ont condamné à verser l'équivalent de 15 000 euros de dommages et intérêt.

Mais, le permis n'a pas été annulé par le tribunal administratif car il était conforme au POS et ma construction était donc légale.

Par **jcmars13**, le **22/09/2014** à **23:10**

Bonjour,

Pour répondre à alterego effectivement le mur de 7m est le mur pignon du future voisin.

Pour répondre à goofyto8, j'ai appelé la mairie qui m'a dit qu'il accorderai le permis si celui-ci est conforme au PLU.

Je vous avoue que je ne sais pas quoi faire !!!

Merci par avance pour vos premiers retours

Par **moisse**, le **23/09/2014** à **12:18**

Bonjour,

Je vous l'ai indiqué : dès l'affichage du permis ou dès le début des travaux si l'affichage est omis, vous contestez le permis de construire par lettre recommandée auprès de la collectivité ainsi qu'au bénéficiaire du permis.

Vous aurez besoin de l'assistance d'un avocat car si la situation ne s'arrange pas immédiatement, vous aurez à exécuter des recours divers.

Par **goofyto8**, le **23/09/2014 à 13:14**

bonjour,

Tant que le permis est en cours d'instruction [s]vous ne pourrez rien faire [s] il est même déconseillé de menacer ou réclamer par courrier ou autre ou de chercher à consulter le projet dans les bureaux de l'urbanisme à la mairie.

Vous n'êtes d'ailleurs pas censé savoir (à moins qu'il vous en ai parlé lui-même) ce que le voisin va réellement entreprendre.

Ce n'est qu'à partir de la date d'attribution du permis que vous pouvez agir, car les documents et plans jusque là confidentiels **deviennent publics**

Votre voisin a l'obligation d'afficher visiblement sur son terrain qu'il a obtenu un permis de construire à telle date.

S'il ne le fait pas ,alors que le permis sera affiché dans les locaux de la mairie, faites dresser un PV, en faisant constater par les services de l'urbanisme.

Puis ,vous aurez 3 voies de recours possible:

1) Dès l'affichage du permis de construire, vous formulez un recours amiable adressé au maire demandant l'annulation du permis de construire. Mais il faut pour cela avoir une argumentation valable qui mette en évidence un non-respect d'une ou plusieurs règles d'urbanisme par votre voisin ;ce qui vous causera un préjudice.

2) En cas de réponse négative du maire (refus d'annuler le permis de construire) vous devez en demander l'annulation auprès du tribunal administratif, pour non conformité aux règlements d'urbanisme de votre commune.

En principe , le voisin n'a pas le droit de démarrer sa construction tant que le tribunal administratif n'a pas donné son verdict (souvent le délai est de 8 à 10 mois)

3) Si le tribunal administratif n'annule pas le permis de construire car les juges estiment que les règles d'urbanisme ont été respectées par votre voisin (distances par rapport au voisinage, hauteur etc...). Il vous restera le recours à la justice civile (tribunal de grande instance).

Vous devrez attendre que la construction du voisin soit terminée afin de faire constater qu'elle vous cause un trouble anormal de voisinage.

Comme le permis de construire de votre voisin aura été validé , il vous sera impossible de réclamer la demolition de sa construction.

Vous ne pourrez réclamer que des dommages financiers; par exemple, si vous estimez que la valeur de votre maison a baissé à cause de la construction de celle du voisin qui crée une gêne incontestable.

Pour gagner le procès au civil , il faut que les juges retiennent le caractère anormal du trouble et dépassant les inconvénients de voisinage du fait de l'édification de la nouvelle construction.

Si ils jugent que le trouble n'est pas anormal, qu'il fait partie du supportable, vous perdrez le procès.

Sur le terrain qui surplombe le vôtre, y avait-il déjà une maison avant que le voisin n'envisage d'y construire une villa neuve ou était-ce un terrain nu ?

Par **Lag0**, le **23/09/2014** à **13:47**

Bonjour,

Il ne faut pas perdre de vue non plus que chacun est censé avoir les mêmes droits.

Vous avez le droit d'habiter et d'avoir construit votre maison sur votre terrain, le voisin a le même.

A partir du moment où le voisin respecte la réglementation en vigueur pour sa construction, il vous sera difficile de l'empêcher de construire sa maison sur son terrain.

Une question, d'où vient la différence de niveau des 2 terrains ? Est-ce naturel ? Est-ce vous qui avez décaissé ? Est-ce le voisin qui a remblayé ? Car ceci pourra aussi entrer en ligne de compte...