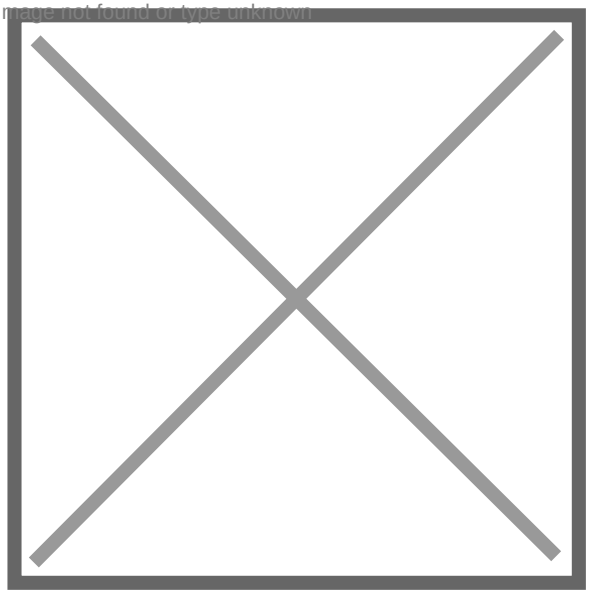
Image not found or type unknown



Recours contre un permis de construire

Par **Doni**, le **20/06/2017** à **12:09**

Bonjour,

j'ai envoyé un recours gracieux à ma mairie pour demander l'annulation d'un permis de construire dont je pensais qu'il allait emmurer une de mes fenêtres.

La mairie m'a envoyé son refus en me joignant tous les documents (projet) liés au permis de construire.

Je ne suis toujours pas d'accord avec le permis de construire délivré pour des raisons de vis à vis, de vue obstruée, de perte de luminosité, etc.

Ai-je le droit de transmettre à ma mairie un deuxième recours gracieux pour demander l'annulation du permis de construire (comme il s'agit d'un autre motif) ou faut-il que je fasse maintenant un recours hiérarchique au préfet ?

Dans les 2 cas, le délai de contestation de deux mois va-t-il de nouveau s'arrêter pour reprendre à zéro dès l'envoi d'une réponse ou passé un délai de 2 mois sans réponse ?

Je souhaite éviter le tribunal dans la mesure du possible.

Merci infiniment pour vos réponses et une magnifique semaine à vous.
Cordialement,
Doni

Par **goofyto8**, le **20/06/2017** à **13:10**

bonjour,

Maintenant que vous avez eu le refus du maire d'annuler le permis de construire vous ne devez plus perdre de temps pour saisir le tribunal administratif dont dépend votre lieu de residence.
Inutile d'écrire au préfet.
Pour aller devant le tribunal administratif, il n'est pas utile d'avoir un avocat et c'est quasiment gratuit.
Vous trouverez sur internet des modèles de requête pour des demandes d'annulation de permis de construire qu'il faudra juste compléter avec vos propres arguments justifiant la demande d'annulation en raison du préjudice subi.
Obligatoirement à joindre, une photocopie de la décision du maire d'accorder le permis de construire et le refus du maire de donner suite à votre recours gracieux.
La procédure est assez longue (18 mois).
C'est la décision du maire qui est attaquée devant le tribunal administratif et non le voisin qui envisage de construire.
Si le tribunal refuse d'annuler le permis de construire en disant qu'il est conforme aux règlements d'urbanisme, il vous faudra alors prendre un avocat et saisir le tribunal de grande instance pour obtenir des dommages intérêts relatif aux troubles et à la perte de valeur marchande de votre bien résultant de la construction voisine.
La jurisprudence des tribunaux civils considérent recevables les demandes d'indemnisation même si la construction qui cause un préjudice a été faite avec un permis de construire validé.

Par **amajuris**, le **20/06/2017** à **13:32**

bonjour,
la délivrance d'un permis de construire est délivré quand les règles d'urbanisme de la commune sont respectées mais il est toujours délivré sous réserve du droit des tiers.
si vous contestez ce projet pour des problèmes de voisinage (perte de vue, d'ensoleillement.....), vous devez vous adresser au TGI et non devant les juridictions administratives.
Devant le tgi, vous devrez prouver que votre préjudice est certain et actuel, vous devez consulter un avocat obligatoire devant le tgi.
salutations

Par **goofyto8**, le **20/06/2017** à **13:47**

[citation]si vous contestez ce projet pour des problèmes de voisinage (perte de vue, d'ensoleillement.....), vous devez vous adresser au TGI et non devant les juridictions administratives.
Devant le tgi, vous devrez prouver que votre préjudice est certain et actuel, vous devez consulter un avocat obligatoire devant le tgi.[/citation]

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Non.

1. AVANT QUE LA CONSTRUCTION DU VOISIN NE SOIT ENTREPRISE

Il faut d'abord demander l'annulation du permis de construire devant le Tribunal Administratif, en invoquant des distances d'implantation de la future maison, non respectées, par rapport à votre maison.
Le voisin recevra une information venant du TA l'informant que son permis est contesté, et cela pourra l'inciter à rechercher une autre implantation pour sa maison. Ceci est très important car il se méfiera et voudra éviter les ennuis.

2. APRES QUE LA CONSTRUCTION SOIT ACHEVEE

En cas d'échec, devant le Tribunal Administratif, saisir le tribunal de Grande Instance (avec avocat), pour demande de réparation d'un préjudice résultant [s]directement[/s] de la construction voisine.

Le TGI missionnera, très probablement, un architecte agréé auprès des tribunaux, venant sur place, pour évaluer le préjudice dans son rapport, et cette évaluation ne pourra être réalisée, **que si la maison voisine est vraiment achevée.**

Attention si vous ne saisissez pas le TA (pour demander l'annulation du permis, avant que les travaux ne commencent) cela sera un argument, en faveur de la partie adverse et le TGI pourra aussi vous reprocher d'avoir sauté cette étape.

Par **amajuris**, le **20/06/2017** à **14:03**

rien ne dit, dans le message de doni que les distances réglementaires ne sont pas respectées d'ou la position de la mairie qui rejette son recours gracieux ce qui indique que les règles d'urbanisme sont en principe respectées.

Par **talcoat**, le **21/06/2017** à **10:32**

Bonjour,
Rien dans la description de @doni ne laisse supposer en effet un non respect du code de l'urbanisme.
Suivant le cas il s'agit sans doute d'un trouble de voisinage à traiter devant le TGI.
Cordialement

Par **goofyto8**, le **21/06/2017** à **13:27**

[citation]rien ne dit, dans le message de doni que les distances réglementaires ne sont pas

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

respectées [/citation]

je ne vois pas ce qu'il vous faut de plus comme précisions

[citation] je pensais qu'il allait emmurer une de mes fenêtres.
[/citation]

Par **jacques22**, le **21/06/2017** à **16:06**

bonjour,

si la modération me le permet, je vous remercie de me préciser si le maire est obligé de me communiquer sa décision et s'il refuse si un recours devant le TA est quand même possible.

Cdlmt.

Par **morobar**, le **21/06/2017** à **17:14**

[citation]je ne vois pas ce qu'il vous faut de plus comme précisions
[/citation]
SI cette fenêtre est ouverte en limite de propriété, sauf prescription le voisin peut parfaitement construire devant.
C'est la position de la fenêtre qui est irrégulière et non la construction envisagée.

Par **amajuris**, le **21/06/2017** à **18:13**

goofyto8,
si pour vous l'utilisation du verbe penser est d'une précision suffisante, ce n'est pas ma position.
devant un tribunal, il ne suffit pas de penser, il faut prouver !

Par **goofyto8**, le **21/06/2017** à **19:23**

[citation]SI cette fenêtre est ouverte en limite de propriété, sauf prescription le voisin peut parfaitement construire devant.
C'est la position de la fenêtre qui est irrégulière et non la construction envisagée.
[/citation]

et bien justement non.
le permis de construire étant délivré **sous réserve du droit des tiers**,celui qui voit une fenêtre obstruée par une construction peut demander une démolition pour trouble anormal de voisinage

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **22/06/2017** à **08:37**

Ha oui ?
Hé bien je serai curieux de lire des décisions impliquant une telle démolition dans des circonstances semblables.
En effet chaque nouvelle construction bouche une vue à quelqu'un.
D'autant qu'ici on n'expose pas une vue bouchée, mais une fenêtre murée.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés