



Recours des tiers permis de construire

Par **David05**, le **18/04/2019** à **20:54**

Bonjour,

Suite à l'acceptation d'un permis de construire pour notre résidence principale, un voisin a déposé un recours qu'il a adressé au maire de la commune, dans le délai légal des deux mois suivant l'affichage du panneau sur le terrain. Le maire nous informe qu'il ne donnera pas suite à ce recours, qui ne comporte aucun élément recevable. L'auteur de ce recours ne nous a informé de ce recours par aucun moyen, comme cela est normalement obligatoire.

La question est : de quelle manière devons nous procéder pour débiter sereinement les travaux de construction ? Ce voisin peut-il trouver d'autres moyens de nous bloquer ?

Merci beaucoup pour les conseils que vous voudrez bien nous accorder.

Cordialement

Par **Tisuisse**, le **19/04/2019** à **06:54**

Bonjour,

Savez-vous sur quels motifs se base ce voisin pour effectuer ces recours ?

Par **David05**, le **19/04/2019** à **08:34**

Bonjour,

nous n'avons pas eu accès au recours, mais il porte sur des aspects esthétiques qui ne sont pas recevable, selon le maire et la personne chargée de l'urbanisme à la ComCom.

Par **amajuris**, le **19/04/2019** à **09:20**

bonjour,

le lien <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20567> indique:

- " Vous (votre voisin) devez également informer le titulaire de l'autorisation que vous avez effectué un recours gracieux auprès de la mairie. Cette notification doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 15 jours francs à partir du dépôt de votre recours à la mairie."

son recours gracieux n'ayant pas abouti, votre voisin peut exercer un recours contentieux devant le tribunal administratif mais il doit vous en informer ainsi que la mairie qu'il exerce un recours contentieux. Pour ce faire, il doit vous envoyer, ainsi qu'à la mairie une lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 15 jours francs à partir du dépôt de votre recours.

salutations

Par **Bibi_retour**, le **19/04/2019** à **09:21**

Bonjour,

Le recours éventuel de votre voisin auprès du tribunal administratif n'est pas recevable puisqu'il ne vous a pas notifié le recours gracieux (art. R.600-1 du code de l'urbanisme). Par contre il peut toujours saisir le tribunal de grande instance pour soulever un trouble anormal du voisinage dû à votre projet. Et à moins que le juge ordonne un référé suspensif, votre chantier ne peut pas être interrompu.

Avez-vous déposé la déclaration d'ouverture de chantier ?

Par **amajuris**, le **19/04/2019** à **09:24**

bibi retour,

êtes-vous certain que le recours contentieux doit être obligatoirement précédé d'un recours gracieux.

le site que j'ai mentionné, indique qu'il est possible de faire directement un recours contentieux.

salutations

Par **David05**, le **19/04/2019** à **09:31**

Merci pour vos réponses.

Mon questionnement est donc le suivant :

Le premier recours étant irrecevable pour vice de forme, le voisin peut-il effectuer un recours administratif ?

Non, le chantier n'est pas ouvert, nous attendons d'être au clair avant de commencer les travaux, et abandonnerons l'achat de ce terrain (sous compromis) si il y a le moindre risque de perdre deux années de procédure, nous venons de vendre notre maison et serons en location le temps des travaux.

Par **Bibi_retour**, le **19/04/2019** à **09:55**

L'article que je cite dit clairement "L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait tenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif."

Donc sans notification du recours gracieux au pétitionnaire, le recours contentieux au TA n'est pas recevable.

Le recours gracieux est un recours administratif.

D'un autre côté, il est tout à fait possible de passer directement au recours contentieux en zappant le gracieux.

Par **David05**, le **19/04/2019** à **13:29**

Merci Bibi retour, voilà qui fini de confirmer ce que je pensais, mis à part l'affichage réglementaire du panneau correctement placé, aucun autre recours n'est possible !

Merci beaucoup pour vos réponses :)

Par **goofyto8**, le **19/04/2019** à **16:28**

[citation]mis à part l'affichage réglementaire du panneau correctement placé, aucun autre recours n'est possible ! [/citation]

non, il faut être très prudent avant de commencer les travaux.

Il faut que vous demandiez à la mairie un récipissé de rejet par le maire du recours contre votre permis.(avec la date).

Le recours devant le maire suspend le délai de deux mois tant que le demandeur n'a pas reçu de réponse (positive ou négative) du maire.

Donc le demandeur à 2 mois + le temps d'attente de la réponse du maire à sa demande de recours gracieux pour saisir le tribunal administratif .

Il est même recommandé de demander ensuite au maire une attestation de non saisine du tribunal administratif relativement à ce permis de construire pour être sûr que les travaux ne pourront pas être interrompus.

Par **morobar**, le **19/04/2019** à **18:58**

Erreur: l'absence de réponse au recours gracieux signifie le rejet par le maire.

Par **goofyto8**, le **19/04/2019** à **20:05**

[citation]Erreur: l'absence de réponse au recours gracieux signifie le rejet par le maire.
[/citation]

Peut-être, mais au bout de combien de temps le demandeur pourra considérer que le maire ne répondra jamais ?

Par **David05**, le **19/04/2019** à **22:37**

Alors oui, le maire à deux mois pour répondre à ce recours à compter de la date de dépôt, et l'absence de réponse vaut rejet. Mais il ne faut pas oublier que le recours n'a aucune valeur pour vice de forme.

Pour ma part, le délai de recours administratif venant de ce terminer, j'ai envoyé un courrier AR au maire lui demandant un certificat de non recours, et en lui indiquant que pour ma part je n'ai rien reçu, théoriquement je n'ai pas été informé officiellement de ce recours et ne devrait donc pas avoir à m'en soucier, j'attends sa réponse... il devrait me dire, sauf erreur, qu'effectivement, au vu de cet élément, ce recours n'est pas recevable, et que de fait rien ne s'oppose au début des travaux !
Des avis ?

Par **morobar**, le **20/04/2019** à **08:35**

[citation]Peut-être,[/citation]

C'est le site du gouvernement qui le dit, même si l'expérience montre qu'il n'est pas infaillible.
[citation]pourra considérer que le maire ne répondra jamais ?[/citation]641 code de procédure civile:

==

Lorsqu'un délai est exprimé en jours, celui de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas.

Lorsqu'un délai est exprimé en mois ou en années, ce délai expire le jour du dernier mois

ou de la dernière année qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai. A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.

Lorsqu'un délai est exprimé en mois et en jours, les mois sont d'abord décomptés, puis les jours.

==

2 mois de quantième à quantième plus 1 jour.

Par **talcoat**, le **21/04/2019** à **11:55**

Bonjour,
Beaucoup d'erreurs...entre autres:

@Bibi le RAPO n'est pas obligatoire en matière de permis de construire et un recours contentieux est donc recevable même si le recours gracieux n'a pas été notifié (bien évidemment le recours contentieux, lui, devra l'être).

@David le maire ne délivre pas de certificat de non opposition car le dispositif de l'art.R600-1 est fait pour donner cette information

Par **Bibi_retour**, le **23/04/2019** à **09:15**

Que signifie RAPO ?
Dans ce cas quel est le sens du R.600-1 ?

Par **David05**, le **23/04/2019** à **12:47**

@talcoat : donc si j'ai bien compris :
oui un recours gracieux ou contentieux peuvent être déposés indifféremment, mais dans le respect des deux mois suivant l'affichage sur le terrain.

Un certificat de la mairie ne servirait à rien dès lors que le recours n'a pas été notifié dans les règles, ceci entraînant automatiquement sans irrecevabilité.

Donc dans mon cas, rien ne s'oppose à ouvrir le chantier et démarrer les travaux.

Par **talcoat**, le **24/04/2019** à **16:20**

RAPO= recours administratif préalable obligatoire...

@David il faut aussi que l'affichage du permis de construire ai été réalisé dans les formes

réglementaires.

En effet, l'introduction d'un recours gracieux contre un permis de construire, démontre la connaissance acquise de la décision et fait donc courir les délais en affranchissant le pétitionnaire de la preuve de l'affichage de son permis.

L'effet prorogatif du recours gracieux étant subordonné à sa notification au bénéficiaire selon les formalités prévues à l'article R. 600-1.

Par **David05**, le **24/04/2019** à **20:08**

@talcoat Oui, l'affichage du panneaux de permis a été réalisé dans les règles, et j'ai pris et posté en LAR les photos imprimés à mon agence immobilière (sans enveloppe). Depuis que j'ai connaissance du recours je deviens très méfiant et j'ai fait certifier le bon affichage par un huissier qui a validé l'emplacement et le contenu du panneau, il exécutera un contrôle de l'affichage chaque mois sur un trimestre ! J'aurais certainement du le faire depuis le début, on cherche toujours à économiser des 'bouts de chandelles'...