Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Construction d'une annexe en limite séparative

Par Visiteur

Bonjour,
le permis de construire m'a été accordé au mois d'octobre dans un lotissement. La maison était piqueté et les information du permis affiché dès reception du permis.
Ce week end, alors que la construction commencait(terrassement fait vendredi) mon voisin m'a appelé pour me faire part de son dèsaccord pour la construction de mon garage en limite séparative au motif que mon garage n'est pas une annexe et que celui-ci aller lui enlever de la luminositée.Il m'a indiquer que si je construisais ce batiment, il allai attaquer mon permis en nullité.Il est avocat, mais je ne pense pas dans le domaine de l'urbanisme. J'ai fait arrêter mon chantier et un RDV est prévu sur place lundi prochain.
Sa maison est aussi au début de la construction.
Préalablement au début des travaux je l'avais appelé pour lui demander la permission pour les entreprises de passer sur son terrain pour l'édification du garage en limite séparative. Celui-ci me l'a autorisé.

Lors du terrassement, le terrassier à décaissé à environs 10 à 20 cm dans sa parcelle pour permettre la réalisation des fondations. Malheureusement, j'avais oublié de le lui demander....

Le réglement de lotissement impose une distance de 5m à la limite de propriété pour la "construction principale".
Le POS autorise les constructions d'annexe jusqu'en limite séparative sous condition de hauteur qui est respecté(garage de 2.6m de hauteur par rapport au terrain naturel alors que le POS dit 3.2m).il n'y a pas de définition précise d'annexe.

Ma construction :
- la maison est avec une toiture avec une pente à 45°.le garage lui est en toiture plate(toit terrasse).
- la maison a ces quatres murs porteurs et le garage est accolé sur la moitié de sa longueur à la maison.
- Le plancher du garage est 20 cm en dessous du plancher du reste de la maison. la hauteur sous planfond sera de 2.2m au lieu de 2.5 dans le reste de la maison.
- Le garage possédera 3 entrés. 2 donnant sur l'extérieur(porte de garage et porte de service à l'arrière) et une porte de service donnant dans la cuisine.
- La garage n'a pour destination comme indiqué sur le permis de construire que de garage et d'atelier ainsi que de batiment technique(chaudière et tableau électrique).
Pour le service d'instruction le terme annexe n'est pas contestable.
je compte proposer de refaire mon permis à condition qu'il prenne à sa charge les frais induits(surcout sur le bâti(à équivalence d'usage) ainsi que mon loyer).
Quel votre Avis?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Le réglement de lotissement impose une distance de 5m à la limite de propriété pour la "construction principale".
Le POS autorise les constructions d'annexe jusqu'en limite séparative sous condition de hauteur qui est respecté(garage de 2.6m de hauteur par rapport au terrain naturel alors que le POS dit 3.2m).il n'y a pas de définition précise d'annexe.

Ma construction :
- la maison est avec une toiture avec une pente à 45°.le garage lui est en toiture plate(toit terrasse).
- la maison a ces quatres murs porteurs et le garage est accolé sur la moitié de sa longueur à la maison.
- Le plancher du garage est 20 cm en dessous du plancher du reste de la maison. la hauteur sous planfond sera de 2.2m au lieu de 2.5 dans le reste de la maison.
- Le garage possédera 3 entrés. 2 donnant sur l'extérieur(porte de garage et porte de service à l'arrière) et une porte de service donnant dans la cuisine.

- La garage n'a pour destination comme indiqué sur le permis de construire que de garage et d'atelier ainsi que de batiment technique(chaudière et tableau électrique).
Pour le service d'instruction le terme annexe n'est pas contestable.
je compte proposer de refaire mon permis à condition qu'il prenne à sa charge les frais induits(surcout sur le bâti(à équivalence d'usage) ainsi que mon loyer).
Quel votre Avis?

Vous expliquez que le POS autorise la construction d'une annexe en limite séparative. Le règlement du lotissement l'autorise également?

Au reste, quelle est la définition retenue pour l'annexe dans le POS? En principe, le garage constitue bien une annexe à la résidence principale mais il convient tout de même de vérifier ce point.

je compte proposer de refaire mon permis à condition qu'il prenne à sa charge les frais induits(surcout sur le bâti(à équivalence d'usage) ainsi que mon loyer).

Dans quel sens souhaitez vous refaire votre permis? Et quel rapport avec un loyer, vous êtes propriétaire non?

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour, il n'y a rien de précisé dans le réglement de lotissement mis à part une distance de 5m à la limite de propriété pour la "construction principale".
c'est là que ce pose ma question principale. Le garage est il considéré comme une construction secondaire ou annexe ou bien alors fait il parti de la construction principal?

Je pense refaire mon permis pour changer mon implantation ainsi que la diposition du garage.
Si je ne suis pas surs que mon permis est inatacable alors je refait mon permis.
Dans le cas contraire je proposerais à mon voisin de revoir mon permis dans le cadre de bon voisinage à condition qu'il prenne à sa charge les frais supplémentaires induits

---
Par Visiteur

Cher monsieur,

Il arrive que le document d'urbanisme comporte une énumération des annexes visées (CE, Sect., 8 mars 1989: garages, cabanes de jardin) ou indique des critères, le plus souvent fonctionnels, permettant l'identification d'une annexe (CE, 20 mars 1991, Bucchieri, req. n° 104.258 : bâtiments annexes à usage de dépendances par exemple).

Mais le plus souvent, le règlement se borne à autoriser l'implantation d'annexes sous la seule condition de leur faible importance, allant parfois jusqu'à prescrire leurs dimensions maximales afin qu'elles s'inscrivent dans un volume ce qui est votre cas.

Il appartient alors au juge de déterminer les critères permettant de qualifier l'élément de construction litigieux. Cette opération est simplifiée lorsque celui-ci est séparé du bâtiment principal, encore que peut se poser la question de la distance entre les deux (CE, Sect., 8 mars 1989: proximité immédiate de l'habitation).

Elle est plus délicate lorsque la construction en cause est accolée ou contiguë à l'habitation principale, ceci du moins lorsque le règlement n'exige pas expressément que l'annexe soit séparée du bâtiment principal (CE, 23 mars 1994, Schmidt, préc.).

En réalité, la difficulté est principalement circonscrite au cas des pièces contiguës au bâtiment principal dont les plans indiquent qu'elles constituent des annexes alors qu'elles pourraient sans nouvelle autorisation d'urbanisme recevoir une affectation à usage d'habitation.

Deux points de vue sont envisageables.

Le premier consisterait à retenir une conception objective de l'annexe en s'en tenant à la destination indiquée par le pétitionnaire et aux caractéristiques du bâtiment litigieux, c'est-à-dire essentiellement à ses dimensions telles que prescrites par le règlement.

C'est ce qu'avait fait la cour administrative d'appel dans la présente affaire. Dans ce cas, la fraude résultant d'une affectation ultérieure à une autre destination pourrait être sanctionnée sur le plan pénal, mais on mesure la difficulté à laquelle l'administration se trouvera confrontée pour contrôler la réalité de cette affectation après que l'immeuble aura été achevé.

Selon cette conception, votre annexe est bien juridiquement une annexe susceptible de faire l'objet d'une construction en limite séparative puisqu'elle respecte les dimensions édictées dans le POS.

La seconde est plus réaliste : elle consiste pour le juge à tenir compte non seulement des caractéristiques des éléments de construction contestés mais également de la destination qu'ils sont susceptibles de recevoir.

C'est celle retenue par le Conseil d'Etat dans cette affaire (CE, 11 juill. 2001, Isner, req. n° 198025, Gaz. Pal., 21-22 sept. 2001, Pan. dr. adm., p. 29) où il a été amené à censurer la CAA de Nancy qui a entaché ses arrêts d'erreur de droit en ne faisant pas porter son appréciation sur l'ensemble des éléments susceptibles de déterminer la qualification des parties de la construction concernée.

Mais alors sur quels critères le juge peut-il opérer cette requalification de la destination ?

Tout sera évidemment affaire d'espèce. Mais reprenant les termes de son précédent arrêt, le juge de cassation indique dans la présente affaire que les trois pièces en cause communiquaient avec le bâtiment existant, étaient ouvertes sur l'extérieur et pouvaient, sans qu'une autorisation d'urbanisme quelconque soit nécessaire, recevoir une affectation différente de celle qui figure dans les plans annexés à la demande de permis de construire. Il en déduit qu'elles ne pouvaient être regardées comme des annexes.

Selon cette conception plus subjective, votre garage n'est ici pas une annexe:

-Il est relié à la maison par une porte et est ouvert sur l'extérieur.

-Vous pouvez très bien en changer l'affectation sans pour autant déposer une demande d'urbanisme.

Or, c'est bien cette conception qui a aujourd'hui la préférence des juridictions. Cette extension ne peut dès lors pas se faire sur la limite séparative sauf à risquer une action en démolition.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour cette réponse éclairante

Par Visiteur

Cher monsieur,

En espérant avoir répondu à vos attentes,

Très cordialement.