



Permis valant division

Par severineg

Bonjour,

Nous sommes 4 maisons construites en 2016 sur un terrain divisé lors de l'accord d'un permis valant division.

3 lots sur 4 souhaitent déposer une demande d'achèvement de travaux auprès du service de l'urbanisme pour obtenir une attestation de non-opposition à la conformité des travaux réalisés liés au PCVD. Un lot refuse de signer la DAACT car aurait réaliser des travaux non-conforme.

Les services de l'urbanisme de notre mairie disent ne pas pouvoir accepter une DAACT qui ne serait pas signée par tous les co-pétitionnaires du PCVD obtenu en 2015. Or, le refus de notre voisin bloque tout le monde.

Quel recours avons nous contre l'abus de droit dont fait preuve ce voisin?

Ou alors quel article du code de l'urbanisme pourrait-on avancer à la mairie pour qu'ils acceptent d'étudier notre DAACT partiellement signée ?

Cette situation nous semble inextricable et pèse sur notre quotidien où nous subissons la pression du voisin qui se permet de faire ce qu'il veut. Nous craignons que ses éventuels travaux non-conformes nous entraînent tous dans une procédure avec la mairie. Les services de l'urbanisme lui ont déjà envoyé courant l'été 2022 un courrier pour demander de rentrer chez lui constater les travaux mais ils n'ont reçu aucune réponse depuis.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à notre demande et pour votre aide.
Cordialement.

Par Violet

Bonjour severineg

J'espère qu'en ouvrant le lien suivant vous aurez réponse à votre interrogation :

<https://www.schneider-avocats.com/article/daact-deposee-et-travaux-non-conformes-la-regularisation-doit-passer-par-le-depot-dun-nouveau-permis/>

Cordialement.

Par AGeorges

Bonjour Severine,

Vous avez aussi un article assez complet en 1ère réponse des index de G. en saisissant : "DAACT pour PCVD".

Deux éléments de réponse basés sur cet article :

- L'utilisation d'un PCVD pour contourner les obligations liées aux lotissements semble au minimum à la limite de la légalité.
- Dans les inconvénients listés figure cette notion de solidarité des cosignataires. La seule voie de sortie, en plus de la réponse précédente semble être une DAACT partielle, mais je n'en connais pas les effets induits.

Par Al Bundy

Bonjour,

Les 4 propriétaires actuels sont également les seuls titulaires du PCVD ? Ce permis prévoyait une mise en ?uvre par

tranches ?

Les services de l'urbanisme lui ont déjà envoyé courant l'été 2022 un courrier pour demander de rentrer chez lui constater les travaux mais ils n'ont reçu aucune réponse depuis.

Le maire et ses agents assermentés et commissionnés ont toute latitude pour constater la construction de ce voisin, un refus de sa part relève d'un obstacle qui constitue un délit (art. L.480-12 CU). Même sans dépôt de la DAACT, l'autorité peut contrôler toute construction (art. L.461-1 CU).

Par severineg

Bonjour,

Merci beaucoup pour vos retours très rapides et concrets!

Donc nous sommes effectivement tous liés par le PCVD. La mairie refuse la conformité partielle car nous n'avons pas déclaré de tranches de travaux au dépôt du PCVD en 2015.

Par contre, à partir du moment où tous les lots auront signé la DAACT, la mairie m'a expliqué qu'ils pourront se rendre sur les terrains et constater la conformité (ou non) des travaux. Ils pourront ainsi mentionner la conformité lot par lot et faire mention des travaux non conformes sur les lots concernés. Mais le voisin ne veut pas signer cette DAACT donc nous sommes au point mort.

Concernant les articles vers lesquels vous m'avez orienté me conforte dans l'idée que la mairie peut donner suite à leur courrier. Cependant, la mairie m'a expliqué qu'ont été tous liés donc aussi dans le PV qu'ils pourraient dresser. D'où notre inquiétude à savoir quels risques nous encourons s'il y a PV dressé et amende à payer. Nous sommes tous les co-pétitionnaires du PCVD.

Nous sommes décidés à ce les autres lots à faire pression sur la mairie pour qu'ils exercent leur droit de mission mais voulons connaître les moyens que nous avons de nous protéger aussi? J'espère être claire dans mes explications.

Petite question: pardon, mais je n'ai pas compris ce qu'est « l'index G. »

Je vous remercie à nouveau.

Sèverine

Par Al Bundy

je n'ai pas compris ce qu'est « l'index G. »

Il s'agit des réponses données par le célèbre moteur de recherches américain

Cependant, la mairie m'a expliqué qu'ont été tous liés donc aussi dans le PV qu'ils pourraient dresser. D'où notre inquiétude à savoir quels risques nous encourons s'il y a PV dressé et amende à payer.

Le PV n'est pas dressé à l'encontre de tous les bénéficiaires du permis mais à l'auteur des travaux : art. L.480-4 CU.

Le maire a donc toute possibilité de pénétrer sur le terrain, constater la mise en ?uvre de ses travaux et de dresser procès-verbal à son encontre.

Par ailleurs, en cas de travaux réalisés en méconnaissance du permis, le maire peut utiliser les dispositions prévues par les articles L.481-1 et suivants CU : mettre en demeure votre voisin de régulariser sa situation dans un délai fixé, au-delà duquel une astreinte est fixée. Son montant peut atteindre jusqu'à 500€/jour de retard avec un maximum de 25 000€. De quoi dissuader votre voisin récalcitrant.

Par curiosité, en quoi consistent les travaux non conformes exactement ?

Par severineg

Je vous remercie! Je comprends mieux l'index G.

Par severineg

Je suis rassurée et vais pouvoir rassurer mes voisins.

Pour information, et je vais utiliser le conditionnel, le voisin aurait rendu son garage habitable. Le garage est situé dans la zone des 5 mètres non constructible car proche de la limite séparatrice avec un voisin ne faisant pas partie de notre

PCVD.

Le volet du garage est tout le temps baissé mais lors de deux visites des services de l'urbanisme sur notre terrain et celui d'un autre voisin, ils ont constaté qu'un seuil de baie vitrée dépassait du volet à l'emplacement du garage. Ils nous ont demandé s'il s'agissait bien d'un Garage . Ce à quoi nous avons répondu que normalement oui si on se fiait aux plans. Les agents de l'urbanisme ont pris des photos depuis l'extérieur.

Est ce que le fait que le voisin fasse traîner et profite du fait que la mairie ne donne pas suite, relève de l'abus de droit? Ne pouvons nous pas faire pression sur le voisin en lui expliquant que l'on peut se retourner contre lui avec je ne sais quel article de loi?

Je vous remercie à nouveau pour votre aide précieuse.

Par Al Bundy

le voisin aurait rendu son garage habitable. Le garage est situé dans la zone des 5 mètres non constructible Il y aurait donc 2 points non conformes : l'implantation du garage et son aménagement en pièce de vie ?

Ne pouvons nous pas faire pression sur le voisin en lui expliquant que l'on peut se retourner contre lui avec je ne sais quel article de loi?

Faites lui entendre raison : il a tout intérêt à régulariser sa situation, quitte à garder le garage pour tel le temps que la ville délivre le certificat de non contestation de la conformité. Ensuite, s'il veut transformer le garage il lui faudra déposer une déclaration préalable de travaux.

Rappelez lui la situation dans laquelle il se met :

- infraction pénale car travaux réalisés en méconnaissance du permis (art. L.480-4 CU) ;
- la peine comprend une amende allant de 1 200? jusqu'à 6 000?/m² de surface concernée (même article) ;
- le maire a toute latitude pour procéder au contrôle et pour constater l'infraction (art. L.461-1 et L.480-1 CU), que ce soit de sa propre initiative ou sur votre saisine ;
- le maire peut également le mettre en demeure de régulariser sa situation dans un délai fixé, assortie d'une astreinte jusqu'à 500?/jour de retard, maximum 25 000? (art. L.481-1 à 3 CU) ;
- le jour où lui et vous souhaitez vendre votre bien, le notaire vous demandera sa situation au regard de la conformité par rapport au permis. Une construction non conforme, ou ne pouvant justifier d'une telle conformité, peut se vendre moins bien ou pas du tout ;

Par severineg

Merci pour votre retour détaillé.

Le positionnement du garage ne pose pas de pb pour la mairie s'il reste à usage de garage comme prévu sur le PC initial car il est accolé à la clôture du voisin par un porche. Cette astuce permet, en accord avec le PLU de notre commune, de construire un garage dans la zone non idificendi.

Le souci ne résiderait que dans l'usage en garage ou en habitation.

Vous m'avez apporté des éléments concrets de réponse et des éclaircissements. Je vous renouvelle mes remerciements.