



## Procédure recours contentieux

-----  
Par SPU

Bonjour,

Ma femme et moi-même venons d'acheter une maison. Nous avons fait une Déclaration Préalable de travaux pour un projet d'aménagement des combles existants de notre domicile auprès de la mairie de notre ville. Ce projet passe par une élévation de la toiture. Notre projet a été accepté par la mairie mais nos voisins nous ont témoigné être opposé à ce projet et ils ont déposé un recours gracieux auprès de la mairie. La mairie a rejeté ce recours mais nos voisins ne se sont pas découragés pour autant et ils ont poursuivi en déposant un recours contentieux contre la décision de la mairie auprès d'un tribunal administratif. Nos travaux sont donc suspendus le temps de la procédure. Nous avons bien compris que nous n'étions pas attaqué par ce recours contentieux mais nous avons été surpris d'avoir été contacté directement par l'avocat de nos voisins. Il nous a tout d'abord notifié par lettre recommandée de ce recours contentieux avec le mémoire en pièces jointes. Puis il nous a contacté par téléphone, pour nous demander d'établir une conciliation avec nos voisins. Nous avons refusé mais il a insisté en nous disant que la maisons que nous venions d'acheter comportait des anomalies et qu'il avait la demande d'accès à notre acte de vente. Nous n'avons pas donné suite à sa demande mais il nous a recontacté en nous confirmant qu'il avait bien récupéré notre acte de vente et qu'il était encore tant de faire une conciliation avec nos voisins sans quoi il informerait la mairie que notre bien fait l'objet d'anomalies. Nous n'avons pas cédé à cette pression.

Près d'un an après le dépôt de leur requête au tribunal administratif le dossier n'est toujours pas traité car il manque des éléments du requérant afin de compléter le dossier. Nous avons découvert entre temps que l'avocat de nos voisins était également notre voisin (en fait il est le voisin de nos voisins) et qu'il était un ami de nos voisins. Nous suspectons, peut-être même, un lien de parenté (mais rien de sûr). Enfin, nous avons vu nos voisins et leur avocat, qui habitent l'un à côté de l'autre, emmener leurs enfants ensemble à l'école. Parfois même c'est l'avocat qui vient chercher les enfants de nos voisins pour les emmener à l'école. L'avocat, du fait qu'il soit notre voisin, est également impacté par nos travaux du fait qu'il a vu aussi sur notre domicile depuis son jardin

L'avocat a-t'il le droit de nous contacter directement alors que la requête porte contre une décision de la mairie?

L'avocat n'aurait-il pas un conflit d'intérêt, dans cette histoire?

Est-ce que professionnellement, l'avocat est en droit de procéder ainsi?

Autres

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

L'avocat peut être ami et voisin de son client, rien ne l'interdit.

Vous n'avez aucune raison de céder à ses demandes sans décision de justice.

Si votre maison ne respecte pas le PLU il peut y avoir prescription, mais ces non conformités peuvent amener le refus de votre demande d'autorisation de travaux.

Le voisin a parfaitement le droit d'accéder aux précédents permis de construire, et aux actes concernant votre maison ils sont publics.

Consultez un avocat si vous voulez être rassuré.

-----  
Par SPU

Bonjour,

Merci pour ces informations.

Tous les travaux réalisés par les anciens propriétaires ont fait l'objet de Déclaration Préalables acceptés par la mairie et ils ont tous plus de 20 ans. Concernant les écarts au PLU, ils existent depuis plus de 20 ans et ils ont été notifiés dans notre DP avec une demande de dérogations expliquant que nos travaux n'aggravaient pas ces écarts.

Je ne suis pas inquiet par rapport à la procédure.

Je me posais juste des questions sur la façon de faire de l'avocat de nos voisins. Car plusieurs personnes (avocats de permanence juridique) nous ont expliqué que ce qu'il faisait n'était pas très déontologique et pas éthique.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

L'avocat a non seulement le droit de prendre contact avec vous mais encore il en a l'obligation. La raison en est que, si la requête porte contre une décision prise par le maire, la personne directement intéressée n'est ni le maire ni la commune mais vous. Vous pouvez laisser la mairie défendre vos intérêts mais vous avez le droit de les défendre vous-même et, pour cela, d'intervenir à l'instance. Vous auriez tout intérêt à prendre un avocat. Si vous en aviez un, la substance des propos que vous tient l'avocat de l'adversaire serait tout autre. Il se garderait d'essayer de vous intimider par des menaces sans lien avec l'objet de l'instance. Si la procédure traîne, c'est probablement que le dossier de l'adversaire est vide.

L'avocat vous informe du recours et vous communique le dossier : c'est la procédure.

Il vous propose une conciliation : c'est scabreux. S'il vous propose une conciliation, c'est que sa requête ne repose sur rien de solide.

La maison comporte des anomalies : lesquelles ? Il ne vous le dit pas. Ce n'est pas sérieux et, de toute façon, ce n'est pas l'objet de sa requête.

Connaissez-vous les motifs sur lesquels repose le recours de vos voisins ? Vous paraissent-ils sérieux ?

-----  
Par SPU

Bonjour,

Voici quelques motifs sur lesquels repose le recours :

- Perte d'ensoleillement.
- Nuisances pendant la durée des travaux.
- Arrêté de non-opposition à la Déclaration Préalable pas valablement affiché, sans plus de précision de leur part. La feuille de cet arrêté a pourtant été affichée immédiatement et pendant plus de 2 mois.
- Remise en cause de la qualité des pièces fournies à la DP (plans, représentations graphiques,...).
- Ecart par rapport au PLU alors que tous ces écarts ont été notifiés sur la DP avec une demande de dérogations expliquant que nos travaux n'aggravaient pas ces écarts.
- il manque une place de stationnement par rapport à la surface de la maison si notre habitation se situait à plus de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre. Pourtant, il y a 2 arrêts de bus à moins de 500 m de notre maison.

Rien ne paraît vraiment sérieux, à priori.

-----  
Par Nihilscio

Perte d'ensoleillement : peut-être, mais à condition que cela contrevienne à une règle d'urbanisme. Laquelle ? S'il ne le précise pas, c'est qu'il ne sait pas laquelle. Cela pourrait constituer un trouble anormal de voisinage, mais ce serait à plaider devant le tribunal judiciaire et non devant le tribunal administratif.

Affichage : cela influe sur le délai de recours mais ce n'est pas un motif d'irrégularité du projet.

Nuisances pendant les travaux : cela ne rend pas le projet irrégulier au regard des règles d'urbanisme. Cela ne concerne pas l'autorité administrative.

Qualité des pièces : peut-être, mais c'est régularisable. C'est une question de forme, non de fond.

Ecarts par rapport au PLU : la jurisprudence est très bien établie sur le sujet. Si le projet ne les aggrave pas, l'autorisation doit être accordée.

Place de stationnement : peut-être mais votre réponse me semble pertinente. C'est en tout cas le seul motif paraissant sérieux.

Le recours à un avocat vous aiderait à démonter les arguments de l'adversaire, surtout le dernier.

-----  
Par SPU

Je vous remercie pour ces informations.

-----  
Par SPU

Je pense qu'ils ont lancé ce recours pour gagner du temps ou bien laisser traîner en longueur dans le but de nous avoir à l'usure. Ça fait déjà un an que le tribunal administratif est en attente que le requérant complète son dossier.

-----  
Par isernon

bonjour,

il ne faut jamais oublier qu'une autorisation d'urbanisme est délivrée si elle respecte les règles d'urbanisme, mais cette autorisation mentionne toujours qu'elle est délivrés sous réserve du droit des tiers qui applique le code civil.

si les griefs de vos voisins concernent le non respect du code civil, vos voisins auraient dus vous assigner directement devant le tribunal judiciaire comme l'indique Nilhilscio.

j'ai en mémoire d'une affaire, du côté de Nancy, ou un propriétaire avait obtenu un permis de construire pour surélever sa maison d'un étage, mais le voisin a assigné le propriétaire pour trouble anormal de voisinage (perte d'ensoleillement) et obtenu sa démolition.

salutations

-----  
Par SPU

Bonjour,

Donc si j'ai bien compris, même si le recours contentieux de nos voisins était rejeté et que nous faisons nos travaux, ils pourraient tenter de nous assigner au tribunal judiciaire pour non respect du code civil, même si la conformité des travaux était validé par la mairie après réalisation?

En plus de cela, nous devons demander à nos voisins un tour d'échelle pour pouvoir poser l'échafaudage nécessaire au travaux.

Lorsque nous avons discuté pour la première fois avec nos voisins de notre projet, ils nous on clairement dit : "Quoique vous fassiez, ça nous dérangeras forcément" et qu'ils ne nous laisserons pas l'accès pour pouvoir monter l'échafaudage.

Donc nous ne serons jamais tranquille avec eux, il pourrons toujours lancer des procédures à notre rencontre. N'y a-t-il pas un moyens d'éviter cela?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Pour l'échafaudage, le voisin peut refuser. Il faudra trouver une autre solution (nacelle ou autre).

Le tour d'échelle n'est pas un droit.

Le moyen d'être enfin tranquille ? Vendre et acheter ailleurs sans travaux.

-----  
Par isernon

concernant le tour d'échelle, voir ce lien :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F67]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F67[/url]