



Contester un permis de construire

Par Rio2021

Bonjour,

Nous avons une maison avec une vue sur Paris & la Tour Eiffel depuis notre terrasse.
Le terrain devant a été vendu il y'a quelques mois et le nouveau voisin vient de mettre un permis de construire pour créer un étage supplémentaire sur un entrepôt ce qui va obstruer notre vue (en plus de se taper un entrepôt de 6m de hauteur juste devant notre terrasse).

Nous souhaitons donc contester le permis de construire.

Comment cela se passe t-il ? Le voisin peut-il démarrer ses travaux avant qu'une décision soit rendue ?
Savez-vous si nous avons une chance d'obtenir gain de cause ?

Merci à vous.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour contester le permis de construire, il faut démontrer un non-respect du PLU.
Le PLU ne garantit jamais votre vue imprenable.

Ensuite il faut démontrer le trouble anormal de voisinage, c'est au tribunal et avec un avocat... et résultat aléatoire.

Par Rio2021

Et le fait que cela fasse baisser la valeur de notre maison ? Car je vous laisse imaginer que se retrouver avec un entrepôt au lieu de la Tour Eiffel sera moins vendeur ?
Et savez-vous si il peut commencer ses travaux avant la décision ?

Par Isadore

Bonjour,

Si le permis est conforme au PLU, vous n'empêcherez pas le voisin de construire.

Dans les affaires comme celles-ci, si un trouble anormal de voisinage est retenu, il est attribué une indemnité financière.

Et le fait que cela fasse baisser la valeur de notre maison ?
En général, la réponse des juges est que nul n'est propriétaire de son environnement. La perte d'une vue n'est qu'exceptionnellement reconnue comme un trouble pouvant ouvrir droit à indemnisation. En général, c'est le droit du propriétaire à disposer librement de son bien qui prévaut.

Et savez-vous si il peut commencer ses travaux avant la décision ?
Oui, mais si son permis est contesté il attendra probablement la fin de la procédure. S'il perd cela lui évitera d'avoir à démolir. Et s'il gagne, vous avez une maison avec vue sur la Tour Eiffel, ce qui garantit votre capacité à l'indemniser.

Par isernon

bonjour,

un permis de construire lorsqu'il est délivré, l'est toujours sous réserve du droit des tiers, sa délivrance indique qu'il respecte les règles d'urbanisme.

en général, le titulaire attend que le délai du droit de recours des tiers soit écoulé.

dans des situations indéniables, les tribunaux indiquent souvent que nul n'est propriétaire de son environnement.

mais chaque cas est un cas d'espèce, je vous conseille de consulter un avocat en droit de l'urbanisme rapidement.

ce que vous devez contester, ce n'est pas le permis de construire mais de prouver que cette nouvelle construction va vous causer un trouble anormal de voisinage.

salutations

Par Rambotte

Bonjour.

sa délivrance indique qu'il respecte les règles d'urbanisme
Cela indique que les services de l'urbanisme n'ont pas détecté d'infraction aux règles d'urbanisme par rapport au PLU.
Mais ces services ont pu commettre une erreur d'appréciation.

Donc si avec votre avocat, vous détectez une infraction aux règles du PLU, vous pouvez contester le permis en tant que tel, mais pas pour vos histoires d'obstruction de vue.

S'il ne s'agit que de cette histoire d'obstruction de vue, il ne s'agit pas d'attaquer le permis de construire, il s'agit de demander une réparation d'un préjudice consistant en un trouble de voisinage que vous considérez comme anormal (il faudra convaincre le juge du caractère anormal de ce trouble).

Par Rio2021

Mes histoires d'obstructions de vue ?! C'est dingue la bienveillance ici dit donc !
Que vous répondiez que les juges s'en carrent des propriétaires qui perdent en qualité de vie parce qu'on laisse tout faire dans ce pays c'est une chose, mais les réflexions du genre « mes histoires d'obstructions de vue » ou d'indemnisation « avec ma vue sur la Tour Eiffel » vous pouvez vous les garder.
J'ai demandé un avis juridique pas un jugement.
Et pour ceux qui se permettent de juger, on en reparlera le jour où vous investirez vos économies dans une maison qui vous offre un magnifique cadre et que du jour au lendemain tout est gâché par un mec qui construit un entrepôt de 6m en face de vos fenêtres !

Par zafkiel96

Bonjour,

Je comprends votre préoccupation concernant la vue sur Paris depuis votre terrasse. Contester un permis de construire peut être une démarche complexe, mais voici quelques informations pour vous aider :

Délai pour contester : Vous avez un délai de 2 mois à partir du premier jour d'affichage du permis de construire sur le terrain pour déposer un recours. Si le permis n'est pas affiché, vous avez jusqu'à 6 mois à partir de l'achèvement des travaux.

Recours gracieux : Vous pouvez d'abord essayer un recours gracieux en adressant une demande au maire pour lui demander de retirer sa décision. Cela suspend le délai de 2 mois pour faire un recours contentieux².

Recours contentieux : Si le recours gracieux n'aboutit pas, vous pouvez déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif. Vous devrez prouver que le projet porte atteinte à vos conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de votre bien².

Droit de vue : En France, il n'existe pas de droit absolu de vue. Cependant, si le projet modifie de manière significative l'environnement de votre propriété, cela peut être un motif de contestation³.

Chances de succès : Les chances de succès dépendent de nombreux facteurs, notamment la distance entre votre propriété et le projet, la nature du projet, et la qualité des arguments que vous présentez

Par Rambotte

Lisez le mot "histoire" comme "problème" ou "question".

Par Rio2021

@zafkiel96 merci beaucoup pour ce retour constructif et sans jugement

Nous allons sûrement tenter un recours gracieux dans un premier temps dans ce cas, savez-vous si nous devons informer le détenteur du permis de construire (de manière officielle par rapport à la procédure je veux dire, car nous allons prévenir oralement le voisin également) ?

Par zafkiel96

Pour ce qui est d'informer le détenteur du permis de construire, il est effectivement recommandé de le faire de manière officielle. Voici quelques points à considérer :

Notification Officielle : Lors du dépôt de votre recours gracieux auprès de la mairie, il est conseillé d'envoyer une copie de ce recours au détenteur du permis de construire. Cette notification peut être réalisée par lettre recommandée avec accusé de réception pour assurer la traçabilité.

Transparence et Communication : En plus de la notification officielle, prévenir votre voisin par oral est une bonne pratique. Cela montre votre volonté de résoudre le conflit de manière amiable et transparente.

Contenu de la Notification : La lettre de notification doit être claire et précise, mentionnant votre opposition au projet de construction et les raisons spécifiques pour lesquelles vous demandez l'annulation ou la modification du permis de construire.

Délai de Réponse : La mairie dispose de deux mois pour répondre à votre recours gracieux. Durant cette période, les travaux peuvent être suspendus, en attendant la décision finale.

J'espère que ces informations vous seront utiles. Si vous avez besoin d'aide pour rédiger votre recours ou si vous avez d'autres questions, n'hésitez pas à demander. Bon courage

Par Nihilscio

savez-vous si nous devons informer le détenteur du permis de construire

Dans le cadre d'un recours contentieux oui à peine d'irrecevabilité de la requête afin de lui permettre d'intervenir à l'instance : article R600-1 du code de l'urbanisme.

Par Isadore

Que vous répondiez que les juges s'en carrent des propriétaires qui perdent en qualité de vie

Ce n'est pas que les juges s'en moquent, c'est que le droit de propriété est un droit fondamental fixé par le Code civil :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006428859]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006428859[/url]

Un juge ne peut pas priver un propriétaire du droit de construire sur son terrain simplement pour que le voisin conserve une jolie vue.

C'est pour cela que dans le cas où une construction légale constitue un "trouble anormal du voisinage" on ne prive pas pour autant le propriétaire de son droit de bâtir : le voisin lésé est simplement indemnisé.

Le principe est assez simple, dans les limites fixées par la loi chacun construit ce qu'il veut chez lui.

Qui veut empêcher quelqu'un de lui boucher la vue a des possibilités légales : acheter les terrains voisins ou une servitude pour empêcher toute construction gênante.

Nous allons sûrement tenter un recours gracieux dans un premier temps dans ce cas

Attention, un recours gracieux contre le permis de construire va nécessiter de trouver une infraction aux règles de l'urbanisme comme dit précédemment.

La mairie ne peut pas annuler un permis de construire pour un motif qui n'a rien à voir avec le non respect des règles d'urbanisme, pareil pour le juge administratif. Cette page détaille le sujet :

[url=https://www.village-justice.com/articles/comment-contester-permis-construire,40340.html]https://www.village-justice.com/articles/comment-contester-permis-construire,40340.html[/url]

Il faut prendre le PLU et comparer avec le permis, point par point, pour voir s'il y a une faille.

Si vous argumentez sur la base de la perte de votre vue, la mairie ne pourra que mettre votre réclamation à la corbeille.

Contester le permis risque d'être une perte de temps, sauf si la construction est en soi totalement illégale. En cas de recours fondé votre voisin n'aura qu'à redéposer un dossier modificatif.

Par Al Bundy

Bonjour,

Il est important de prendre en compte les évolutions législatives depuis une quinzaine d'années. Aujourd'hui, même si le permis ne respectait pas une ou plusieurs dispositions du PLU, le juge est tenu de d'ordonner une régularisation plutôt qu'une annulation du permis (art. L.600-5 à L.600-5-2 du code de l'urbanisme).

En clair, même si vous aviez raison il est fort possible que vous n'obteniez pas ce que vous voulez. Typiquement sur la question de la hauteur, dès lors que le PLU autorise celle prévue par le permis vous ne ferez pas abaisser le projet. Au plus, vous obtiendriez un dédommagement sur le trouble invoqué de la perte de vue, après une procédure pouvant être longue et stressante.

Quoi que vous choisissiez il est essentiel de vous faire assister par un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme.

Sur la question d'une dévalorisation du bien, il faut bien distinguer la valeur du bien du prix qu'un acheteur est prêt à mettre pour l'acquérir.

Vous êtes le plus impacté par le projet car vous savez quelle vue il vous fait perdre. Par contre, lorsque le projet sera achevé, un acquéreur potentiel ne le saura pas et rien ne vous empêchera alors dans un premier temps de proposer le bien au prix où vous l'avez acquis.

Enfin, sur le plan humain, il est important que vous mesuriez la dégradation des relations avec un voisin qui va vivre X années à côté de vous.

Par Rio2021

Mes histoires d'obstructions de vue ?! C'est dingue la bienveillance ici dit donc !

Que vous répondiez que les juges s'en carrent des propriétaires qui perdent en qualité de vie parce qu'on laisse tout faire dans ce pays c'est une chose, mais les réflexions du genre « mes histoires d'obstructions de vue » ou d'indemnisation « avec ma vue sur la Tour Eiffel » vous pouvez vous les garder.

J'ai demandé un avis juridique pas un jugement.

Et pour ceux qui se permettent de juger, on en reparlera le jour où vous investirez vos économies dans une maison qui vous offre un magnifique cadre et que du jour au lendemain tout est gâché par un mec qui construit un entrepôt de 6m en face de vos fenêtres !

Par isernon

rio2021,

pourquoi reproduire aujourd'hui à 9h58 le même message que celui d'hier à 20h07 ?

l'environnement d'un lieu d'habitation se modifie obligatoirement au fil du temps, lorsque vous avez acheter, il n'était, sans doute pas fait mention de cette vue sur la tour eiffel.

dès l'instant ou le terrain en face chez vous était constructible et qu'il ne mentionnait de hauteur maximale de construction, le mec a le droit de construire un entrepôt de 6m en face de vos fenêtres !

Par Rambotte

Il s'agit probablement d'un bug du site, à qui il arrive de dupliquer des messages déjà postés.

J'en profite pour signaler que je n'avais émis aucun jugement. Si vous relisez ma réponse en faisant abstraction du mot "histoire" auquel vous avez peut-être un peu sur-réagi (dans la mesure où mon intention n'était pas de lui attribuer un caractère péjoratif), vous verrez que le contenu juridique rejoint les autres avis.

A savoir bien distinguer entre d'une part la contestation d'un permis de construire, le cas échéant jusque devant un tribunal administratif, pour des raisons de manquement aux règles d'urbanisme, et d'autre part la réparation d'un préjudice, devant un tribunal judiciaire, pour des raisons de troubles de voisinage.

Par Rio2021

Mes histoires d'obstructions de vue ?! C'est dingue la bienveillance ici dit donc !
Que vous répondiez que les juges s'en carrent des propriétaires qui perdent en qualité de vie parce qu'on laisse tout faire dans ce pays c'est une chose, mais les réflexions du genre « mes histoires d'obstructions de vue » ou d'indemnisation « avec ma vue sur la Tour Eiffel » vous pouvez vous les garder.
J'ai demandé un avis juridique pas un jugement.
Et pour ceux qui se permettent de juger, on en reparlera le jour où vous investirez vos économies dans une maison qui vous offre un magnifique cadre et que du jour au lendemain tout est gâché par un mec qui construit un entrepôt de 6m en face de vos fenêtres !

Par yapasdequoi

encore ? est-ce bien utile ?

Par Rio2021

Mes histoires d'obstructions de vue ?! C'est dingue la bienveillance ici dit donc !
Que vous répondiez que les juges s'en carrent des propriétaires qui perdent en qualité de vie parce qu'on laisse tout faire dans ce pays c'est une chose, mais les réflexions du genre « mes histoires d'obstructions de vue » ou d'indemnisation « avec ma vue sur la Tour Eiffel » vous pouvez vous les garder.
J'ai demandé un avis juridique pas un jugement.
Et pour ceux qui se permettent de juger, on en reparlera le jour où vous investirez vos économies dans une maison qui vous offre un magnifique cadre et que du jour au lendemain tout est gâché par un mec qui construit un entrepôt de 6m en face de vos fenêtres !

Par Rio2021

Mes histoires d'obstructions de vue ?! C'est dingue la bienveillance ici dit donc !
Que vous répondiez que les juges s'en carrent des propriétaires qui perdent en qualité de vie parce qu'on laisse tout faire dans ce pays c'est une chose, mais les réflexions du genre « mes histoires d'obstructions de vue » ou d'indemnisation « avec ma vue sur la Tour Eiffel » vous pouvez vous les garder.
J'ai demandé un avis juridique pas un jugement.
Et pour ceux qui se permettent de juger, on en reparlera le jour où vous investirez vos économies dans une maison qui vous offre un magnifique cadre et que du jour au lendemain tout est gâché par un mec qui construit un entrepôt de 6m en face de vos fenêtres !