



Achat d'une maison avec un recours tribunal

Par Jamal1979

Bonjour,

Nous souhaitons acheter une maison dont le 1er étage a été déclaré pour usage de bureaux lors de sa construction. En 2019 le propriétaire a fait une nouvelle demande de permis de construire pour un changement de destination sur ce premier étage (habitation) le permis a été accordé par la mairie. Cependant un des voisins a contesté le permis, cette contestation a été refusé par la mairie. Le voisin a alors engagé une procédure juridique au tribunal administratif qui est toujours en cours.

y-a-t il un risque pour l'achat de cette maison?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Quel est le motif de la contestation du voisin ?

Par Jamal79

Pour une perte d'intimité trouble anormal de voisinage, malgré qu'il n'y a aucune fenaitre qui donne sur sa maison ou sa piscine. voici un schema pour illustrer.

Par yapasdequoi

Consultez plutôt un avocat pour connaitre les risques.

Ce schéma n'est pas lisible et de toute façon on ne peut pas vous prédire les chances de succès du voisin.

Par Isadore

Bonjour,

Dans votre cas le risque à long terme est que le voisin ait raison et obtienne gain de cause en justice.

Le risque à court terme est que vous "héritiez" de la procédure et en tant que nouveau propriétaire soyez obligé de défendre vos intérêts... à moins de donner raison au voisin et de remettre les choses dans leur état initial.

Il serait bon de prendre l'avis d'un avocat si la procédure ne sera pas terminée avant la signature de l'acte de vente. Cela vous permettra d'avoir un avis sur vos chances de gagner si le voisin persiste.

Par Nihilscio

Bonjour,

Une contestation d'une autorisation d'urbanisme qui dure depuis cinq ans, c'est très bizarre. Il faudrait tâcher d'en savoir plus. La recevabilité d'une contestation d'un acte administratif est enfermée dans des délais étroits. Est-on sûr que le voisin a saisi le tribunal dans les délais ?

Dans la demande de permis de construire le premier étage était destiné à servir de bureau. Le propriétaire

souhaitant que la destination de cet étage soit désormais l'habitation en a obtenu l'autorisation.

Risque.

Le risque est que le contestataire ait gain de cause et que, finalement, la destination bureau soit maintenue. En pratique, cela n'aurait de conséquence que si la location d'une habitation était soumise à autorisation ce qui n'est le cas que dans certains quartiers de certaines communes. Si vous envisagez de louer les locaux en tant qu'habitation alors que leur destination est, au sens de l'urbanisme, d'être utilisés comme bureaux et que les locations de logements sont soumises à autorisation, l'administration s'attachera à ce que l'usage soit cohérent avec la destination et refusera l'autorisation de louer en tant que logement. Sinon, la destination des locaux n'auront pas d'incidence directe sur le droit d'en user. Il n'est pas interdit d'habiter des bureaux. Les destinations des constructions ont surtout une incidence globale sur la politique d'aménagement de la commune, la gestion des voies, l'implantation des services publics etc. Par exemple, il n'est pas interdit de venir habiter dans une zone destinée à des activités commerciales ou de services, mais il ne faut pas s'attendre à ce que la commune y construise une école.

Probabilité que le contestataire ait gain de cause.

Le propriétaire voisin dispose de deux types de recours, administratif d'une part, judiciaire d'autre part.

Recours administratif. Lorsque le maire est saisi d'une demande d'autorisation d'urbanisme, il répond au vu des règles d'urbanisme en vigueur, principalement contenues dans le PLU s'il en a été institué un. Il n'est pas difficile de chercher dans le PLU quelles sont les destinations autorisées dans la zone où est implantée la maison. Il est fort probable, quoique ce soit tout de même à vérifier, que la destination habitation soit également autorisée. C'est vraisemblablement ce qui explique que le maire n'a pas fait opposition à la déclaration préalable. Comme le tribunal administratif a été saisi, il cherchera, au vu des règles d'urbanisme en vigueur, si le maire ne s'est pas trompé. Si le maire n'a pas commis d'erreur, le tribunal confirmera l'autorisation accordée. Il n'y a pas grande incertitude sur l'issue du procès parce qu'il serait étonnant que les règles d'urbanisme soient floues sur la question de la destination des constructions.

Le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme contestée étant intéressé, il a le droit d'intervenir dans la procédure pour donner son avis.

Recours judiciaire. Le voisin qui allègue un trouble anormal de voisinage doit attaquer l'auteur des troubles devant le tribunal judiciaire afin que le juge constate qu'il y a effectivement un trouble et que celui-ci n'est pas tolérable. Ce n'est pas dans les compétences du tribunal administratif. Avec l'image que vous montrez, on ne voit vraiment pas de quel trouble le voisin pourrait se plaindre. Ce n'est certainement pas une question de vues.

En conclusion tout cela paraît très bancal. Je doute que le voisin contestataire ait fait appel à un avocat. Mon avis est qu'il fait n'importe quoi n'importe comment et fonce droit dans le mur.

Par Jamal1979

Merci beaucoup pour votre réponse très complète. Je me sens plus rassuré pour l'achat de la maison.

Par Nihilscio

Si vous envisagez sérieusement d'acheter la maison il ne faudrait pas vous contenter des explications verbales du vendeur. Si une procédure est en cours, il faudrait qu'on vous montre les pièces disponibles à ce jour avant conclusion d'un compromis de vente.

Il faudrait aussi que le vendeur atteste dans l'acte qu'il n'est visé par aucun autre recours que celui dont vous êtes informé.