



Construction en zone non aedificandi nouveau lotissement

Par Visiteur

Bonjour,

Mes parents (mon père est invalide à 80%) possèdent un terrain constructible dans un nouveau lotissement. Ce terrain leur appartenait depuis plus de 15 ans et a été intégré à ce lotissement pour que ledit lotissement puisse être créé. Du coup il a été viabilisé. Les voisins qui jouxtent ce terrain abusent de la faiblesse de mes parents (73 ans et handicapé) et ont construit un abris de jardin en "dur" dans une zone non aedificandi (bande de 4 mètres non constructible autour du terrain) signalée dans le cahier des charges du lotissement. Pas de dépôt de permis ni déclaration de travaux ni entente préalable. Bâtiment de 3mx5m pour 2,9m de haut. La mairie, le géomètre, le constructeur du lotissement, le notaire nous ont confirmé qu'ils n'avaient pas le droit. La mairie a constaté et a écrit à ces personnes pour qu'ils détruisent le bâtiment, mais rien n'y fait et ils viennent de poser les tuiles. J'ai fait établir un constat d'huissier. Question: quel est le prochain recours pour faire respecter le cahier des charges du lotissement et le droit ? Devons nous nous retourner contre la mairie? Prendre un avocat?

Je vous remercie par avance

Bien cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

La mairie, le géomètre, le constructeur du lotissement, le notaire nous ont confirmé qu'ils n'avaient pas le droit. La mairie a constaté et a écrit à ces personnes pour qu'ils détruisent le bâtiment, mais rien n'y fait et ils viennent de poser les tuiles. J'ai fait établir un constat d'huissier. Question: quel est le prochain recours pour faire respecter le cahier des charges du lotissement et le droit ? Devons nous nous retourner contre la mairie? Prendre un avocat?

La mairie a en effet tout à fait le pouvoir de faire procéder à la démolition. Pour ce faire, il lui suffit de prévenir le procureur de la république afin que ce dernier engage des poursuites contre le voisin à l'origine de la construction, et demande devant le juge pénal la démolition du bâtiment litigieux.

Une telle solution serait bénéfique puisqu'elle vous permettrait d'obtenir la démolition sans avoir vous à engager une quelconque procédure.

Si la mairie ou le procureur refuse de "bouger" et de demander la démolition, alors effectivement, vous devrez prendre un avocat et engager une procédure en démolition devant le tribunal de grande instance.

Très cordialement,

Je reste à votre entière disposition.

Par Visiteur

Merci pour la célérité de votre réponse. Je ne manquerais pas de revenir vers vous si rien ne bouge et pour avoir plus de précisions.

Bien cordialement;

Par Visiteur

Cher monsieur,

Merci pour la célérité de votre réponse. Je ne manquerais pas de revenir vers vous si rien ne bouge et pour avoir plus de précisions.

Tout le plaisir est pour moi!

Ce qu'on fait, c'est que je laisse la discussion ouverte une semaine ou deux, comme ça, vous pourrez revenir sans soucis.

Très cordialement.

Par Visiteur

Monsieur,

Je reviens malheureusement vers vous pour poursuivre cette discussion.

En effet, ma mère avait rdv avec la mairie ce matin 3 juillet avec le responsable de l'urbanisme, accompagnée de mon oncle car mon père est invalide.

La partie "adverse" était également présente.

Le responsable de l'urbanisme nous signale qu'un nouveau cahier des charges du lotissement + PLU va être soumis au vote des propriétaires la semaine prochaine (6 lots dans le lotissement) pour autoriser ce type de construction. 2/3 des proprios représentant les 3/4 de la surface ou les 3/4 des proprios représentant les 2/3 de la surface.

Je pense que seuls mes parents vont voter contre.

Ma question: c'est la surface totale des terrains ou celle constructible qui est prise en compte ?

De plus, il ont fait cette construction avant ledit vote (constat d'huissier à l'appui): quel recours avons nous pour obtenir des dommages et intérêts ou la démolition dudit bâtiment avant reconstruction éventuelle ? En sachant que si le terrain de mes parents n'avaient pas été intégré au lotissement, ce lotissement n'aurait pas pu voir le jour.

Si cela fait trop de question je suis prêt à payer de nouveau pour votre aide.

Bien cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Le responsable de l'urbanisme nous signale qu'un nouveau cahier des charges du lotissement + PLU va être soumis au vote des propriétaires la semaine prochaine (6 lots dans le lotissement) pour autoriser ce type de construction. 2/3 des proprios représentant les 3/4 de la surface ou les 3/4 des proprios représentant les 2/3 de la surface.

Je pense que seuls mes parents vont voter contre.

Ma question: c'est la surface totale des terrains ou celle constructible qui est prise en compte ? [/citation

Votre règlement de copropriété doit normalement répondre à cette question, mais à défaut de distinction par ce règlement, ce serait la surface totale qui serait prise en compte.

De plus, il ont fait cette construction avant ledit vote (constat d'huissier à l'appui): quel recours avons nous pour obtenir des dommages et intérêts ou la démolition dudit bâtiment avant reconstruction éventuelle ?

Le problème, c'est que si le nouveau règlement est ratifié, la construction ne sera plus irrégulière et ne pourra donc pas être démolie.

Très cordialement,

Je reste à votre entière disposition.