Décalage de construction et implications juridiques ?

Par ManuTchao84

Bonjour,

Je suis en train de construire une maison individuelle qui est en limite de propriété du côté du garage, sur une longueur d'environ 6 mètres. Cependant, lors de l'implantation, il y a eu un léger décalage par rapport à la limite de propriété. En effet, je me trouve à 14 centimètres de la limite de propriété au début de mon garage et à 10 centimètres à la fin de celui-ci. Je tiens à préciser que ces mesures ne concernent pas la propriété voisine, mais bien ma propre propriété. Malgré cela, je m'inquiète des éventuels problèmes juridiques auxquels je pourrais faire face. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) stipule qu'il faut être à une distance de 0 ou de 4 mètres de la limite de propriété. Existe-t-il un texte de loi qui me protège dans ce cas et qui indique qu'une légère marge d'erreur est acceptable ?

Je vous remercie par avance pour vos réponses.

Par Al Bundy

Bonjour,

Votre permis de construire a été accordé pour un projet précis et vos travaux doivent le respecter, sans quoi il y a infraction au code de l'urbanisme pour méconnaissance de l'autorisation (art. L.480-4 CU).

De plus, la conformité de vos travaux devra être contestée.

Vous devez mettre en demeure le constructeur de respecter le permis, sans quoi vous assumerez les conséquences d'une construction irrégulière et non conforme au PLU.

Quelle raison explique ce décalage ?

Par ManuTchao84

Bonjour,

La maison est restée exactement la même. La seule différence est qu'elle a été déplacée de 14 à 10 centimètres par rapport à la limite de propriété. Cela est dû à une erreur d'implantation, mais aucun bâtiment ne se trouve sur le terrain du voisin !

Cordialement,

Par isernon

bonjour,

10 et 14 centimètres ne sont pas une légère marge d'erreur.

si le PLU indique 0 ou 4 mètres, c'est justement pour éviter la création d'espace inaccessible entre 2 propriétés.

salutations

Par ManuTchao84

Bonjour,

Dans ce cas, quelles sont les démarches à suivre pour effectuer ce décalage ? Je perds environ 0,72 m² de terrain, ce qui signifie qu'il ne se trouve plus en limite de propriété et n'est donc pas conforme au Plan Local d'Urbanisme (PLU)...

Cordialement,

Par Al Bundy

Le constructeur n'a pas le choix : il doit démolir ce qui n'est pas conforme au permis de construire et refaire les choses correctement.

Par ManuTchao84

Suite à l'appel d'un avocat expert dans ce genre d'affaire, il m'a dit qu' ils considèrent qu'on a le droit d'avoir une marge d'erreur de 20 cms. Il n'y a aucun article sur le sujet mais ils estiment que c'est une règle de non-droit...

Par Al Bundy

Donc cette "confirmation" repose sur..... du vent.
L'autorité aura tout loisir de contester la conformité des travaux "lorsqu'elle estime que les travaux ne sont pas conformes à l'autorisation (...)" (art. R.462-9 du code de l'urbanisme). Ca c'est du concret.

Courrier R/AR au constructeur pour lui faire part du problème et le mettre en demeure de régulariser en respectant le permis. Après, vous faîtes comme vous voulez.

Par ManuTchao84

D'accord,

Merci beaucoup pour vos lumières.

Par louis_e

Bonjour,

Je suis passé par une situation similaire où le projet final ne correspondait pas exactement à ce qui avait été autorisé dans le permis de construire. C'était dû à une mauvaise communication avec le constructeur et à des modifications apportées en cours de route sans la mise à jour nécessaire du permis.

Je suis passé par une situation similaire où le projet final ne correspondait pas exactement à ce qui avait été autorisé dans le permis de construire. C'était dû à une mauvaise communication avec le constructeur et à des modifications apportées en cours de route sans la mise à jour nécessaire du permis.

Face à la complexité de la situation et à certains doutes quant à la transparence du constructeur, j'ai même dû faire appel à un détective privé ([url=https://ledetectiveprive.fr/]?[/url]) pour rassembler des preuves sur les changements non autorisés effectués, ce qui a grandement aidé lors des négociations pour la rectification du projet.

Par Rambotte

Bonjour.

Est-ce qu'il est tout simplement possible d'épaissir le mur, pour atteindre la limite de propriété ?

Question subsidiaire, quels est le niveau de contrôle lors de la vérification de conformité ? Ils vérifient toutes les cotes une par une, en hauteur, en longueur, position des ouvertures au centimètre près?

Par Djay33

Bonjour,

J'ai un peu le même soucis que ManuTcha.
Nous sommes quasiment à la livraison de notre maison et nous venons de nous apercevoir que la maison construit en limite de propriété et mitoyen à la voisine n'est pas au niveau de la borne comme elle le devrait.
Du coup elle est entre 7 et 10 cm dans mon terrain et non collé à la borne. Ce qui fait que le débord de toit de l'autre côté n'est pas à 4m comme prévu (PLU mais entre 3,5m et 3,80m (je dois revérifier) et donc je ne suis pas en conformité.
Que puis-je faire sachant qu'on ne peut décemment pas demandé de tout démolir et reconstruire (sachant que le constructeur est déjà en RJ et fermera boutique à la fin de l'année). Pouvons nous obtenir réparation de quelques façons que ce soit ? Comment pourrait-il régulariser ? Je ne vois pas

---
Par Al Bundy

Bonjour,

Avez-vous déposé la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ?
Avec aussi peu de décalage, et si l'autorité procède au récolement des travaux, il est possible que ce décalage ne soit pas retenu pour contester la conformité. Et je ne vois pas l'agent de contrôle mesurer la ditance horizontale toit/limite séparative.
Il existe d'autres différences par rapport à votre autorisation ?