



Constructions voisines Perte de revenu / valeur de notre

Par Blanche29

Bonjour,
La construction de 3 maisons est envisagée en mitoyenneté avec notre maison située en bord de mer.

Ces constructions constituent une nuisance visuelle (réduction de la vue mer) et sonore (bruits supplémentaires inévitables vue le nombre de maisons)

Or, nous louons en saison une partie de notre résidence pour un complément de revenus nécessaire étant sans emploi (chomage) et mon mari à la retraite.

Etant donné le contexte à venir, nous aurons beaucoup de mal à trouver des vacanciers et nous ne pourrons plus louer au tarif actuel, les conditions ne seront plus les mêmes.

Pouvez-vous donc me préciser quels sont nos droits et nos recours, éventuels, pour notamment perte de revenus, de valeur de notre maison.

D'avance merci pour votre réponse.

Cordialement.

Par Al Bundy

Bonjour,

À ce stade vous ne pouvez que dialoguer avec le porteur de projet pour réduire les nuisances futures éventuelles.

L'autorisation d'urbanisme ne pourra pas être contestée sur la base des motifs que vous avancez, seule la conformité au regard du document d'urbanisme (PLU, carte communale) ou du plan de prévention des risques peut être soulevée.

Concernant des troubles anormaux du voisinage, ils doivent être qualifiés et quantifiés précisément, impossible tant que le projet n'est pas achevé et utilisé.

Une vue, aussi belle soit-elle, n'est pas un motif pour interdire une construction. Vous êtes propriétaire de votre terrain mais pas de la vue ni des paysages.

Par Rambotte

Par ailleurs, pour le vocabulaire, deux maisons mitoyennes sont deux maisons qui partagent un mur mitoyen, c'est-à-dire un mur commun et à cheval sur la limite de propriété.

Les 3 maisons en projet ne seront probablement pas mitoyennes à la vôtre. Elles seront voisines (parcelles cadastrales contiguës), et probablement pas accolées non plus (= chaque maison a son mur en limite de propriété).

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez contester le permis de construire dans les 2 mois de son affichage, mais il vous faut des arguments démontrant qu'il ne respecte pas le PLU. Sinon c'est inutile et votre contestation ira à la poubelle.

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F20567]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdr

oits/F20567[/url]

Vous pouvez d'autre part invoquer un trouble anormal de voisinage. Mais il faudra le faire constater après la construction et démontrer le "trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage" cf code civil 1253
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006437138]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006437138[/url].
La procédure nécessite un avocat, des constats d'huissier, des expertises, etc et vous coutera sans doute plus cher que le manque à gagner, sans garantie de succès.

Trouvez une autre source de revenus. "Tous ses ?ufs dans le même panier" n'est jamais un bon calcul.

Par isernon

bonjour,

le terrain voisin étant constructible, vous ne pouviez pas ignorer que des constructions à proximité de la vôtre, étaient possibles, voir inévitables mais vous pouviez acheter les parcelles voisines pour préserver votre tranquillité.

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

pour l'instant, le trouble de voisinage n'est qu'hypothétique.

salutations

Par Blanche29

Merci pour vos réponses.

Par Fructidor

Bonjour,

Dès qu'un panneau de permis de construire est installé sur le terrain voisin, faites-le constater immédiatement par un commissaire de justice (ex-huissier). Cela donne le top départ du délai légal de contestation. Vous disposez de 2 mois à compter du 1er jour d'affichage continu sur le terrain pour déposer un recours.

Vous pourrez adresser un recours gracieux en lettre RAR au maire pour demander le retrait du permis, en notifiant ce recours au titulaire du permis par LRAR également, dans les 15 jours.

En cas de refus du maire, engager un recours contentieux devant le tribunal administratif.

Voir un avocat vous sera utile.

Par yapasdequoi

La contestation du permis doit être étayée par des infractions à l'urbanisme. Le seul fait de vous diminuer la vue ne suffira pas. L'avocat vous confirmera... ou pas.

Par Al Bundy

Vous pourrez adresser un recours gracieux en lettre RAR au maire pour demander le retrait du permis, en notifiant ce recours au titulaire du permis par LRAR également, dans les 15 jours.

En cas de refus du maire, engager un recours contentieux devant le tribunal administratif.

Attendre le rejet du recours gracieux pour engager un recours contentieux est des plus risqué !

Le récent article L.600-12-2 du code de l'urbanisme a supprimé la prolongation du délai de recours contentieux par l'exercice du recours gracieux.
Il est préférable de lancer les deux recours en parallèle !

Par janus2

Dès qu'un panneau de permis de construire est installé sur le terrain voisin, faites-le constater immédiatement par un commissaire de justice (ex-huissier). Cela donne le top départ du délai légal de contestation. Vous disposez de 2 mois à compter du 1er jour d'affichage continu sur le terrain pour déposer un recours.

Bonjour,

J'ai du mal à vous suivre.

Je ne vois pas l'intérêt de faire appel à un huissier pour constater l'affichage du permis de construire. Ce constat ne peut prouver depuis quand le permis est affiché, donc il suffirait de faire appel à l'huissier à tout moment pour bénéficier des 2 mois de contestation !

Généralement, c'est celui qui affiche le permis qui fait faire un constat pour pouvoir être déchargé au bout des 2 mois, pas l'inverse.

Par janus2

La contestation du permis doit être étayée par des infractions à l'urbanisme. Le seul fait de vous diminuer la vue ne suffira pas.

Je suis d'accord avec yapasdequoi sur ce point.

S'il suffisait qu'un voisin n'ait pas envie de voir une nouvelle construction à proximité pour qu'un permis soit refusé, ça serait un sacré déni de droit.