



Permis de construire

Par siamoit

Mon voisin a obtenu un permis de construire mais il n'affiche pas celui-ci. comment dois-je procéder pour contester ce permis
(il est affiché à la mairie depuis le 28 août)

- Je ne lui ai pas donné l'autorisation de construire. Nous sommes sur une copropriété horizontale à 2 têtes, il a deux lots et moi un.

Toutefois sur le règlement de copropriété du 26 août 1952, il est noté au chapitre "droits et obligations des copropriétaires" alinéa 5 ;

"bien que constituant la propriété exclusives des propriétaires des parties de propriétés privées dont ils dépendent ne pourront être modifiées, en ce qui concerne l'immeuble sur rue sans le consentement de l'autre copropriétaire."

Par Al Bundy

Bonjour,

L'affichage de l'autorisation sur le terrain a notamment pour objectif de déterminer le délai de 2 mois de recours des tiers. Toutefois, quand bien même le bénéficiaire de l'autorisation ne prendrait pas la peine de l'afficher vous pouvez la contester, soit pas recours gracieux adressé au maire, soit directement par un recours contentieux adressé au tribunal administratif (TA) compétent.

Si vous commencez par un recours gracieux auprès du maire, vous devez impérativement notifier l'intégralité de votre requête au maire et au(x) bénéficiaire(s) de l'autorisation, sans quoi un recours contentieux au TA serait irrecevable (art. R.600-1 CU). De plus, et si le maire rejette votre recours, vous pouvez introduire votre contentieux dans un délai maximum de 2 mois après rejet du gracieux. Ici encore notifié au maire et au(x) bénéficiaire(s) de l'autorisation.

Par morobar

Bonjour,

Il faut aussi remarquer que le permis déposé est assis sur un faux, puisque le pétitionnaire a certainement déclaré être propriétaire du terrain, ce qui n'est pas le cas.

Par Nihilscio

"bien que constituant la propriété exclusives des propriétaires des parties de propriétés privées dont ils dépendent ne pourront être modifiées, en ce qui concerne l'immeuble sur rue sans le consentement de l'autre copropriétaire."
Cette phrase a été probablement mal copiée. Elle n'a grammaticalement pas de sens.

Je comprends qu'un copropriétaire a déposé une demande de permis de construire sur une partie du terrain dont il a la jouissance privative. On ignore en quelle qualité il a déposé sa demande de permis et l'on ne peut présumer qu'il ait produit un faux. Quoiqu'il en soit, on peut supposer que, le projet n'enfreignant pas les règles d'urbanisme, le permis a été accordé.

Une autorisation d'urbanisme est toujours accordée sous réserve du droit des tiers. En l'espèce, le droit des tiers est celui des copropriétaires défini par le règlement de copropriété. Rien ne permet de dire que le permis de construire a été accordé illégalement et donc qu'une contestation de ce permis puisse aboutir.

En revanche il ne fait pas de doute qu'une irrégularité a été commise au regard du règlement de copropriété puisque les autres copropriétaires n'ont pas été consultés. Cela donne un motif pour exiger la suspension des travaux de construction tant que le syndicat des copropriétaires n'a pas donné l'autorisation de construire ou que celle-ci n'a pas été accordée judiciairement.

Il faudrait déterminer à la lecture du règlement de copropriété à qui appartient le droit de construire. Selon les dispositions de l'article 3 de la loi 55-557 de la loi du 10 juillet 1965, le droit de construire sur les parties communes est un droit accessoire aux parties communes. Mais tout d'abord il faudrait vérifier que le sol est bien partie commune et ensuite que le règlement de copropriété ne déroge pas aux dispositions supplétives de l'article 3.

Se posera ensuite la question de la création d'un nouveau lot de copropriété ou de la modification substantielle du lot existant qui devrait entraîner une modification de la répartition des charges.

Les questions relatives au droit de construire au regard du règlement de copropriété sont du ressort du tribunal judiciaire et non du tribunal administratif.