Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Violation cahier des charges - tribunal ou pas

Par jaqueline

Bonjour, en litige avec mon voisin sur sa construction de son 2ème garage, je ne vois pas d'autre issue que d'aller devant le tribunal , mon voisin a refusé ma tentative de mediation auprès d'un conciliateur,
il y a 5 ans , j'ai acheté une maison, l'ancien proprietaire qui m'a vendu la maison avait hésité a aller devant le tribunal car le voisin a fait construire un 2eme garage entre les 2 maisons, je ne suis au courant de l'affaire que depuis 6 mois.
c est 30 ans pour la prescription concernant ce cas. le cahier des charges est clair, toute construction est interdite , on ne modifie pas l'aspect general de notre lotissement , pas de construction supplémentaire , nous sommes en ASL.
il a fait construire un 2eme garage collé au garage d'origine, pourquoi 2 garages , beh le 1er il en a fait un agrandissement du salon,(donc le 1er garage est condamné), non déclaré bien sur. le coté gauche du 2eme garage a été fixé sur mon mur, (interdit par la loi) ,
il a du percer mon mur pour fixer la charpente du garage etc , (toiture tuile,) ce mur est bien le mien, c'est spécifié sur le cahier des charges car j'ai un droit d'echelle pour entretenir ce mur. le garage est fermé par l'avant par une porte metallique et fermé par l'arriere.
il avait demandé à la présidente de l'ASL une autorisation de construire "un appenti" , en réalité il ont consruit un garage fermé. la présidente avait donné son accord, mais il n'a aucune valeur juridique car ça n'a pas été voté en assemblée,
enfin ce n'est pas un permis de construire qui avait été déposé à la mairie mais "une declaration de travaux exemptée de permis de construire" : un peu comme si le garage etait existant mais ils declarent uniquement changer les tuiles.
une arrivee d'eau a été intallée pour une machine a laver ainsi que l'evacuation, il n'y a pas de declaration de travaux a la mairie pour ce garage.
pour moi , ils avaient un contact à la mairie qui leur a facilité l'accord du maire. autre point, le cahier des charges stipule qu'il est interdit de construire dans la partie "jardin" , le garage a été construit sur justement une partie du jardin. ma maison est du coup est mitoyenne des 2 cotés au lieu d'un seul coté.
j'ai vu 2 jugements de cassation avec des cas moins graves que le mien, et la cour donne raison a celui qui fait valoir le cahier des charges pour destruction de l'appenti par exemple.
je précise que le cahier des charges n'a pas de durée de validitéd'après un arret de la cour de cassation.
que pensez vous de mon affaire, je suis sur le point de prendre un avocat pour aller devant la justice.
j'ai peut etre loupé un detail qui me ferait perdre , sachant que les voisins ont un avocat dans leur famille, et ils semblent bien sûr d'eux. merci de vos réponses.

Par jaqueline

excusez moi pour mon insistance,
personne pour me donner son avis ou des conseils?

Par yapasdequoi

Bonjour
Consultez un avocat.
Le sujet est très délicat, et demande une étude de la situation.
Des expertises seront aussi nécessaires.
Une procédure peut durer 10 ans.
Prévoyez des économies, pas mal de patience, et une brouille à vie avec votre voisin.
Bon courage.

Par morobar

Bonjour,
Vous souhaitez un avis, je vous en donne un;
Votre voisin peut ne pas se préoccuper du cahier des charges, dont les prescriptions en matière d'urbanisme sont obsolètes et non applicables au delà des 10 premières années.

Seul le PLU compte.
Il suffit donc à votre voisin de déposer, le cas échéant, une demande de régularisation pour clore le dossier.

Par yapasdequoi

OK pour l'urbanisme,
J'ajoute toutefois que l'appui sur la construction voisine est attaquable au civil.
Mais pour celà il faut un avocat et sans doute une expertise.

Par morobar

J'ajoute toutefois que l'appui sur la construction voisine est attaquable au civil.
Oui j'ai sauté ce chapitre.
Effectivement le voisin ne peut pas s'appuyer sur le mur en quoique ce soit.

Par jaqueline

merci pour vos avis ,
de la patience j'en ai, des sous il y en a , la brouille avec le voisin c'est secondaire car c'est lui qui a déterré la hache de guerre,
@morobar: je dois retrouver l'arret de la cour de cassation qui donne raison a un demandeur . le demandeur faisait valoir le cahier des charges
cdt

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous avez donné vous-même réponse à votre question.

le cahier des charges n'a pas de durée de validité : c'est parfaitement exact. Il y a plusieurs arrêts en ce sens. Un récent : 14/02/2019 n° 18-10.601.

L'action en démolition d'une construction contrevenant au cahier des charges est une action réelle prescrite par trente ans : 06/04/2022 n°21-13.891

Il vous appartient d'estimer l'intérêt que vous auriez à ester en justice. Mais il est sûr que si vous le faites, vous aurez gain de cause.

Par jaqueline

voici qques articles ,
bonne lecture :

article très récent :
https://www.bfmtv.com/immobilier/construction/dans-un-lotissement-on-peut-demander-la-demolition-de-la-construction-d-un-voisin-pendant-30-ans_AD-202204170069.html

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000045545498/

---
j'ai egalement trouvé un jugement de la cour de cassation qui n'autorise pas la destruction pour le motif suivant : quand les cout de destructions sont disproportionnés car il aurait fallut demolir un immeuble d'habitation : voici l'article :

https://www.adden-leblog.com/la-demolition-dune-construction-edifiee-en-meconnaissance-dun-cahier-des-charges-de-lotissement-comme-les-antibiotiques-ce-nest-pas-automatique/

cdt

Par jaqueline

@nilhilscio :
merci pour votre participation

la confusion des cahiers des charges vient sans doute du fait que les arrets de la cour de cassation qui donnent raison au cahier des charges par rapport au PLU sont très récents,
mon post est fait dans le but suivant :
est ce que je serais passé à coté d'un élément qui pourrait me faire perdre mon temps et mon argent,
cdt

Par Nihilscio

Le cahier des charges et le PLU sont deux documents de nature différentes. Le premier est de nature contractuel, le second de nature réglementaire. L'un ne s'oppose pas à l'autre. Ils s'imposent tous deux.

La question de la caducité des prescriptions réglementaires des cahiers des charges approuvés a fait controverse dans le passé. La solution qui s'est finalement imposée est de ne pas faire le tri. Ce n'est pas tout récent.

Par jaqueline

c'est noté,

je pense que je suis sur la bonne voie, toute a l'heure le fils du proprietaire est sorti et a suffisament parlé fort pour que je l'entende ,
il a dit que je voulais la guerre et que j'allais l'avoir, que j'allais me chier dessus et que j'allais vite partir d'ici,,,
on ne dit pas ce genre de chose quand on est serein et sûr de son bon droit,
je rappelle qu'ils ont un avocat dans leur famille, visiblement il n'est pas de bon conseils....
ils n'ont pas voulu assister à ma tentative de conciliation, car j'aurais pû faire cette concession (ne pas aller au tribunal) à condition qu'ils fassent aussi une concession.

Par morobar

visiblement il n'est pas de bon conseils.
En fait vous n'en savez rien.
Il leur a peut-être dit :
"vous allez au casse-pipe et en prendre plein la xxxxx"
Il ne reste qu'à essayer de bluffer ou de faire peur..."
Ou encore :là-dessus c'est bon, mais là ce n'est pas bon..."
Car à mon avis vous n'aurez pas raison sur tout la ligne.

Par jaqueline

Il ne reste qu'à essayer de bluffer ou de faire peur..."
là dessus je suis d'accord,

Par jaqueline

Bonjour,
je suis parti à une consultation gratuite d'avocat,
je ne vous apprend rien, c'est expéditif,
je dois donc envoyer une mise en demeure en LRAR avant de faire appel à un avocat (si possible maitrisant le droit immobilier)
auriez vous un modèle ou des conseils pour ce courrier,
ca parait bête mais je préfére demander plutot que faire une boulette,
merci

Par jpgroussard

Bonjour Jaqueline,

ça vous pénalise en quoi exactement, ce deuxième garage ?

Je suis de votre côté mais vous vous attaquez à quelque chose d'énorme. Ça vaut la peine ?

Cdlt

Par jaqueline

vous avez raison, c'est un truc énorme auquel je m'attaque.
je ne peux pas vous raconter toute l'histoire,
mais je n'ai pas le choix,
si vous y tenez absolument je peux vous donner les raisons par MP, je ne veux pas que l'histoire qui est liée pollue le post, je vais me retrouver avec des personnes qui vont me donner leur avis sans répondre sur le fond (droit) et je vais faire du sur place,
cdt

Par jaqueline

Bonjour ,
me revoila, j'ai une question un peu bête....
merci par avance de votre aide,
je suis parti sur le site cadastre.gouv.fr
et je vois que le garage construit par mes voisins il y a plus de 15 ans n'y figure pas, la partie concernée est toujours en mode "jardin" .
la question suivante est une question générale :
je me demandais si lorsque l'on obtient un accord pour un permis de construire pour un garage, la modification du cadastre est automatique sur leur site ? ou pas forcément ?
cdt

Par yapasdequoi

Non. ça peut prendre de nombreuses années.
Il faut vérifier à la mairie s'il y a eu autorisation d'urbanisme.

Par jaqueline

merci pour votre réponse

Par morobar

Bonjour,
je me demandais si lorsque l'on obtient un accord pour un permis de construire pour un garage, la modification du cadastre est automatique sur leur site ? ou pas forcément ?
Le permis accorde la réalisation d'un projet, mais c'est la déclaration de fin des travaux qui en atteste l'existence.
Cette déclaration avec son double fiscal est déposé au service de la publicité foncière et fait mouvementer le cadastre.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le plan du cadastre reflète la réalité et il est régulièrement mis à jour sans que cela donne aucun droit. Que le garage litigieux figure ou non sur le plan cadastral est sans incidence.

Tout ce qui compte est le cahier des charges. Si le garage a été construit en infraction avec le cahier des charges depuis moins de trente ans, vous avez une action en démolition. La preuve d'une éventuelle prescription incomberait à votre voisin s'il l'invoquait. Cette action en démolition ne serait pas compromise par une éventuelle autorisation d'urbanisme dont vous n'auriez rien à faire.

Par jaqueline

bonjour,
tout comme Colombo , me revoila
eh oui, j'ai encore des questions,
bon comme des photos parlent mieux que du texte,
vous trouverez ci-après une photo d'une maison identique à la mienne un peu plus loin dans notre rue et qui fait partie de notre ASL et lotissement :

https://zupimages.net/viewer.php?id=23/08/so9a.jpg

on se rend bien compte que le mur de la maison qui est contigu est en limite de propriete avec le voisin.

et maintenant ma maison avec le garage des voisins collé à mon mur , ma maison c'est le coté gauche bien sur :

https://zupimages.net/viewer.php?id=23/08/r3r0.jpg

qu'en dites vous?

Par jaqueline

oups, merci pour vos réponses précédentes dont je n'avais pas pris connaissance car elles figuraient en page 2 , :)

Par yapasdequoi

Rebonjour.
Depuis tout ce temps avez vous consulté un avocat ?

Par jaqueline

oui,
j'ai payé l'avocat pour envoyer une mise en demeure, cela fait plus d'un mois maintenant,
il m'a demandé un certain nombre de choses,
je vais certainement porter l'affaire au tribunal judiciaire,
cdt