Mauvaise implantation d'une construction / mon terrain

Par MANFRED

Bonjour
Nous allons avoir de nouveaux voisins
Ils ont commencé leur construction , il doivent bientôt couler leur dalle
Nous venons de nous apercevoir que le mur de parpaings des fondations est à 2.70 mètres au lieu des 3 mètres indiqués sur le plan de masse
Nous sommes donc allés à la mairie pour faire constaté ce fait
Elle nous réponds que temps que le premier li de briques n'est pas fait , elle ne peut rien faire
De plus elle nous explique qu'elle ne sera peut être pas en mesure de constaté ce fait , si le futur propriétaire lui refuse l'accès à son terrain
Nous sommes désemparés face à ce genre de réponse
La mairie nous conseille même de faire constater cette erreur d'implantation par un huissier
C'est le monde à l'envers
Pour info , notre futur vois in est architecte , c'est lui qui surveille les travaux , e pense qu'il a fait cette erreur en toutes connaissance de causes
Qu'en pensez vous
Que pouvons nous faire
Merci pour vos réponses
Bonne journée

Par ESP

Bonjour
Je vous engage à prendre contact avec le directeur du service de l'urbanisme à l'échelon supérieur. Celui de l'EPCI de rattachement.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Avez-vous un bornage de votre terrain et donc une certitude sur la limite exacte ?

Par Rambotte

Et je crois comprendre que si les services de l'urbanisme, à quelque échelon que ce soit, se désintéressent du sujet, vous n'y pourrez pas grand chose, car au civil, vos droits semblent respectés ?
Merci de corriger si une action est possible.

Par MANFRED

bonjour

Merci pour vos réponses
oui nous avons un bornage qui a été fait par un géomètre avant que notre voisin revende la moitié de son terrain

en ce qui concerne de prendre rendez vous à avec le directeur du service urbanisme de notre commune (saint Amand les eaux 59230) nous avons rencontrer hier la dame responsable du service urbanisme
ce que j'ai évoqué dans mon premier message , c'est elle qui nous l'a dit , le fait qu'elle ne pourrait rien faire si le voisin ne lui laisse pas l'accès à son terrain
C'est même elle qui nous conseillé de faire venir un huissier

Elle nous a dit aussi que sur Saint Amand les eaux , le service urbanisme n'a jamais fait démolir une maison en cas de mauvaise implantation
c'est fou non
merci pour vos commentaires

Par Isadore

Bonjour,

L'éventuel non respect des règles d'urbanisme par le voisin ne vous concerne que si cela vous porte un préjudice. Subissez-vous un préjudice ?

En effet, on fait rarement démolir une maison pour une erreur de quelques dizaines centimètres qui ne cause de tort à personne. C'est différent si cela empiète sur la propriété voisine, empêche l'accès à des canalisations ou menace la sécurité publique. Les mairies ont plutôt tendance à mettre des amendes et éventuellement à régulariser a posteriori dans ce type d'affaire, si elles jugent que ça vaut la peine de lancer une procédure.

Je ne vois pas ce qui vous chagrine dans cette histoire.

Par Rambotte

Et non, il n'y a rien de fou.
Une mairie qui estime ne subir aucun préjudice du non-respect de ses propres règles d'urbanisme, ou de celles du code de l'urbanisme, n'a pas obligation d'agir. Car toute action nécessite du temps et des ressources qu'elle n'a pas forcément. Elle peut préférer les consacrer à autre chose.
Il n'y a rien de fou, il n'y a que du pragmatisme.

Vous feriez pareil face à une erreur de droit à votre détriment mais qui ne vous cause pas vraiment préjudice selon votre propre appréciation. Vous sauriez avoir le droit d'agir, mais vous ne l'exerceriez pas faute d'intérêt réel à le faire.

Par Details74

Bonjour MANFRED,

Moi ce qui m'étonne c'est que la mairie n'a pas le droit d'aller sur le terrain sans l'accord, du coup comment avez-vous fait pour mesurer exactement ?

Quel est votre préjudice ? Que souhaitez vous ? De mauvaises relations pendant des années pour quelques centimètres ?

Cordialement,

Par MANFRED

bonjour Isadore
Ce qui me chagrine dans cette histoire , c'est que la loi c'est la loi
De plus il va y avoir des fenêtres donnant sur mon terrain
Vous seriez à ma place vous feriez quoi
je souhaite faire respecter la loi comme me le demande ce futur voisin
En effet nous avons un chêne centenaire dont les branches dépasse chez lui , il nous a mis un courrier dans la boite à lettre pour que nous coupions toutes les branches donnant chez lui , nous allons nous mettre en conformité avec la loi

Je ne vois pas pourquoi , je ne lui demanderai pas d'en faire autant
qu'en pensez vous

Par MANFRED

Bonjour Détails 74

Comme je viens de l'évoquer dans mon message précédent , c'est que le futur voisin , par courrier dans notre boite à lettre nous demande de couper les branches de notre chêne comme l'exige la loi et c'est ce que nous allons faire , bien

que de l'avis de l'élagueur , l'arbre est condamné
Comme entrée en matière pour de futurs bons rapport de voisinage , vous devez reconnaitre que c'est plutôt mal parti en effet pour l'arbre , il aurai pu engagé le dialogue
Pour répondre à vos questions
j'ai mesuré avec un mètre ruban et pour être sûr avec un télémètre laser
De plus il va y avoir des fenêtres donnant sur mon terrain
De mauvaises relations avec mon voisin , oui peut être , mais à ce moment là , on ne peut plus rien dire et se laisser faire
Je n'ai pas vocation à devenir ami avec lui
D'après ce que je lis au fur et à mesure des messages , c'est qu'il n'y a pas de solutions , tout le monde peut faire ce qu'il veut
Mes parents m'ont appris à respecter la loi , je vois que dans l'urbanisme c'est la foire d'empoigne

---
Par LaChaumerande

Bonjour

nous avons rencontré hier la dame responsable du service urbanisme
Vous auriez pu aussi rencontrer le juriste de la commune, leurs réponses sont complémentaires.

Elle nous a dit aussi que sur Saint-Amand-les-Eaux, le service urbanisme n'a jamais fait démolir une maison en cas de mauvaise implantation
Il ne le fera pas pour vous, juste pour 30 cm, la longueur d'une feuille A4...

un chêne centenaire dont les branches dépassent chez lui.
À mon avis c'est un problème indépendant de celui de l'implantation de la maison mais qui concerne plutôt les limites séparatives des terrains.
À vous de voir si ce chêne est une espèce préservée ou protégée qu'il ne faut pas élaguer. Sur ce point, je passe la main.

Par yapasdequoi

Bonjour,
De plus il va y avoir des fenêtres donnant sur mon terrain
Aucun recours dès lors qu'elles sont à plus de 1m90 de la limite.

De même votre arbre ne doit pas dépasser chez le voisin et s'il n'est pas planté à plus de 2m de la limite, vous pourriez être obligé de l'abattre.

Voilà pour les bonnes relations de voisinage.

La conformité au PLU est un autre sujet qui concerne l'urbanisme.

Par janus2

De plus il va y avoir des fenêtres donnant sur mon terrain

Bonjour,
Le code civil impose une distance de 1m90 entre la fenêtre et la limite séparative pour une vue droite. Donc s'il y a 2m70, cette distance est largement respectée.

Par MANFRED

bonjour
Merci à tous pour vos réponses , je pensais qu'il y avait des texte de lois qu'il allaient me donner raison
Je ne savais pas que l'on pouvais tricher avec l'implantation d'une maison
Il ne me reste plus qu'à mettre des plaques en béton en séparation devant ces fenêtres pour être tranquille
Il ne manque plus que l'on me refuse l'élévation des plaques
bonne journée à tous

Par Rambotte

je souhaite faire respecter la loi
Ne peut faire respecter la loi que celui qui a un intérêt à le faire.
Si vous constatez que votre voisin X agit au mépris de la loi contre les intérêts de votre autre voisin Y, vous n'avez aucune action possible pour faire respecter la loi. Seul Y peut le faire. La loi est donc relative aux intérêts des personnes en cause, ou du ministère public, pour les crimes et délits. Elle n'est donc pas absolue. Si la violation de la loi convient à toutes les parties concernées, la loi peut être violée.
En fait la loi est faite pour régler les conflits, pas les absences de conflits.

Par Isadore

Je ne vois pas pourquoi , je ne lui demanderai pas d'en faire autant
Parce que dans votre cas, les branches qui dépassent chez lui lui causent un préjudice légal, alors que visiblement cette histoire d'implantation n'est qu'un moyen d'enquiquiner le voisin.

Mes parents m'ont appris à respecter la loi , je vois que dans l'urbanisme c'est la foire d'empoigne
Ben visiblement les branches qui dépassent chez le voisin en violation totale du Code civil, ça ne vous a pas dérangé.

Non, tout le monde ne peut pas faire ce qu'il veut en matière d'urbanisme, il y a des coins où ces dernières années des villas sont rasées. Mais entre "faire ce que l'on veut" et demander à faire raser une construction qui ne cause de tort à personne à cause d'une erreur minime, il y a un fossé. La mairie n'a pas forcément envie de dépenser de l'argent public pour un sujet sans intérêt.

Quand les mairies sont strictes sur ce genre de points, c'est dans le but d'engranger l'argent des amendes. On rase les bâtiments quand cela a un intérêt (environnemental, sécuritaire...).

Si la gestion de l'urbanisme dans votre commune ne donne pas satisfaction, il appartient aux électeurs de mieux choisir le maire et le conseil municipal à la prochaine élection.

Par janus2

Mais entre "faire ce que l'on veut" et demander à faire raser une construction qui ne cause de tort à personne à cause d'une erreur minime, il y a un fossé

Pour l'instant, la construction n'a pas débutée, on est donc encore loin de la faire raser.
Il est donc tout à fait temps de faire rectifier le tir il me semble...

Par MANFRED

bonjour ISADORE

"Ben visiblement les branches qui dépassent chez le voisin en violation totale du Code civil, ça ne vous a pas dérangé."

je vous trouve bien sévère avec moi , avant que notre voisin ne revende la moitié de son terrain , son terrain était un terrain vague
Je vous avoue que je ne me suis jamais posé la question sur les branches du chêne

surtout que le chêne est là depuis bien plus longtemps que les constructions et qu'il apparait sur les actes notariés au moment du démembrement

merci d'avoir pris parti pour notre futur voisin
je n'ai pas ce genre de réponse que j'attendais

Bonne journée

Par Isadore

Je ne prends le parti de personne, mais vous semblez chagriné du manque de zèle de la mairie à appliquer les règles d'urbanisme parce que "la loi c'est la loi".

Je ne vous reproche pas de laisser pousser vos arbres, mais reconnaissez que votre attitude n'est pas très cohérente.

Quant aux fenêtres qui vont donner sur votre terrain, est-ce que le fait de les reculer de 30 centimètres va changer quelque chose ? Si oui, vous avez un intérêt à agir pour demander au voisin de se mettre en conformité. Sinon, le voisin se débrouille avec la mairie.

Il ne me reste plus qu'à mettre des plaques en béton en séparation devant ces fenêtres pour être tranquille
Il ne manque plus que l'on me refuse l'élévation des plaques
Attention à bien respecter la loi dans ce cas, car si les vos plaques créent un préjudice au voisin, lui pourra agir en justice.

Si comme le dit Janus, les travaux permettent encore de rectifier le tir, discutez-en avec votre voisin. Si c'est une erreur, il préfèrera peut-être se mettre en conformité et vous éviterez un conflit.

Par MANFRED

bonjour ISADORE

vous dites "Si comme le dit Janus, les travaux permettent encore de rectifier le tir, discutez-en avec votre voisin. Si c'est une erreur, il préfèrera peut-être se mettre en conformité et vous éviterez un conflit.

vous êtes donc bien d'accord avec moi qu'il doit respecter cette distance de 3 mètres

Par contre rectifier cela implique de démolir ses fondations .
Fondations je le rappelle sont à 2.70 mètres et donc la maison finie avec le cache moineau et la gouttière seront à 2.30 mètre
Là du coup vous ne pouvez pas dire que je pinaille sur la longueur d'une feuille A4
Aviez vous pensé à la côte maison finie ?
Merci pour votre réponse

bonne journée

Par TUT03

Bonjour

j'ai mesuré avec un mètre ruban et pour être sûr avec un télémètre laser

voulez vous dire que vous êtes rentré chez le voisin ? sans y être autorisé par le voisin ?

Par Isadore

vous êtes donc bien d'accord avec moi qu'il doit respecter cette distance de 3 mètres
Bah oui, évidemment qu'il doit la respecter. Mais s'il ne le fait pas, vous n'avez pas qualité pour l'y obliger sauf si vous subissez un préjudice du fait du non respect de cette distance. Si aucun de préjudice : juridiquement l'affaire ne vous regarde pas.

La mairie vous a indiqué la bonne démarche si vous voulez agir : faire constater par un commissaire de justice.

Ensuite, vous engagerez une conciliation avec le voisin, et si ça ne fonctionne pas, vous prendrez un avocat et commencerez une procédure de plusieurs années.

Mais comme il vous a été indiqué précédemment, le voisin est à la distance réglementaire pour créer des vues. Le simple non respect du permis ne vous permettra pas d'avoir gain de cause. Il faut pouvoir expliquer au juge en quoi ce problème vous cause un tort à vous personnellement, preuves à l'appui.

Par Al Bundy

Bonjour,

Le projet n'en est qu'aux fondations, il est donc possible que la partie de construction hors sol soit bien à 3m de la limite.

Une mairie qui estime ne subir aucun préjudice du non-respect de ses propres règles d'urbanisme, ou de celles du code de l'urbanisme, n'a pas obligation d'agir
Pas d'accord du tout : puisqu'il en a été informé, le maire a l'obligation de constater l'infraction suivant procès-verbal et le transmettre au Procureur de la République (art. L.480-1 du code de l'urbanisme).
De plus, il peut tout à fait mettre le contrevenant en demeure de régulariser sous astreinte (art. L.481-1).

Car toute action nécessite du temps et des ressources qu'elle n'a pas forcément. Elle peut préférer les consacrer à autre chose.
D'accord là dessus, mais c'est autre chose.

Moi ce qui m'étonne c'est que la mairie n'a pas le droit d'aller sur le terrain sans l'accord

Certes, toutefois le maire et ses agents assermentés et commissionnés ont le droit de visiter tout chantier en cours, et même tout terrain susceptible d'accueillir des constructions (art. L.461-1). L'obstacle au droit de visite constitue un délit (art. L.480-12)

Aucun recours dès lors qu'elles sont à plus de 1m90 de la limite.
Une contestation est possible dès lors que les travaux ne respectent pas le permis : c'est un délit (art. L.480-4).

MANFRED : écrivez au maire par lettre R/AR en lui présentant la situation et demandez lui d'intervenir. S'il n'agit pas dans un délai de 3 semaines écrivez au préfet avec une copie de votre lettre adressée au maire.
Votre voisin est stupide s'il persiste à vouloir construire en violation du PLU et de son autorisation. Ca lui coutera plus cher de modifier l'implantation de sa maison s'il attend la fin des travaux.

Par Rambotte

Effectivement, je me suis bien trompé.

Cela dit, pour constater l'infraction, il faut qu'elle ait eu lieu, donc que le mur à la mauvaise distance ait commencé à être édifié ?
La personne contactée au service de l'urbanisme me semble avoir raison en disant que pour l'instant "tant que le premier li de briques n'est pas fait", elle ne peut rien faire.

Donc votre LR/AR au maire ne devrait être envoyée qu'à partir du moment où l'infraction est constatable ?

Ensuite :

- Qui est habilité à vérifier, et comment vérifier, que le procès-verbal que le maire est tenu de dresser, suite à information concernant une infraction, a bien été dressé et transmis au Procureur de la République ?

- Qui est habilité à agir, et comment agir, si le maire n'a pas effectué ses obligations ?
Peut-on directement signaler au Procureur de la République (plutôt que le préfet ?) l'information relative à une infraction ?

- Dans le cas où le procès-verbal est bien transmis au Procureur de la République, qui est habilité à agir, et comment agir, si ce dernier décide de ne pas poursuivre ?

Par Al Bundy

Cela dit, pour constater l'infraction, il faut qu'elle ait eu lieu, donc que le mur à la mauvaise distance ait commencé à être édifié ?
Tout à fait, c'est pourquoi je le précisais au début de mon intervention.

- Qui est habilité à agir, et comment agir, si le maire n'a pas effectué ses obligations ?
Peut-on directement signaler au Procureur de la République (plutôt que le préfet ?) l'information relative à une infraction ?
Le préfet (autorité hiérarchique du maire) ou le procureur qui est compétent.

Par MANFRED

Bonjour AL BUNDY
Merci pour vos réponses
En effet je vais attendre que le premier li de brique soit posé ; bien que je n'ai jamais vu un mur de brique commencé 30

cm en pleine dalle de béton sans reposer sur les fondations
D'ailleurs , il faudra qu'il se recule de plus de 30 cm , si on compte le cache moineaux et la gouttière
Mais je trouve dommage alors que la dalle n'est pas encore coulée , d'attendre que la dalle sèche (21 jours) . alors que là il y aurait moindre coût pour rectifier l'erreur
Mais c'est ainsi
Je vous tiens au courant de la suite de ce dossier

Merci
Bonne journée

Par Al Bundy

Mais je trouve dommage alors que la dalle n'est pas encore coulée , d'attendre que la dalle sèche (21 jours)
Sinon, rien ne vous empêche d'aller le voir pour lui demander. S'il confirme que la façade sera élevée à l'aplomb de la fondation, c'est courrier direct.

Par MANFRED

Bonjour AL BUNDY

Nous allons faire un courrier à notre voisin

Bien qu'il ne le mérite pas (vu ce qu'il nous demande avec notre arbre)

ça m'embête de le laisser couler sa dalle et monter son premier li de brique comme nous le conseille la mairie

Que me conseillez vous de mettre dans ce courrier

Si je lui mets que j'ai constaté de moi même avec un télémètre laser le fait qu'il ne respecte pas la distance de 3 mètres
Ne vas t'il pas m'envoyer balader en disant que je ne suis pas un professionnel

Pensez vous qu'un huissier puisse faire ce constat

Merci pour votre réponse

Bonne journée

Par Al Bundy

Le but est de vous assurer que sa construction démarre bien en respect du permis, et si ce n'est pas le cas il est bon d'enjoindre votre voisin à corriger le tir tout de suite.
Il ne faut pas confondre ses droits et harceler inutilement le voisin. Comme je le lisais d'un inconnu : "je préfère passer pour un chieur que pour un pigeon".

Informez le que ses fondations vous semblent trop proches de la limite de terrain et que, par acquis de conscience, vous avez mesurée la distance avec un télémètre. S'il conteste ce fait il lui suffit de vous en apporter la preuve ou de mesurer la distance avec vous, ou encore de justifier que les fondations sont déportées.

Il est architecte et donc il sait très bien comment se passent les choses lors d'une construction, notamment sur la vigilance des voisins.

L'huissier ne me semble pas nécessaire à ce stade, d'autant que son intervention va très probablement énerver votre voisin. Par contre si la façade est édifiée dans le prolongement direct des fondations ça peut être utile.

Par yapasdequoi

L'huissier pourrait par la même occasion constater que vous avez coupé l'arbre dans le respect du code civil et du droit des voisins... Ce qui vous donnera une position de force en cas de litige à ce sujet....

Par StephaneB

Bonjour

Oui il doit respecter la distance de 3 mètres, code NATINF 341
[url=https://cfmel34.fr/wp-content/uploads/2018/04/images_cfmel_espacemembres_modeleActe_urbanisme_tableaux_recapitulatifs_des_codes_natinf_1er_mars_2018.pdf]https://cfmel34.fr/wp-content/uploads/2018/04/images_cfmel_espacemembres_modeleActe_urbanisme_tableaux_recapitulatifs_des_codes_natinf_1er_mars_2018.pdf[/url]

Dès que la première pierre sort de terre, la mairie peut faire procéder à la constatation. Pour ça, il faut qu'elle soit avertie par LRAR de l'affaire. Vous pouvez aussi mettre une LRAR pour le procureur et le préfet (qui transmettra à la DDTM, service police de l'urbanisme)

L'infraction relevée est jugée par le tribunal judiciaire, ex correctionnelle.
Vous disposez sans doute dans un de vos contrats d'assurance d'une protection juridique. Je vous invite à la joindre afin qu'elle vous fournisse un avocat qui gérera le bébé et se portera partie civile, si vous estimez que vous avez un préjudice.

Néanmoins, avant tout ça, comme la première faute revient à l'entreprise, je vous invite à prendre contact avec le propriétaire, le maître d'ouvrage, pour que son maître d'?uvre et l'entreprise se mettent en règle. Donc en même temps que les LRAR commune, préfet, proc, LRAR venant d'un avocat au maître d'ouvrage et le plus tôt possible, l'informant des conséquences à venir s'il persiste.
Le mieux serait de joindre un constat d'huissier afin que rien ne puisse être contesté.
Un huissier viendra avec un pointeur laser et relèvera la distance trouvée dans son PV. Des copies de ce PV partiront avec les LRAR;

Et comme la démarche est initiée dès le début de la construction, ne pas se conformer à la loi ne plaît pas devant le tribunal. Un tel comportement ne permet pas une défense correcte. Et oui, j'ai déjà vu un juge condamné la personne à la démolition, car elle pouvait tout reprendre dès le départ, si elle n'avait pas été de mauvaise foi.

Par StephaneB

J'ai lu plus haut:
Moi ce qui m'étonne c'est que la mairie n'a pas le droit d'aller sur le terrain sans l'accord, du coup comment avez-vous fait pour mesurer exactement ?

La mairie peut mesurer de chez vous.

Mais si c'est un agent assermenté venant contrôler la bonne implantation, le voisin n'a pas le droit de refuser. S'il refuse, c'est un délit, code natinf 4579

Et si votre voisin ne respecte pas les règles du PLU, au code NATINF 341, on peut rajouter le 4572 (à étudier suivant le PLU)

Un autre lien:
[url=https://www.eure.gouv.fr/contenu/telechargement/27334/182737/file/Fiche]https://www.eure.gouv.fr/contenu/telechargement/27334/182737/file/Fiche[/url]

Par Details74

Du coup, votre histoire s'est arrangée ?

Par Rambotte

C'est peut-être un peu tôt, non ?
Le message de Manfred relatant ses difficultés date du 05/11, et le dernier du 08/11...
On serait 3 mois après, la question aurait du sens.

Par Details74

Je pensais qu'il était allé en parler avec le voisin..

Par MANFRED

Bonjour
Voici les dernières nouvelles de nos problèmes avec le voisin
Nous lui avons fait un courrier pour lui dire que sa construction n'était pas à 3 mètres (2.7 mètres constaté par huissier)
1er voici sa réponse je cite "concernant la distance de 2.70 que vous auriez mesuré entre la limite de propriété et ma construction ,celle n'est à considérer que vis à vis du code de l'urbanisme , au regard du code civil , cette distance ne cause aucune nuisance"
2eme : entre son terrain et le notre , il y avait un portail
qui servait à rentrer le bois et donc était une servitude de passage , il a démoli le portail pour aujourd'hui monter le mur de son futur garage . est ce que cette servitude demeure ?
Il veut se servir de cette servitude de passage pour faire creuser une tranchée sur notre terrain pour se raccorder en électricité et autre concessionnaires
3eme Il a fait installé sur notre terrain un compteur provisoire en prétextant aux gens de chez ENEDIS que le terrain lui appartenait et qu'il avait de toute façon une servitude de passage , et que ENEDIS avait tout à fait le droit de passer sur notre terrain sans autorisation .
De ce fait les ouvriers qui viendront pour construire la maison devront dérouler des câbles électrique devant mon portail pour alimenter le chantier , est ce normal?
nous avons appelé ENEDIS ils font l'autruche
4eme : nous avons un escalier extérieur pour aller à l'étage , sa demande n'est pas explicite mais l'on comprend que nous devons démonter notre escalier , car il y a pour lui une vue direct sur son terrain
Je crois que nous n'avons pas fini avec ce personnage
Je pense qu'en temps qu'architecte , il connait tous les rouages de l'urbanisme et tout ce qu'il nous fait subir et un plan murement réfléchis dès l'achat du terrain
Je suis désespéré de cette attitude , comment peut on être aussi méchant
Nous étions bien tranquille , c'est fini
Je vous tiendrais au courant de la suite

Par Rambotte

Pour le point 1, dans votre courrier, vous êtes-vous présenté comme un voisin voulant faire respecter ses droits (civils) (qui sont ici respectés, réponse correcte du voisin), ou comme un voisin prêt à entreprendre toutes les actions auprès de qui de droit, en vue de faire constater toute infraction aux règles d'urbanisme (ou au permis de construire) ?
Donc auprès de la mairie, puis plus haut si la mairie se refuse de vouloir constater l'infraction.
Infraction qui ne pourra être constatée qu'après édification du premier li du mur.

Pour le point 2, qui est le fonds servant et qui est le fonds dominant ? S'il est fonds dominant, il devrait avoir le droit de s'empêcher lui-même tout usage de cette servitude (sur son fonds) ?

Par Nihilscio

Bonjour,

"concernant la distance de 2.70 que vous auriez mesuré entre la limite de propriété et ma construction ,celle n'est à considérer que vis à vis du code de l'urbanisme , au regard du code civil , cette distance ne cause aucune nuisance".
En effet, le minimum imposé par le code civil est 1,9 m. Difficile d'alléguer le trouble jouissance.

Par CToad

Bonjour

A voir avec les spécialistes mais pour le point 3, une servitude de passage autorisé le passage des personnes ou des véhicules donc :
- pas de passage de canalisation (ce serait une servitude de tréfonds)
- pas d'installation de compteur ou de câbles car c'est une occupation de la servitude et pas une utilisation

Encore une fois a confirmer par des gens plus calés que moi sur ce type de droit, ce sont juste des pistes de réflexion.

Dans tous les cas, allez voir un avocat. Ce qui se passe est sérieux et nécessite les actions et la coordination d'un professionnel du droit immobilier

---
Par Al Bundy

1er voici sa réponse je cite "concernant la distance de 2.70 que vous auriez mesuré entre la limite de propriété et ma construction ,celle n'est à considérer que vis à vis du code de l'urbanisme , au regard du code civil , cette distance ne cause aucune nuisance"
Donc il admet ne pas respecter son permis de construire ?

2eme : entre son terrain et le notre , il y avait un portail
qui servait à rentrer le bois et donc était une servitude de passage , il a démoli le portail pour aujourd'hui monter le mur de son futur garage
Si la servitude de passage existe, et que vous disposez de l'acte l'instituant, vous devez contester cette fermeture.

Je pense qu'en temps qu'architecte , il connait tous les rouages de l'urbanisme
Vous seriez surpris de savoir combien de fois cette affirmation est fausse.

Vous devez vous défendre face à ce voisin qui ne fait pas les choses dans les règles, et se permettra de vous en imposer encore si vous ne le stoppez pas et si vous ne faîtes pas respecter vos droits.
Assurez vous qu'il respecte son permis, dans le cas contraire vous saisissez le maire pour infraction.
Concernant le droit civil, entourez vous d'un conseiller (notaire) pour savoir ce qui est établit exactement et faîtes le respecter.

Par Rambotte

Si la servitude de passage existe, et que vous disposez de l'acte l'instituant, vous devez contester cette fermeture.
J'ai compris que MANFRED était fonds servant, et que le voisin a le droit de passer dans son terrain, en provenance du terrain de MANFRED, en franchissant la limite à l'endroit du feu portail.
J'ai compris aussi que la servitude n'était pas symétrique (chacun n'est pas à la fois fonds servant et fonds dominant).
Dans ce cas, il me semble que le bénéficiaire de la servitude a le droit de ne pas en faire usage, et même de s'auto-condamner à ne plus pouvoir en faire usage ? Bref, se clore.

En revanche, sauf erreur, il n'a pas le droit de transformer l'assiette de la servitude sur le fonds servant de MANFRED, pour en faire autre chose, tel du passage de réseaux.

Par MANFRED

Bonjour ALBUNDY

CITATION : Si la servitude de passage existe, et que vous disposez de l'acte l'instituant, vous devez contester cette fermeture.

je me suis mal exprimer concernant cette servitude
En fait cette servitude de passage a été mise en place , il y a très longtemps lors du démembrement des terrains pour rentrer le bois et l'entreprise d'entretien des espaces vert puisse rentrer une tondeuse , ils avaient à l'époque posé un petit portail
Pour pouvoir entrer par ce portail , les personnes devait donc passer par notre terrain
Aujourd'hui le futur voisin a fait sauter ce portail et la clôture et en lieu et place va monter son mur de garage
Donc pour moi cette servitude tombe d'elle même
Qu'en pensez vous , je me trompe
Merci pour vos réponse
Bonne journée

Par Rambotte

Elle tombera dans 30 ans par le non-usage ?
Non-usage que le bénéficiaire se sera obligé à lui-même.

Par MANFRED

Bonjour RAMBOTTE

Merci pour votre réponse

Du coup ai je le droit de clôturer mon terrain à l'endroit ou il y avait le grillage et le portail ?

Faut il un permis de construire pour faire une clôture

merci pour vos réponses

Bonne journée

Par Rambotte

A priori non ! La servitude à son profit demeure, même s'il ne peut en faire matériellement usage. Il a le droit de détruire son garage et de passer par là...

Et encore, le mur du garage est-il en limite de propriété au niveau du feu portail, ou bien en retrait, permettant le passage d'une personne ?

Concentrez-vous pour l'instant à vos notifications à la mairie des non-conformités au permis de construire, une fois avérées, et si la mairie se refuse à les constater, aux notifications à l'autorité compétente de ces non-conformités ainsi que de ce refus de constater.

Mais je laisse Al Bundy confirmer, infirmer, préciser.

Par MANFRED

Bonjour

oui il s'est mis en limite de propriété sur toute la largeur de ce qui était le portail et le grillage

D'ailleurs pour cela il a fait sauté une borne qui délimitais nos terrains

Je n'ai jamais vu que l'on peut se permettre de faire sauter des bornes qui délimitent un terrain

je crois que je n'ai pas fini d'en voir

de toute façon , ça déjà mal commencé avec le géomètre .
le voisin qui a vendu la moitié de son terrain , ne l'entretenais pas et donc il y avait des orties de 2 mètres de haut
du coup le géomètre n'a pas voulu s'embêter et a dit qu'il n'avait pas trouvé les bornes et nous a fait signer comme quoi c'était la clôture qui est sur notre terrain qui délimiter les terrains (nous avons été naïfs)

maintenant que le futur voisin a fait terrasser son terrain on retrouve les bornes
là aussi je devrais attaquer le géomètre
Je crois que je mettre tout çà dans les mains d'un avocat
sinon je vais aller de surprise en surprise
je suis dégouté , nous avions une maison magnifique dans un environnement verdoyant , vous tombez sur deux voisins malfaisant et tout s'écroule

---
Par MANFRED

Bonjour à tous

je vous donne des nouvelles de notre problème
Le futur voisin a été convoqué par la mairie
Sur le fait qu'il n'avait pas fait sa déclaration de début de travaux , pour un architecte ce n'ai pas très fort , il a répondu à la mairie qu'il avait oublié , je rigole
Concernant les 2.70 mères ,il a reconnu les faits et va faire un avenant à son permis de construire pour venir en limite de propriété , on a posé la question à la mairie de comment il allait faire , elle nous a répondu qu'elle ne savait pas et qu'elle n'avait pas le droit de lui demander
On attend le nouveau permis de construire pour voir ce qu'il nous réserve
Il avait aussi menti à la marie en disant au moment de la dépose de son permis de construire , qu'il allait faire un carport , nous avions fait remarquer à la mairie qu'un carport fermé sur les trois côtés n'était pas un carport mais un garage car il ne lui suffisait plus que de mettre une porte et cela devenais un garage
Il a reconnu qu'il allait faire un garage , la mairie lui a fait remarqué qu'il avait fait ça pour économiser des impôts , il n'a pas répondu honteux
Concernant le coffret électrique provisoire installé sur notre terrain en toute illégalité , Enedis fait l'autruche , ce ne sais

plus quoi faire , un huissier a constaté les faits , je suis allé chez Enedis , j'ai vu un responsable , cela fait une semaine , il ne m'a même pas rappeler
ils n'en ont rien à faire , même la mairie avoue avoir des difficultés avec eux
Ils se croient tout puissant
Le vois in nous a envoyé un courrier recommandé , en nous demandant de récupérer nos eaux de pluies de notre bucher , hors ces eaux coulent dans notre terrain, la borne indique une largeur de 10cm derrière notre bucher
qu'à cela ne tienne , nous allons inversé la pente de la toiture du bucher , pour prouver que nous ne sommes pas des abrutis finis , mais d'après l'huissier nous ne serions pas obligé de le faire
Dans son courrier recommandé , le voisin nous dit d'occulter une vue directe à moins de 1.90 mètres de son terrain
Sur ce point , nous n'avons pas bien compris , notre maison est à 3.22 mètres de la clôture
Il parle peut être de l'escalier extérieur qui nous permet d'accéder à l'étage , escalier qui a un palier à la porte d'entrée de l'étage , mais je suis pas sûr que ce soit ça
ma question est donc , pensez vous que le palier peut être resté ou pas ?
Merci pour votre réponse

je vous tiens au courant de la suite , à la prochaine peau de banane du voisin malfaisant
Bonne journée

Par jodelariege

bonjour
demandez au voisin de quelle vue directe il s'agit avant de faire quoi que ce soit à votre palier
imaginez que cela ne concerne pas votre palier.... et vérifiez bien qu'il y a vue directe ou pas :il ne s'agit pas de le dire il faut le prouver; c'est à votre voisin de le prouver

---
Par StephaneB

Oui bon en même temps, la vue directe est à 3.22 mètres de la clôture soit bien plus que le 1.90 mètre obligatoire par l'article 678 du code civil:

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Donc, pas de prise de tête à avoir.

Vous avez tiré le gros lot en guise de voisin.

Par MANFRED

Bonjour STEPHANE B

En fait notre escalier extérieur arrive sur un palier de 1.90 x 1.65
Si je me mets à la rambarde en regardant vers notre voisin
je suis à moins de 1.90 mètre
Nous avons acheté la maison en l'état
Je ne sais pas ce qu'il faut faire dans un tel cas

Avez vous une idée

Merci

bonne journée

Par StephaneB

Et quel âge à la maison ?

Par Rambotte

Ou plus exactement l'escalier, qui n'est peut-être pas d'origine.

Par MANFRED

Bonjour
Je reviens vers vous pour vous tenir au courant de la suite des événements
La mairie a convoqué notre voisin avant d'avoir attendu que le premier li de brique soit posé
Pour lui dire les choses suivantes :
- vous n'avez pas fait la déclaration d'ouverture de travaux - réponse j'ai oublié (pour un architecte s'est fort)
- vous avez déclarer faire un carport , hors il est fermé des trois côté
-réponse , oui c'est vrai ce sera un garage , du coup la mairie lui a rétorqué , vous ne vouliez pas payer la taxe d'aménagement , pas de réponse de sa part
- votre construction n'est pas à 3 mètres , réponse oui c'est vrai
Du coup , la mairie plutôt que lui demander de démolir ses fondations et de se remettre à 3 mètres , elle lui a demandé de venir construire une extension en limite de propriété fermé de tout côté sur une hauteur de 3 mètres , du coup encore moins de soleil pour nous
Comme çà nous sommes puni deux fois
j'ai dit à la mairie , il est hors de question qu'il vienne chez moi faire sa maçonnerie , elle m'a dit : il a le droit d'échelle
Du coup je lui ai répondu que le droit n'existait plus dans le code civil et ce qui existait c'est la violation de domicile
Elle m'a fait la réponse suivante , vous l'embêtez déjà parce qu'il n'est pas à 3 mètres , vous n'allez pas en plus l'empêcher de venir chez vous pour finir sa construction
vu l'imbécilité de la réponse , je suis rester bouche bai
En fait ce que j'ai compris , c'est que vous pouvez faire ce que vous voulez , personne de l'administration viens vérifier si vous respecter le permis de construire
il a dit que son garage ferai 2.8 mètres de haut , en réalité il fait 3.50 mètre
je ne sais pas vers qui me tourner pour faire respecter la loi
Si quelqu'un a une idée , je suis preneur
J'avais pensé aller à la DDTM mais la responsable de l'urbanisme m'a répondu c'est moi la DDTM , curieux non
Merci pour vos réponses
Bonne journée

Par jodelariege

bonjour
le droit /tour d'échelle ne s'appuie sur aucune loi mais est plutôt une coutume
il s'applique juste pour des travaux sur immeubles déjà existants et pas sur des maisons en construction

https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F67

personne n'a le droit d'entrer chez vous pour faire des travaux chez le voisin
vous n'avez pas pris d'avocat ou interpelé votre protection juridique ? cela semble urgent et indispensable vu l'ampleur "des dégâts"

Par Isadore

Bonjour,

Allez consulter un avocat au lieu de compter sur la mairie pour défendre vos intérêts. La mairie n'a pas spécialement intérêt à embêter votre voisin et comme je l'ai dit dans mon premier message ne semble pas s'orienter vers une démolition. La plupart des mairies préfèrent remplir les caisses avec des amendes plutôt que d'engager de coûteuses procédures pour faire démolir.

Le voisin n'a en effet pas le droit d'entrer chez vous sans permission. Si vous refusez, il devra prouver à un juge qu'il a besoin de cet accès pour pouvoir passer outre votre refus.

Votre stratégie de créer un maximum d'ennui à votre voisin est en train de se retourner contre vous. Vous n'empecherez pas votre voisin de construire. Le côté positif est que s'il construit en limite il n'aura pas le droit de créer de vues. Le côté négatif c'est que c'est plus ou moins mort pour l'option qui vous laisse plus de soleil.

Et vu votre attitude, ca risque de se finir en justice, le voisinrisquantd'être peu disposé à négocier. Prenez en votre parti : le voisin va construire dans tous les cas. Il faut étudier vos options pour rendre cela le moins pénible possible pour voys.

Par MANFRED

Bonjour ISADORE

je crois que vous n'avez pas bien compris mes motivations
je ne cherche pas à embêter mon futur voisin
Je souhaite juste qu'il respecte le droit
donc d'après vous , ce n'est pas grave qu'il ne respecte pas les lois de l'urbanisme
c'est l'anarchie dans votre façon de réfléchir

Vous connaissez mon voisin pour être aussi conciliant avec lui

Bonne journée

Par jodelariege

on comprend votre situation et votre volonté de faire respecter la loi par votre voisin mais vous voyez bien que tout seul vous n'arrivez pas à faire respecter la loi; vous devez impérativement prendre un avocat ou votre protection juridique cela a été dit des le début de vos messages ;vous perdez du temps ,de l'énergie ..un forum de conseils juridiques gratuits donne des conseils juridiques mais ne peut pas intervenir dans une situation conflictuelle
vous avez eu tous les conseils et surtout de prendre un avocat en urgence

---
Par Isadore

S'il construit en limite, il sera en règle. La mairie a proposé à votre voisin une solution parfaitement légale qui ne semble pas vous satisfaire. Si c'est le respect de la loi que vous voulez, laissez votre voisin construire son extension jusqu'à la limite, une fois que la mairie aura donné sa permission.

Le voisin aura son bâtiment, vous aurez le respect des règles d'urbanisme qui vous tiennent tant à c?ur et tout le monde sera satisfait.

Si votre souhait est de défendre vos intérêts, et notamment l'ensoleillement de votre terrain, il faut se concentrer sur les aspects de la loi qui vous concernent. Vous n'êtes pas chargé de faire respecter les règles d'urbanisme. Votre mairie semble avoir priscen charge cet aspect des choses.

Par MANFRED

bonjour,

merci pour vos réponse ISADORE
j'ai du mal à me faire comprendre

pourquoi faire les lois de l'urbanisme , si ce n'est pas pour les faire respecter

en effet mon voisin à déposer un permis de construire en disant qu'il serait à 3 mètres , il implante volontairement à 2.70 (je vous rappelle qu'il est architecte) , le chéneau sera même à 2.20 avec la gouttière et le cache moineaux
si je vous comprend bien , chacun fait ce qu'il veut tant que le voisin ne s'en aperçois pas , hors comme je m'en suis aperçu , c'est double peine pour moi , la mairie l'autorise à construire un mur de 3 mètres en limite de propriété , plutôt que de le remettre à 3 mètres

en fait avec toutes ces injustices , ce qu'il va se passer c'est que chacun va faire sa loi

effectivement dès le départ on aurait dû prendre un avocat , mais ma femme a préféré faire marcher sa protection juridique qui nous a répondu ne rien pouvoir faire si l'implantation n'est pas bonne , que ça prendrait des années pour prouver le manque d'ensoleillement

cette protection juridique ne nous a servi qu'à faire retirer le compteur électrique de notre futur voisin , installer illégalement sur notre terrain

en fait pour résumer , si il ne nous avaient mis un courrier dans notre boite à lettre pour que l'on fasse couper notre arbre 'plutôt que de venir nous en parler de vive voix et trouver une solution), je n'aurai pas eu l'idée d'aller mesurer la distance de son implantation de maison

sa chance s'est de bien connaitre , le fonctionnement de la mairie

bonne journée

Par janus2

S'il construit en limite, il sera en règle.

Attention à ce qu'il ne dépasse pas la limite (fondations), vu le personnage...

Par MANFRED

Bonjour JANUS2

Un ami nous a conseillé de nous rendre à la DDTM pour signaler le problème
Et un élu très haut placé , nous a conseillé de saisir le juge des référés

Qu'en pensez vous ?

Merci

Bonne journée