



Anomalies Construction terrain voisin

Par Euskal64

Bonjour à tous,

Je fais actuellement construire dans un lotissement. La maison de mon futur voisin est pour ainsi dire quasiment terminée depuis quelques mois. Ce qui lui permet d'y habiter.

Cette personne seule et âgée, sympa au premier abord a décidé de n'en faire qu'à sa tête, et peu importe selon ses dires si elle n'obtient pas la conformité. C'est sa première maison.

Contexte:

Son garage sans étage, accolé à sa maison en prolongation, se trouve en limite séparative de mon terrain. Le chef de chantier de ma propre construction m'a fait remarquer qu'un des drains de sa maison passait sur mon terrain. Après l'en avoir informé celui-ci a été retiré.

Néanmoins en y regardant d'un peu plus près, les fondations de ce mur dépassent d'environ 10 à 15 centimètres par endroits. L'on peut voir aussi sa gouttière dépasser de quelques centimètres. La planche de finitions de la charpente est chez moi. Et pour être tatillon le delta et le crépi probablement aussi!

Ma première question est la suivante:

Doit-je faire valoir mes droits ou laisser couler sachant cela n'a pas vraiment de conséquence immédiate pour moi?

Si oui ai-je 100% de chance que ma démarche aboutisse au tribunal car cela sera très difficile de traiter avec lui. Il fait le sourd d'oreille et oriente systématiquement les problèmes vers d'autres sujets et me laisse entendre que je n'y comprends rien.

L'origine de la discorde est une fenêtre avec châssis fixe de sa maison orientée vers mon jardin, ma terrasse, ma chambre, mon séjour, ma cuisine.

Alors que les plans de sa maison indiquent que cette fenêtre fut une simple fenêtre sans plancher (jour?) laissant entrer la lumière à une hauteur de 2,60 du rez-de-chaussée (vide sur séjour/cuisine), à la suite d'une visite amicale visant à nous amadouer comme depuis le début des travaux dans le lotissement, j'ai constaté que le plancher de l'étage avait été prolongé vers cette fenêtre. Je n'ai jamais vu d'affichage de permis modificatif, ni pris connaissance d'un permis allant dans ce sens. Donc n'est pu envisager un éventuel recours pour essayer de m'en prémunir. Je trouve qu'il y a avec cette fenêtre désormais avec vue, une perte totale d'intimité.

J'ai voulu trouver une solution qui soit durable avec lui, en lui demandant d'y apposer un occultant et de signer une convention entre voisins pour ne pas avoir de problème dans l'avenir. Depuis je n'arrive pas à avancer car il se ferme au dialogue. Arguant qu'il était inadmissible que je veuille avoir un droit de regard sur l'agencement et la répartition de ses espaces intérieurs.

Pour en rajouter une couche, nous avons établi lors du démarrage de mon chantier, que sa maison avait été à la fois rehaussée et avancée sans demande d'autorisation. Non encore expertisé par géomètre expert.

J'accepte avec beaucoup de reconnaissance toutes les informations possibles et imaginables sur un dénouement de tout cela avec apaisement mais aussi de manière à lui faire entendre raison sur le vis-à-vis.

Les autres problématiques étaient pour moi insignifiantes avant ce problème. Et j'étais ok dans mon fort intérieur de m'asseoir sur ses autres largesses et transgressions, malgré des conséquences d'autres degrés (perte d'ensoleillement, perte de vue (panorama montagne), perte de la valeur foncière de mon terrain (fondations)?

D'avance merci à tout ceux qui m'aideront à apprécier correctement la situation et à faire valoir mes droits.

Par Al Bundy

Bonjour,

Ne vous laissez pas faire et faites respecter vos droits.

Assurez-vous bien que sa construction empiète chez vous, faites le constater par un huissier et mettez en demeure votre voisin de faire corriger son implantation et ses fondations par lettre R/AR.

Si elle ne bouge pas vous engagez un avocat pour une procédure judiciaire. En cas d'empiètement le juge ne laisse pas faire et condamne à la démolition/arasement.

Mettez votre constructeur dans la boucle, vérifiez aussi qu'une clause vous permet d'interrompre le chantier. Puisque le voisin empiète chez vous j'imagine qu'il serait difficile de poursuivre votre chantier.

Par Euskal64

Bonjour,

Merci de votre réponse rapide.

Si je peux me permettre, comme je l'expliquais, le fait que sa fondation empiète chez moi, n'a aucune conséquence sur ma construction actuelle.

Je n'ai pas choisi de construire en limite de propriété pour ma part. Mais je l'avais accepté pour ce voisin sans envisager de recours car les dispositions du PLU l'encadre et l'autorise. Mais aussi car son terrain est plus petit et que je souhaitais paraître conciliant et compréhensif pour démarrer sur de bonnes bases nos relations de voisinage.

Maintenant, en réalité, mon problème principal, c'est la fenêtre. Et je me dis qu'il faudra bien que je l'attaque sur toutes les dérives de sa construction ayant un impact sur ma propriété et sur mon cadre de vie pour régler ce problème. Je ne souhaitais vraiment pas en arriver là. Même si en soit il ne faudrait pas que je l'accepte.

Que pensez-vous de cette fenêtre qui devait initialement être sans plancher?

Par Al Bundy

Que pensez-vous de cette fenêtre qui devait initialement être sans plancher?

Qu'elle semble manifestement non conforme au permis de construire. Votre voisine a déclaré l'achèvement de ses travaux, via la DAACT ? La Ville a contesté la conformité ?

Une baie non conforme qui donne sur votre terrain, comme des fondations, engendre des problèmes pour plusieurs décennies. Ce n'est pas uniquement vous qui êtes concerné, mais également tous les propriétaires successifs de votre maison.

Si un empiètement des fondations ne vous dérange pas, tant mieux pour vous. Il pourrait en aller autrement pour d'autres. D'autant que votre responsabilité pourrait être engagée par un futur acquéreur étant donné que vous avez connaissance de ce fait aujourd'hui.

Par Euskal64

Très bien. Je prends petit à petit conscience de l'implication que tout cela peut avoir.

Non, je ne pense pas que la déclaration d'achèvement des travaux puisse être faite en l'état. Il manque des volets, peinture des avants toits. Mais pour le citer: « la conformité, je ne l'aurais pas et je m'en moque ». Est-ce vraiment une possibilité de passer outre?

La fenêtre semble être parfaitement conforme au permis en façade. Le problème c'est ce qu'il y a derrière. Un plancher. Je le cite une nouvelle fois: « ici je vais me faire un petit coin lecture/bibliothèque avec un petit canapé ». Il pourra probablement voir de cet endroit, si j'ai un bol ou une tasse le matin. Quel est la couleur de mes draps de lit. Ou encore si je suis plus lecture ou télé dans mon salon. Je ne parle même pas de la piscine/terrasse. Comment prouver même si j'ai ma petite idée que ce plancher existe. Comment faire valoir ces preuves juridiquement. Quelle démarche adoptée pour ce trouble que je trouve insupportable. Depuis des semaines, un aspirateur de chantier se trouve stationné derrière la fenêtre comme pour me narguer. Le problème pour moi ce n'est pas le plancher, mais bien sûr le fait qu'il puisse nous regarder dans nos activités.

Je me pose aussi la question des murets dessinés sur les plans de son permis, a-t-il l'obligation de les faire? Ce ne sont que des murets de clôture partiels ayant plutôt comme objectif de délimiter les espaces et améliorer le design général. L'un d'entre eux est en prolongation du mur de son garage en limite séparative mais s'arrête à mi-chemins d'une borne délimitant nos terrains, créant une clôture incomplète.

J'aimerais vraiment qu'il le réalise. Puis-je l'y obliger?

Je souligne, que je n'ai pas encore été en mairie pour déclarer ce conflit car avec l'obtention de mon permis cela a été difficile et j'ai à chaque sollicitation l'impression que je les dérange. J'ai l'impression de ne pas être le bienvenu

Par yapasdequoi

Bonjour,

Tant que le chantier n'est pas terminé, vous aurez du mal à avoir des recours; Toutefois vous pouvez faire constater par huissier les empiètements et à toutes fins utiles envoyer un courrier RAR à votre voisine à ce sujet.

Pour cette fenêtre qui vous inquiète : à quelle distance de la limite est-elle ? Si elle est à au moins 1m90, vous n'avez pas de recours. D'autant plus si elle est prévue sur le permis.

PS : Si vous voulez de l'intimité chez vous, vous pouvez aussi mettre des rideaux.

Par Al Bundy

Est-ce vraiment une possibilité de passer outre?

Non, la déclaration une obligation : art. L.462-1 du code de l'urbanisme.

Une construction pour laquelle on ne dispose pas du certificat de non contestation de la conformité est une construction irrégulière. L'une des conséquences est l'impossibilité de pouvoir bénéficier de la reconstruction à l'identique (art. L.111-15 du code de l'urbanisme).

La fenêtre semble être parfaitement conforme au permis en façade. Le problème c'est ce qu'il y a derrière. Un plancher. Il faut savoir pourquoi cette fenêtre est prévue sans plancher, et donc sans vue, dans le permis de construire : le PLU n'autorise pas la création d'une vue à cette distance de la limite du terrain ?

Libre à vous d'alerter la mairie sur les différents points de non conformité des travaux du voisin à son permis de construire. Si vous voulez le pousser à régulariser son empiètement, vous avez là des arguments pour le contraindre et l'entraîner dans une procédure contentieuse. Je rappelle que la construction en méconnaissance de l'autorisation constitue un délit pénal (art. L.480-4 du code de l'urbanisme).

Par Euskal64

Réponse à Yapasdequoi

Intéressant,

La fenêtre semble bien conforme en tout point, même concernant les distances.

Une autre fenêtre du rez-de-chaussée de sa maison donne sur mon terrain. J'en avais pris connaissance avant de faire les plans de ma maison et avais donc pu implanter ma maison en fonction.

J'insiste sur le fait qu'à aucun moment un plancher n'apparaît sous cette fenêtre. Il s'agit d'un jour, si je ne me trompe pas de terme dans la définition exacte de ce que cela représente.
Aujourd'hui cela est une fenêtre avec vue.

Pour aller plus loin,

Comment aurais-je pu m'en prémunir en construisant différemment par exemple si j'en avais été informé?

J'ai lu quelques part que les autorisations de ce genre de vue plongeante sur la propriété et les espaces de vie principales d'une maison, sortent généralement de la réglementation et du principe de recul et distance d'un vis-à-vis.

J'ai installé des volets roulant mais j'aurais souhaité pouvoir les ouvrir de temps en temps?

Par Euskal64

Réponse à Al Bundy

Je n'ai pas la réponse complète à cette question mais je peux supposer que ayant déjà un garage en limite de propriété et une autre fenêtre en vis-à-vis, mon voisin voulait peut-être éviter un recours de notre part.

Je sais aussi que la surface habitable créé est déjà au maxi à savoir 165m2. Mais de cette manière en créant un vide sous plafond sur un bon deux tiers de son rez-de-chaussée, il se laissait la possibilité d'augmenter considérablement la

surface habitable au delà de la limite légale.

Par Al Bundy

Je sais aussi que la surface habitable créée est déjà au maxi à savoir 165m². Mais de cette manière en créant un vide sous plafond sur un bon deux tiers de son rez-de-chaussée, il se laissait la possibilité d'augmenter considérablement la surface habitable au delà de la limite légale.

La surface habitable n'existe pas en urbanisme, raisonnez en surface de plancher (R.111-22 du code de l'urbanisme). Je suppose que votre lotissement, via son règlement, limite la surface de plancher de chaque lot ? Si c'est bien ça, la ville ne peut que contester la conformité des travaux. Un nouveau point de pression pour vous...

Par Euskal64

Oui effectivement, c'est 165m² de surface plancher autorisé. Le maximum était atteint sans ce nouveaux plancher. Aujourd'hui il doit être à 200m².

Mais à l'étage, pourquoi a-t-il choisi de ne pas en positionner une partie à l'Est de notre côté, au Sud et à l'Ouest y préférant le Nord ???

Comment, je le prouve? Légalement. Une caméra au niveau de ma terrasse laissant voir les va-et-vient à cette fenêtre ferait-il l'affaire?

Encore une fois je me fou de la surface créée. Pas de jalousie ou autre. Mon problème c'est le vis-à-vis plongeant et la perte d'intimité.

Concernant l'augmentation de la hauteur (30cm) et l'avancée (60cm) de sa maison. Non déclaré via une demande de modification de permis, non régularisé, même si cela est minime, qu'est-ce que je gagne à m'engager sur ce terrain? Que risque t'il?

Par Al Bundy

qu'est-ce que je gagne à m'engager sur ce terrain?

Des billes pour motiver votre voisin à retirer son empiètement, et probablement de mauvaises relations de voisinage. Mais pas de panique, c'est déjà le cas.

Que risque t'il?

Une procédure contentieuse avec le procureur de la république (L.480-4 CU), une mise en demeure du maire de régularisation sous astreinte (art. L.481-1 CU), l'impossibilité peut être de procéder à une extension, l'impossibilité certaine de reconstruire à l'identique (art. L.111-15 CU), des problèmes lors de la vente de sa maison dont une diminution du prix de vente imposée par le potentiel acquéreur.

Par yapasdequoi

Pour la légalité des ouvertures :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150123/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150123/[/url]

Si cette fenêtre est située sur le mur en limite lisez les 676 et 677.

Vous pourriez obliger le voisin à les occulter. Et peu importe le plancher (qui peut toujours être modifié après coup)

Par Euskal64

Oui c'est déjà le cas. Malheureusement.

Merci beaucoup pour vos réponses éclairées.

À très vite pour de prochaines questions. Car je pense qu'il y en aura assurément!

Par yapasdequoi

c'est déjà le cas. Malheureusement.

Précisez. La fenêtre est sur un mur en limite ou pas ?

Par Euskal64

Sans vouloir paraître impolie, je pensais être clair à ce sujet. Cette fenêtre se situe sur un mur qui n'est pas en limite séparative et respecte la réglementation en terme de recule s'il s'agissait d'une fenêtre avec vu. Bien que son positionnement au dessus de ma zone de vie principale pourrait peut-être contestable, malgré ces règles respectées. D'autres litiges du même genre font peut-être jurisprudence sur le sujet?

À l'origine il s'agissait d'un jour. Aucun plancher ne devait se situer dessous.

- vis-à-vis crée
- augmentation surface plancher dépassant le maximum autorisée.
- fenêtre n'étant désormais à 10-20 cm du nouveau plancher créé.

Par yapasdequoi

Si la fenêtre est à plus de 1m90 de la limite, avec ou sans plancher, elle est autorisée. Vous n'avez pas de recours.

Par Euskal64

Je ne me bat pas contre la fenêtre. Mais contre un vis-à-vis qui n'a pas pu être anticipé par des aménagements spécifiques de ma construction. Contre le changement de destination d'une fenêtre que je n'ai pu anticipé.

Encore une fois dans nombres de situations, mairies et juges n'accordent pas d'autorisation de vis-à-vis plongeant et direct sur les espaces de vie d'un voisin malgré le respect de la réglementation en la matière. J'ai vu passer quelques articles allant dans ce sens.

Ce qui serait retenu ici serait la perte totale d'intimité en dehors de toutes réglementations. Et je vous assure qu'elle l'est!

J'aurais d'ailleurs bien aimé être informé spécifiquement sur ce sujet bien précis.

Par yapasdequoi

Le permis s'il est conforme au PLU ne peut pas être contesté pour cette raison. En plus il y a un délai impératif pour ce type de recours.

Si les travaux sont en cours, il est fort probable que ce délai soit expiré.

Ensuite il faut déterminer si la construction est conforme au permis ou pas, ce que vous contestez déjà pour les empiètements. On vous a répondu à ce sujet.

Par contre pour la perte d'intimité due à un plancher non prévu sous cette fenêtre il va falloir démontrer le trouble anormal de voisinage.

Consultez un avocat.

Par Burs

Bonjour,

Encore une fois dans nombres de situations, mairies et juges n'accordent pas d'autorisation de vis-à-vis plongeant et direct sur les espaces de vie d'un voisin malgré le respect de la réglementation en la matière. J'ai vu passer quelques articles allant dans ce sens.

Un vis-à-vis n'est pas condamnable, seul une création de vue l'est. donc ni la Mairie ni le juge ne peuvent intervenir là dessus. Quand à la perte d'intimité, elle relève du trouble de voisinage et pour cela, il faut que ce trouble soit jugé "anormal" ce qui est loin d'être gagné car il relève de l'appréciation du juge

Par Euskal64

Merci j'ai bien saisi qu'il n'y a pas de problème de fond ou de forme avec cette fenêtre, ni avec un quelconque vis-à-vis à cet endroit précis conformément à la réglementation.

Il n'empêche que l'ajout d'un plancher à cet endroit sans demande de modification du permis et postérieur au recours des tiers, surpasse la surface plancher autorisée dans cet maison et ne m'a pas laissé la possibilité d'anticiper quoique

ce soit.

De fait le trouble de voisinage débute à mon sens à cet instant précis.

Si j'avais compris cela, j'aurais peut-être construit ma maison différemment.

J'aurais peut-être essayé le recours pour perte d'intimité malgré le respect des règles de reculs. La maison de ce voisin bénéficiant elle d'une totale intimité et de multitude d'autres fenêtres tournée vers le Sud et l'Ouest.

Je n'aurais peut-être pas construit et abandonné mon projet.

J'aurais probablement aussi investi moins d'argent.

Ma maison n'étant pas encore fini, je n'ai même plus envie d'y vivre.

Ce voisin m'a floué et a floué la mairie. Je vous épargne la description de mon état d'esprit et mon moral maintenant.

La fenêtre (environ 110x90) se trouve maintenant à 20 cm d'un nouveau plancher créant un vue plongeante sur mon jardin et à l'intérieur de la maison.

Assis derrière, le spectacle se déroule en contrebas. Pas besoin de se pencher, tel un perchoir, le point de vue est admirable.

Par janus2

Si j'avais compris cela, j'aurais peut-être construit ma maison différemment.

Bonjour,

Le voisin aurait aussi pu ouvrir cette fenêtre après votre construction ! On n'est jamais sur de ce que l'on aura dans le futur sur les terrains voisins...

Par Euskal64

Et j'aurais pu essayer de contester lors des recours des tiers. Ici on me l'impose.

Et si seulement il n'y a avait que cela.

J'ai encore vu un reportage hier sur la perte d'intimité. En dehors du cadre réglementaire. En ville cela n'aboutit pas toujours, en campagne d'avantage apparemment.