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

Permis de construction de 2008 reprise en 2022

Par even500

Bonjour,

Notre situation est quelque peu compliquée.

Un promoteur d'une construction non achevée depuis 2008 a déposé une reprise du permis de construire datant de 2008. En effet, la propriétaire précédente et très âgée s'est battue devant la justice pendant plus de 10 ans contre ces promoteurs et la collectivité pour non respect des codes de construction notamment la servitude de vue et d'autres malfaçons lors de la construction elle-même.

Aujourd'hui, nous voulons également éviter d'avoir un balcon qui donne carrément sur mon jardin sans compter tous les autres balcons mais celui-ci on peut se servir tranquillement de mon laurier sauce... c'est pour dire.

Je ne vous parle de l'eau qui ruissèle des murs lorsqu'il pleut averse... les gardes corps qui sont piqués par des artisans ... et j'en passe, le bâtiment a même pris feu sur tout un étage, de multiples squatters et gamins jettent des pierres carrelages dans notre jardin avec des enfants de 4 et 1 an...

Depuis un an on vit pas très bien en sécurité dans notre propre jardin malgré nos nombreux appels à la police et mail auprès de la Mairie qui s'en lave littéralement les mains !

Aujourd'hui, je veux faire les choses étape par étape avec ce nouveau promoteur (cession suite liquidation judiciaire 06 2022) et la collectivité (qui a délibérément accepté (dessous tables qui vont avec) ce permis de construire. A savoir : la petite dame a perdu dans la ville concernée (évidemment la "justice" ne va pas se retourner contre elle-même) mais a gagné à Grenoble puis il y a eu encore appel à Lyon mais elle ne s'était pas représentée, normal, 87 ans et elle avait vécu tte sa vie dans cette maison de ses parents ! bref.

Déjà je pensais qu'un permis de construire avait une date de validité... est-ce vrai ?
Puis-je faire marcher ma protection juridique ?
Quelles démarches accomplir avant de passer en procès ?
Merci pour tous vos retours,
Bien cordialement
E

Par morobar

Bonjour,
(dessous tables qui vont avec)
Avec ce genre de propos on se retrouve ite en correctionnelle.
Mieux vaut donc s'abstenir surtout sans preuve.
Puis-je faire marcher ma protection juridique
Vous pouvez déjà ouvrir un dossier sinistre et espérez que celui-ci soit garanti.
Quelles démarches accomplir avant de passer en procès ?
Téléphoner à votre protection juridique.

Par even500

Bonjour,

Merci pour ce retour.

La ville entière est au courant, ce n'est même pas un secret de polichinelle. Mais il est évident que ça ne sera pas un argument. Je veux construire qqch de solide, là il s'agit d'un message via un forum pour demander un peu d'aide.

Les voisins et association de conso, nous poussent à partir en procès avec l'avocat qui s'est déjà occupé de l'affaire. Mais la procédure peut durer des années et je préfère dans un 1er temps trouver un arrangement à l'amiable avant d'aller devant la Cour de "Justice".

En plus, impossible de récupérer le dossier auprès de l'avocat de Mme OHL (décédée en début d'année). Nous n'avons rien de précis sur les points sur lesquels elle a porté plainte.

Mais je vais contacter effectivement l'assurance Protection Juridique.

Merci
E.

Par Al Bundy

Bonjour,

Toute autorisation d'urbanisme a effectivement un délai de péremption (art. R.424-17 CU). Les travaux autorisés par le permis de 2008 ont fait l'objet d'une déclaration d'achèvement et conformité ? Qu'entendez-vous par déposer une reprise du permis ?

Qu'un nouveau permis ait été déposé ou non manifestez vous auprès du maire et du constructeur pour leur faire part de vos remarques et être associé aux réflexions sur le projet.

Par even500

Bonjour Al Bundy,

IL me semblait bien. Sur l'affichage il est bien noté "reprise et finalisation" du permis de construire de octobre 2008. rien d'autre.

Cet immeuble a connu 3 promoteurs (dont le 1er a fui avec l'argent). Les plaintes de l'ancienne propriétaire ont eu raison du non achèvement de cette bâtisse.

Il y a eu liquidation judiciaire avec cession au mois de juin 2022 de la SCI. Reprise d'un autre promoteur qui reprend les travaux (pas encore).

Et pendant ces années, l'immeuble et nous mêmes avons subi les nuisances multiples d'un bâtiment à l'abandon...

Par Al Bundy

Sur l'affichage il est bien noté "reprise et finalisation" du permis de construire de octobre 2008. rien d'autre
De quel affichage s'agit-il, le panneau du permis de 2008 ?

Par even500

Alors non il s'agit d'un tout nouvel affichage (affiché par ailleurs au mauvais endroit) avec un "bénéficiaire" différent : 3ème promoteur. L'ancien affichage est devant l'entrée du bâtiment du promoteur précédent mais aujourd'hui tout est effacé.

Par Burs

Bonjour,
en fait quel est votre préjudice et que contestez vous exactement. Vous parlez d'une servitude de vue et d'un balcon qui donnerai chez vous. Précisez car ceci ne relève pas des règles d'urbanisme mais du code civil.

Par even500

Bonjour Burs,

A savoir, au tout début du permis de construire et de la construction Mme X avait déposé plainte pour non conformité aux respects des servitudes de vue notamment le balcon qui donne sur notre jardin ... l'immeuble possède également des garages en sous sol avec monte charge et l'aération donné carrément dans le jardin (pour cela Mme X a eu gain de cause).

Aujourd'hui, l'immeuble entoure le jardin et des murs devraient être à hauteur de 1m90 ce qui n'est pas le cas.

En gros les distances légales ne sont pas respectées. Perte d'intimité totale. tous les balcons donnent sur notre jardin.

Et LE balcon qui donne sur notre jardin en hauteur à une vue surplombante de notre jardin et bénéficiera de mon laurier sauce à sa guise. Au bout du jardin, idem il y a un passage en hauteur mais qui donne accès direct à mon jardin.

Nous allons faire une 1ère démarche vers la protection juridique et ensuite s'entretenir avec l'avocat qui a déjà plaidé l'affaire je pense.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le plus important c'est de déterminer à quelle distance de la limite de votre propriété sont les rembardes de ces balcons.
Si plus de 1m90, vous n'aurez pas gain de cause.
Même si une vue "plongeante" existe forcément depuis les logements en hauteur.

Par even500

Bonsoir,

Euh le balcon en question est collée à mon jardin donc le copropriétaire peut prendre son échelle est descendre... donc les 1m90 on en est loin ainsi qu'au bout de mon jardin idem les passants copropriétaires peuvent prendre leur échelle est descendre dans mon jardin cueillir des prunes ... il est là le préjudice en fait. Il est réel. Je veux juste d'abord trouver un accord avant d'intenter quoique ce soit en justice. ensuite l'eau qui ruissèle des murs je ne pense pas que ça soit bien conforme sans compter qu'à l heure où je vous parle cet immeuble est un risque pour tous le voisinage : source à 7m et un sous sol garage inondé de 1 m d'eau... sinon tout va bien.

si je pouvais vous montrer par des photos je pense que ça parlerait mieux. :(

Désolée de ma tirade. Je n'ai tellement pas envie de me lancer dans des procédures infinies. Après bien sûr ça stopperait encore les travaux pdt au moins un certain temps que sais je ? le truc est là depuis 15 ans maintenant.

En attendant, je vous remercie tous pour le temps donné et vos différentes réponses ou interrogations. ça me permet de me corriger dans mon discours et d'y voir aussi plus clair. Donc merci !
E

Par yapasdequoi

Il vous faut un avocat pour examiner vos chances de succès et élaborer une stratégie.

Par even500

Effectivement, il existe déjà un avocat qui a plaidé cette affaire avec l'ancienne propriétaire mais elle était âgée et au 2ème appel elle ne s'est pas présentée... (elle avait gagné dans une autre région que la nôtre à son appel car tous les délits en matière de permis avait été enfreint) et depuis les travaux n'ont jamais repris. ça devait être en 2018/2019 peut être avant.
Merci bcp
E

Par Burs

Il est étonnant que le constructeur n'ai pas tenu compte de distance de vue. (mais si vous le dites, il faudra qu'il supprime tous les balcons en limite. Je reste néanmoins pantois du peu de professionnalisme du constructeur mais bon.

Par yapasdequoi

Il ne faut pas mélanger la procédure de contestation du permis (urbanisme) et celle pour la servitude de vue (droit civil). Ce n'est ni le même tribunal ni les mêmes articles de loi.

PS : L'histoire de l'échelle pour cueillir vos pommes ne tient pas 1 seconde. C'est le cas de toutes les propriétés qui ont une cloture et qu'on peut escalader (avec ou sans échelle.)

Reprenez plutôt les articles du code civil concernant les vues droites et obliques.
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150123/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150123/[/url]

Par even500

En réalité, cette construction a été acceptée par la mairie car le 1er promoteur de la SCI avait promis deux beaux appartements à Monsieur le Maire de l'époque (et il était coutume de la chose) puis ce 1er promoteur est partie avec la caisse. L'ancienne propriétaire s'est battue corps et âme pour sa maison de son enfance... mais elle était âgée et ont profité de la chose. Sans compter l'installation des pots d'échappement qui donnait carrément sur le jardin même.

Un des voisin a posé la chappe... le permis de construire n'a pas du tout était respecté depuis le début ! soit 2008.

C'est un immeuble qui a un très mauvais historique et les pauvres gens qui ont investi dans la SCI ont une moy d'âge de 70 ans, beaucoup sont morts.... C'est vous dire.

On vit dans un monde où le capitalisme est roi et les pauvres gens ... n'ont pas leur mot à dire et subissent.

Par even500

yapasdequoi comme je le disais l'affaire n'est pas là. Le délit existe et l'avocat a déjà un dossier solide sans compter les malfaçons qui existent également. Je voulais surtout savoir si je pouvais négocier en premier lieu avant d'entamer une procédure.

Par yapasdequoi

Vous pouvez toujours tenter de négocier. Personne ne vous l'interdit ! Mais ce n'est plus une question juridique.

NB : Des pots d'échappement c'est sur un véhicule à moteur. Pas sur un immeuble.

Si le permis a été annulé par un tribunal, le nouveau promoteur devra redemander un permis respectant le PLU et la législation.

Si la construction n'est pas conforme au permis, il y a des recours.

Mais un permis est toujours délivré sous réserve des droits des tiers, notamment il ne tient pas compte de vues créées illégalement. C'est aux personnes lésées de le faire valoir au civil (pas à l'urbanisme)

S'il y a un délit, c'est du pénal ... et c'est encore un autre tribunal.

Le droit c'est compliqué, consultez un avocat spécialisé dans l'immobilier !

Par Al Bundy

Il faut être plus précis concernant la partie urbanisme : vous évoquez un permis de 2008 et, apparemment, un nouveau permis. Il semble que les travaux réalisés jusqu'à présent l'ont été sous l'empire du permis de 2008, donc sans autorisation à ce jour.
Combien de permis ont été déposés, accordés, refusés, annulés ? A ce jour quelles autorisations existent ? Pour quels travaux ?
Si le maire refuse d'agir vous saisissez le préfet en lui présentant tout l'historique du dossier, les manques du promoteur comme du maire.
Quand vous évoquez un affichage, de quoi s'agit-il ? Une publicité ? Un affichage d'autorisation suivant le R.424-15 CU

?