



Fenêtre Velux de garage non autorisée lors PC modificatif

Par **soie66**, le **08/04/2016** à **13:23**

Bonjour,

Notre maison est en rénovation depuis 2007 avec un Permis de Construire déposé en décembre 2010. Bâtie depuis 1892.

En janvier 2016, nous avons fait une demande de Permis de Construire modificatif au PC initial pour entre autre nous conformer à la réalité de notre maison.

Nous avons posé une fenêtre de toit style Velux dans une partie pour le moment habitable qui va devenir un garage grâce au PC modificatif car bien trop humide.

Cette fenêtre de toit n'est pas dans le PC initial. Naïvement, je ne savais pas qu'il fallait la déclarer... je sais, très naïve !!! Mais comme elle ne constitue pas une fenêtre, je ne pensais pas que c'était utile.

Mais nous l'avons installée depuis 2007.

Un gars de la DDTM est venu en 2013 et a procédé a un procès verbal indiquant l'existence de cette fenêtre de toit. Nous sommes convoqués à la gendarmerie pour répondre d'une "infraction au code de l'urbanisme".

Nous avons fait un PC modificatif pour nous mettre en conformité le dossier et l'ouvrage réalisé.

Ce PC a été accordé mais avec une mention "fenêtre à châssis fixe" et qui ne doit pas s'ouvrir.

Je voulais savoir :

- Y a t'il prescription puisque cette fenêtre existe depuis plus de 6 ans ?

- Que risquons nous ? Montant des amendes ou autres...
- La mairie peut-elle émettre cette restriction qui visiblement n'est pas dans les règlements (PLU je crois) de mairie et tout à fait non justifiée par le code de l'urbanisme, nous semble-t-il ?
- Et dans ce cas, comment faire revenir la mairie sur cette décision car nous la trouvons abusive (problème avec des voisins qui ont pignon sur mairie et qui sont aussi d'ailleurs aussi à l'origine de la dénonciation à la DDTM) ?

J'ajoute que cette fenêtre de toiture est à 3 mètres de haut et nous n'avons aucune vue possible sur le voisinage, ne constituant, de fait non pas une fenêtre au sens juridique du terme mais nous servant à aérer notre actuel logement qui sera un futur garage bien trop humide.

J'ai aussi posté une autre demande sous le titre : "Infraction pour toile tendue amovible sur escalier extérieur"... Si vous pouviez aussi m'aider sur cet autre sujet qui rejoint celui-ci. Nous sommes littéralement harcelés par nos voisins et nous en sommes à notre troisième convocation en gendarmerie !!!

Merci pour vos conseils.
Cdlt

Par **amajuris**, le **08/04/2016 à 13:54**

bonjour,
la création d'une fenêtre de toit modifiant l'esthétique de votre maison doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée par la mairie.
si cette ouverture ne respecte pas le code civil concernant les vues droites et obliques, les voisins concernés peuvent contester cette installation leur portant préjudice.
sous réserves, le crois qu'il n'y a pas prescription que ce soit au regard du droit de l'urbanisme ou du code civil.
pour éviter de vous trouver dans une telle situation, vous auriez du vous renseigner auprès de l'urbanisme de votre commune, il est facile de dire abusive la position de la mairie alors que vous avez fait les travaux sans vous soucier de la réglementation.
salutations

Par **soie66**, le **08/04/2016 à 16:10**

Merci Amajuris,

Je maintiens mes dires, abusif car il ne s'agit pas d'une fenêtre, abusif car la raison n'est pas explicitée...

Je n'ai pas expliqué mes relations avec la mairie, mais nous pensons qu'elles sont biaisées par une prévalence envers notre voisin, porte-drapeau de notre mairie... Il nous cherche des niaiseries depuis 2007 et nous a dénoncé sur plein de sujet avérés faux. Que ce soit au niveau de travail au noir... Il est vert car il a perdu au tribunal alors que c'est lui qui nous avait

attaqué pour une fenêtre en limite de terrain qui existait depuis la construction de la maison. Sa maison a été construite vers 1970.

Et notre intention est belle et bien de remettre de l'ordre dans notre "manque de souci de la réglementation" comme vous le nommez. Vous savez surement comme moi que la vie vous dépasse par moment... Et si vous ne connaissez pas ce genre de situation, alors soyez en heureux et ayez un peu d'indulgence envers les autres.

Par ailleurs, il ne s'agit pas de manque de souci de la réglementation mais une véritable ignorance car notre velux ne nous permet pas de voir chez qui que ce soit et donc on ne pensait pas qu'il fallait faire une demande pour cela.

Nous avons déposé un PC rectificatif alors que visiblement qu'une simple déclaration aurait suffi, d'après tout ce que je lis.

Par ailleurs, les voisins ne subissent aucun préjudice, donc pas de contestation en cours car je le répète, ce n'est pas une fenêtre, elle est à plus de 3 mètres de hauteur.

Si c'est pour m'agresser sans faire avancer mes questionnements (ce qui est bien le cas pour votre intervention) je préfère ne pas avoir de réponse.

Car voilà ce que j'ai trouvé par ailleurs : "En matière d'urbanisme, conformément à l'article 8 du Code de procédure pénale et de l'article L.460-1 du Code de l'urbanisme, la prescription de l'action publique est de 3 ans après achèvement des travaux"

Salutations (comme vous l'écrivez si bien).

Par **morobar**, le **08/04/2016 à 18:09**

Bjr,

La prescription est de 3 ans sur le plan pénal.

C'est uniquement cela qui va guider vos propos lors de l'audition en gendarmerie.

L'action publique est éteinte.

Mais l'action civile (mairie) se prescrit pas 10 ans.

Alors encore un peu de patience, s'il n'arrive rien entretempe vous pourrez classer le dossier l'année prochaine.

Par **amajuris**, le **08/04/2016 à 18:25**

je me demande ou je vous agresse dans mon précédent message alors que je me contente de vous dire que vous auriez dû vous renseigner avant de faire vos travaux.

Qu'un refus vous soit opposé sans motif, ne signifie pas que ce refus est abusif.

si vous ne voulez pas avoir des réponses qui ne vous conviennent pas, il ne fallait pas poser votre question sur un forum juridique.

vos voisins comme tous citoyens ont le droit de contester les travaux y compris devant un tribunal s'ils estiment qu'ils ne respectent pas la loi ou leur causent un préjudice.

quand on cite un article d'un code, il faut faire attention.

dans votre cas, vous citez l'action publique, qui est une action en justice devant une juridiction pénale contre l'auteur d'une infraction passible de poursuites pénales.
c'est donc du droit pénal.
mais vos voisins ou la commune peuvent engager votre responsabilité civile pendant 10 ans suivant l'achèvement des travaux litigieux.
dès l'instant où vos travaux modifiaient l'aspect initial extérieur de votre maison, il vous fallait une autorisation d'urbanisme.

Par **soie66**, le **09/04/2016** à **14:42**

Merci Morobar et Amatjuris,

Donc, si je comprends bien vos propos, comme nous serons entendus en gendarmerie en mai et que la fenêtre existe depuis 2007, même si le PV de la DDTM est de 2013, il y a prescription pénale.

La procédure ci-dessus est bien celle de la pénale ?

Où lui aussi c'est du civil ? Et donc cela rejoint le paragraphe suivant ?

Par contre, si la mairie ou mes voisins veulent faire quelque chose contre cette ouverture, il leur reste 1 an et quelques mois. Et pour eux c'est la voie civile (tribunal administratif c'est ça ?)

Dans notre cas ce ne sont ni les voisins (qui nous ont certainement dénoncé à la DDTM) ni la mairie mais la DDTM. Donc sur quelle action sommes nous et quelle durée pour la prescription ? La date à tenir compte est celle de la visite de la DDTM ou celle de la convocation en gendarmerie ou autre ?

Autre question, la demande de recours gracieux auprès de notre maire doit-elle être faite dans un certain délai par rapport à la délivrance de l'avenant au PC ?

Merci pour vos précieux conseils.

Par **amajuris**, le **09/04/2016** à **15:10**

la voie civile, ce sont les tribunaux civils c'est à dire dans votre cas le tribunal de grande instance et la prescription pour la responsabilité civile c'est 10 ans.

vous pouvez consulter ce lien:

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F642>

Par **soie66**, le **12/04/2016** à **15:39**

Merci Amatjuris,

une autre question me vient alors :

Comme nous avons déposé une demande de PC modificatif pour obtenir ce velux, alors nous repartons pour les délais tels que vous me les indiquez ou prévaut le fait que ce velux est installé depuis 2007 ?

Par **morobar**, le **12/04/2016** à **16:23**

C'est une bonne question, mais la prescription est acquise sur le plan pénal, et bientôt sur le plan civil.

Par **talcoat**, le **12/04/2016** à **19:18**

Bonjour,

Pour la prescription pénale, il faut faire le décompte à partir de la date du procès verbal (DDTM) de constat de l'infraction.

Cordialement

Par **soie66**, le **12/04/2016** à **23:41**

Merci Morobar et Talcoat.

Donc je décompte à partir du PV DDTM.

Je vous tiendrai informés des suites.

Très cordialement et avec tous mes remerciements