



Non respect du permis de construire par voisin

Par **jerfar**, le **04/08/2014** à **11:27**

Bonjour,

J'habite dans une maison de village avec un monument classé.

Mon voisin a obtenu un permis de construire concernant la construction d'une habitation dans une remise existante (permis accordé et validé le 15/04/14). Or celui-ci a démoli la remise mitoyenne à ma maison et construit une nouvelle habitation contre le mur mitoyen et tout ceci sans mon accord. (aucun isolant entre les deux constructions, piliers et poutres directement contre le mur, qui fait à partir de la 2eme moitié du mur 15cms d'épaisseur). J'ai écrit des courriers en A/R la semaine dernière notamment à la mairie et DDTM (DDE) pour leur signaler qu'ils n'ont pas construit ce qu'ils avaient prévu. J'en ai profité pour demander une copie du permis de construire, à mes frais. Après lecture de celui-ci, il s'avère que ce devait être une rénovation, sans démolition. La demande faite à Bâtiments de France est décrite en tant que "Aménagement intérieur - chang. dest.". Je n'ai pas de protection juridique, mais je souhaite prendre un avocat pour envoyer ce propriétaire au tribunal pour demander des dédommagements et surtout parce-que le mur mitoyen de ma maison a été touché, et je ne sais pas quel dommages ma maison a subi. Qu'en pensez-vous?
Merci d'avance.

Par **alterego**, le **04/08/2014** à **12:01**

Bonjour,

Vous confondez mitoyen et contigus.

Mitoyen, le mur chevauche la limite séparative de vos fonds respectifs et vous en êtes, l'un et l'autre, copropriétaires.

Contigus, le mur de chacun longe la limite séparative des deux fonds. Chacun est propriétaire de son mur.

Consultez un avocat spécialiste du Droit de la Construction.

Cordialement

Par **jerfar**, le **04/08/2014** à **12:28**

Bonjour et merci beaucoup pour votre réponse rapide.

Le mur est sûrement considéré comme mitoyen. Il supportait les poutres de la remise détruite, et son toit, en ciment/béton était "ancré" à ce mur (pour l'info, son héberge était plus basse que mon toit, donc la partie restante du mur visible entre mon toit et le sien était privative). Un huissier, envoyé par l'architecte du projet, était même venu faire un état des lieux sur la mitoyenneté (il m'a été expliqué que c'était pour vérifier l'état du mur de mon côté). Reste toutefois le fait que le permis de construire concernait la création d'une habitation dans une remise existante et non une nouvelle construction. Ce qui n'est sûrement pas très légal.

Je contacterai un avocat cet après-midi.

Merci pour les conseils.

Cordialement.

Par **moisse**, le **04/08/2014** à **16:34**

Bonjour,

[citation], mais je souhaite prendre un avocat pour envoyer ce propriétaire au tribunal pour demander des dédommagements[/citation]

Vous devrez faire état d'un préjudice réel et chiffrable.

Selon votre exposé, ce préjudice est loin d'être évident.

[citation]surtout parce-que le mur mitoyen de ma maison à été touché, et je ne sais pas quel dommages ma maison a subi[/citation]

Il a appuyé sa construction conformément à ses droits.

Si vous ignorez l'existence de dommages sur votre demeure, c'est peut-être parce qu'il n'en existe pas.

Attention aux pétitions de principe. Pas de dommages, rien de concret, tout ceci conduit à l'abus de droit.

Par **alterego**, le **04/08/2014** à **17:49**

Bonjour,

Si le mur est mitoyen, comme vous le soutenez, que ce copropriétaire a fait exécuter des travaux sans votre accord ou justifié d'une urgence, ce qui ne semble manifestement pas le cas, et qu'il a assumé tous les frais et charges des travaux, je vois mal engagée une procédure, à moins de dommages chez vous.

Si, comme il semble que ce soit le cas, vous avez à vous plaindre de dégradations et/ou qu'il a été porté atteinte à vos droits, en l'absence de tout accord amiable, vous devrez, en ce cas, avoir recours à la justice.

Vous écrivez qu'un huissier avait effectué un état des lieux sur la mitoyenneté, document dont vous avez probablement une copie, vous ne devriez pas être en mal de prouver ce en quoi il est en faute et le préjudice qui est le vôtre, si faute et préjudice il y a.

Travaux ou construction en violation du permis de construire, comme votre préjudice, il vous appartiendra de le démontrer.

J'avoue avoir eu du mal à suivre vos explications, particulièrement la conception du ou des murs "mitoyens" existants. Un coup le mur est mitoyen, un coup il est à lui, un coup il est à vous... Ne serait-ce que partiellement...

Ce n'est pas chercher à vous dissuader d'engager une procédure que de vous avertir qu'elle sera longue et coûteuse. Expertise il y aura.

Cordialement

Par **jerfar**, le **04/08/2014** à **18:39**

Bonsoir moisse et merci pour votre réponses.

Concernant les dédommagement, oui je comprends donc que ce n'est pas évident.

[citation]Il a appuyé sa construction conformément à ses droits. [/citation]

Je ne pense pas, car il devait y avoir un joint de dilatation, un mur et sa construction. En tout cas, c'est ce qui est sur le permis de construire et ce qui m'a été expliqué lors de notre premier rendez-vous.

[citation]Si vous ignorez l'existence de dommages sur votre demeure, c'est peut-être parce qu'il n'en existe pas. [/citation]

Concernant les dégâts, il y a les joints de murs "effrités" notamment dans les combles(débris visibles au sol le long du mur).

Cordialement.

Par **jerfar**, le **04/08/2014** à **19:15**

Bonsoir alterego. Merci pour vos réponses.

Concernant la violation du permis de construire, à aucun moment il n'est fait mention de "démolition". Cette section n'est pas remplie. Ce qui est décrit, est l'aménagement d'une remise existante en habitation, et ce, dans tous les documents du permis de construire. Or, celle-ci a été démolie entièrement.

Pour le mur mitoyen séparant nos deux habitations, ce que je veux dire c'est que la remise était moins haute que mon habitation. Je faisais référence à l'article 653 du code civil. Par contre dans le permis de construire, il est bien stipulé que celle-ci devait être rehaussé à hauteur de ma maison.

Ce n'est pas très évident à expliquer par texte, je vous l'accorde.

Comme je le supposais, je doute effectivement que ce ne soit pas si simple pour aller au tribunal.

Le rapport de l'huissier, non, je n'ai pas de copie car il n'a pas été mandaté par moi-même. Par contre, j'ai demandé que cet huissier revienne à la fin des travaux.

Cordialement.