

Alain MANZON

Expert Immobilier-Consultant

N° d'agrément - 1004 -

Diplômé de l'Enseignement Supérieur

RN98 Beauvallon Guerrevieille

83120 SAINTE-MAXIME

Tél : 04.94.96.32.59

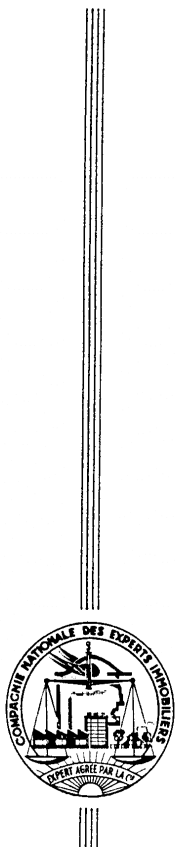
Fax : 04.94.96.69.41

LE CONTENTIEUX DE LA
CONSTRUCTION

(note complémentaire à celle sur la prescription)

Qualifications :

- ☐ Evaluations Immobilières
 - ☐ Valeurs vénales
 - ☐ Copropriétés
 - ☐ Urbanisme
 - ☐ Lotissements
 - ☐ Défense des assurés
 - ☐ Evaluation et missions diverses
- REF



J'avais rédigé le 15 février 2009 un essai sur « **la prescription en matière d'urbanisme et de construction** » qui était essentiellement destinée aux professionnels de l'immobilier.

J'apporte par la présente quelques précisions pratiques sur les procédures dans le cas où vous construisez et êtes attaqué par votre voisin ou vice-versa.

Tout en respectant le double délai imposé par les articles R – 600-3 et L 480-13 pour engager une procédure (voir pages 2 et 3 de mon essai précédent) deux cas sont possibles.

I) Conformité des constructions attaquées au permis de construire :

Je vise ici les constructions nouvelles.

Si la construction attaquée au tribunal administratif est conforme au permis de construire c'est-à-dire que la construction RESPECTE le permis de construire, vous ne pourrez engager l'action en démolition que si vous réussissez d'abord à faire annuler ledit permis de construire.

Cela veut dire que la mairie (ou la préfecture) vous aurait accordé une autorisation de construire sans respecter (normalement de bonne foi), en méconnaissance des règles publiques, (par exemple la hauteur), ou privées (par exemple le règlement du lotissement).

Si le juge administratif annule le permis de construire, vous pourrez aller devant le tribunal civil (tribunal de grande instance) demander la démolition à l'encontre du propriétaire de la construction et/ou demander des dommages et intérêts à l'encontre du constructeur.

L'action en annulation du permis de construire est appelée « recours pour excès de pouvoir » (l'administration n'aurait pas dû accorder le permis et ce faisant elle a excédé, outrepassé ses pouvoirs).

Il est quelques fois utile, concomitamment à l'action en annulation, de demander au juge administratif de faire stopper les travaux par l'introduction d'un référé suspension.

Pour être recevable cette action en référé nécessite des conditions spéciales (danger, urgence, doutes sérieux sur la validité ou la légalité du permis de construire, etc...).

Attention toutefois à ne pas tenter une action injustifiée car l'action reconventionnelle de votre adversaire peut vous coûter cher si vous vous trompez et/ou si votre procédure est jugée abusive et préjudiciable....).

Vous avez donc introduit votre action en annulation du permis de construire et le juge administratif estime soit :

- a) Que le permis de construire est légal et n'a donc pas à être annulé. Vous ne pouvez dans ce cas obtenir la démolition de la construction ce qui paraît normal, mais

Mais, vous pouvez dans le cas où vous subissez un préjudice (à prouver bien évidemment) tel que nuisances sonores ou olfactives, perte d'ensoleillement, etc...) tenter devant le juge civil une action en demande de dommages et intérêts **pour trouble anormal de voisinage**.

- b) Que le permis de construire est illégal (c'est-à-dire qu'il n'aurait pas dû être accordé par le maire et/ou le préfet)

Dans le cas où le permis de construire est annulé, vous avez alors deux ans après que le jugement d'annulation soit devenu définitif (car il peut y avoir appel devant la cour d'appel administrative ou action en conseil d'état) pour tenter l'action en démolition devant le juge civil (tribunal de grande instance), seul compétent.

Au vu du dossier concret (la construction peut-elle être mise en conformité avec les règles d'urbanisme (POS, PLU, règlements du lotissement? etc...), le juge peut prononcer la démolition de l'ouvrage ou malgré l'illégalité du permis ne pas la prononcer et moduler la sanction en accordant simplement des dommages et intérêts.

Si le juge prononce un jugement de démolition, vous n'aurez plus (sauf à faire appel ou aller en cassation) qu'à démolir (avec possibilité d'astreinte).

Vous aurez compris que, même dans le cas où le permis de construire est illégal et annulé, la démolition n'est pas une sanction automatique.

Dans ce cas, la construction <u>illégal</u> en droit administratif devient donc relativement, légale en droit civil !!!
--

II) Non-conformité des constructions attaquées au permis de construire ou absence de permis de construire :

Dans ce cas la procédure prévue par l'article L480-13 du code de l'urbanisme (voir ma note du 15 février 2009) ne s'applique pas.

On ne peut en effet demander l'annulation d'un permis de construire qui n'est pas respecté ou inexistant puisque dans ce cas ce n'est pas l'autorisation qui est contestée et qui obligeait à aller devant le juge administratif mais le respect de celle-ci, voire son inexistence.

Deux choix s'offrent à vous :

- a) Dépôt de plainte à la mairie (auprès des services de l'urbanisme) ou auprès du procureur de la République (soit directement auprès du procureur, soit par l'intermédiaire de la gendarmerie ou du commissariat de police).

Dans ce cas les services municipaux et/ou le procureur feront cesser les travaux, remettre les lieux en l'état (c'est-à-dire démolir totalement ou partiellement les constructions) et/ou condamner le constructeur à une amende.

Si vous poursuivez cette action pénale vous pouvez en cas de préjudice réel obtenir des dommages et intérêts soit devant le juge pénal soit devant le juge civil.

- b) La deuxième voie qui est celle de l'action civile qui peut intervenir, pendant ou après l'action pénale.

Si vous êtes dans les délais ne valant pas prescription de votre action (voir mon essai du 15 février 2009) l'action en démolition et/ou en dommages intérêts vous est/sont ouverte(s).

Je rappelle cependant un point important concernant les lotissements :

S'il y a violation du règlement du lotissement le coloti doit prouver un préjudice pour obtenir l'annulation du permis de construire. Les articles (R 600 – 3, L 480 – 13 et L 600 – 6 du code de l'urbanisme) trouvent application.

S'il y a violation du cahier des charges le coloti n'a pas à prouver de préjudice, et les articles visés ci-dessus, notamment l'article L 480 – 13 ne s'appliquent pas (dans ce cas les recours des co-lotis se prescrivent par 30 ans !). Cela veut dire que vous pouvez demander la démolition et/ou des dommages et intérêts que le permis de construire (s'il y en a un....)soit légal ou non.

Sachez cependant que ces procédures sont longues et coûteuses et que le succès n'est jamais assuré.

Avant d'engager toute procédure, soyez sûrs de votre bon droit, et pour cela l'avis préalable de spécialistes est utile (services municipaux de l'urbanisme, architecte, expert, notaire, avocat spécialisé, etc...)

A. MANZON, expert CNEI