

## Travaux : comment vous prémunir contre les recours ?

**Vous venez d'obtenir un permis de construire pour ajouter une extension à votre maison, creuser une piscine dans votre jardin, ou encore rénover votre garage ? Vous êtes en copropriété et vous entamez des travaux privés qui peuvent avoir des répercussions sur les parties communes ? Avant de poser la première brique, protégez vous au maximum contre les recours : ceux formulés contre votre permis de construire, et ceux de vos voisins ou des autorités publiques pour dégradations consécutives à vos travaux.**



## Affichez votre permis de construire

**Publication légale** Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

Une fois votre autorisation d'urbanisme obtenue, vous devez impérativement afficher un panneau



de permis de construire. A défaut, vous encourez une amende, et surtout, les tiers lésés peuvent demander l'annulation de votre permis de construire pendant 5 ans.

## Utilisez un panneau de permis de construire conforme :

*Mis à jour le 05/06/2018*

Vous en trouverez dans les enseignes de bricolage, ou sur internet. Il doit respecter un emplacement, des mentions et des dimensions bien précises, décrites dans le code de l'urbanisme aux [articles A424-15 et suivants](#)

### Format :

- rectangulaire
- plus de 80 cm

### Mentions :

- nom, raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire
- le nom de l'architecte auteur du projet architectural (depuis le 1er juillet 2017)
- date et le numéro du permis,
- nature du projet et superficie du terrain
- une copie des articles en vigueur et qui définissent la possibilité pour un tiers de contester un permis de construire

### Emplacement et durée d'affichage :

- lisible depuis la voie publique ou depuis les espaces réservés au public,
- pendant toute la durée des travaux.

## Obtenez la preuve de l'affichage de votre permis de construire :

Le jour de l'affichage du permis de construire constitue le **point de départ du délai de 2 mois** pendant lequel les tiers peuvent le contester. A l'issue de cette période, ce droit est prescrit. Il est donc important de pouvoir prouver que vous avez affiché votre panneau de permis de construire dans les règles et de manière ininterrompue ! A défaut, vous risquez de voir émerger un recours (même très tardif, jusqu'à 1 an après l'achèvement de la construction), qui serait déclaré recevable par le tribunal administratif ! Potentiellement donc on pourra faire démolir la construction si le tribunal accueille favorablement la contestation...

Prendre des photos horodatées de votre panneau, ou obtenir le témoignage écrit de voisins peuvent constituer des preuves valables. Néanmoins c'est le **constat d'affichage** par un huissier de justice qui vous apportera la preuve la plus solide : en effet, son procès verbal de constat assure de façon incontestable :

- que votre panneau est **conforme** : l'huissier de justice prend une photo de votre affichage et de son environnement
- qu'il a été affiché de manière **continue** pendant 2 mois : soit l'huissier de justice vient le 1er jour du chantier et appose des scellés sur le panneau qu'il vient relever 2 mois après, soit il fait un constat le premier et le dernier jour du délai, ainsi qu'une visite intermédiaire et inopinée.

## Faites réaliser un état des lieux avant travaux



Si votre opération de construction, de rénovation ou de démolition est entreprise sur un terrain jouxtant l'espace public, le terrain d'un tiers ou les parties communes d'une copropriété, il faut pouvoir vous prémunir contre des accusations de dégradation : vous pouvez faire appel à un huissier de justice pour réaliser un constat avant-travaux, qui constitue la preuve la plus solide en cas d'action en justice.

## **Sur les parties communes de la copropriété, des appartements, des maisons ou immeubles mitoyens et sur l'espace public :**

L'huissier de justice va rendre compte avant que ne commencent les travaux, de l'état des fenêtres, du sol, des peintures, du ravalement, de la solidité d'un mur mitoyen...il consignera dans son procès verbal, à l'aide de **photos** ou de **vidéos** les fissures, peintures délabrées, dégâts des eaux et autres dégradations préexistantes qui ne pourront être imputées à votre chantier à son terme.

Il peut, le cas échéant établir un constat sur l'état de la voirie ou tout autre **espace public**. Cela peut-être particulièrement utile si la rue ou les équipements sont déjà en mauvais état – route défoncée, mobilier urbain dégradé...- avant que vos travaux ne soient entrepris. Pensez-y si votre chantier nécessite le passage d'ouvriers, et la circulation d'engins ou de matériaux lourds.

## **A votre demande, ou en accord avec vos voisins :**

– L'huissier de justice peut constater depuis votre propriété ou depuis la voie publique l'état **extérieur** des bâtiments avoisinants.

– Pour que l'huissier puisse pénétrer à l'**intérieur** des propriétés privées, il vous faudra prévenir vos voisins de cette opération : ils pourront soit être présents le jour du constat, soit vous donner leur accord écrit et leurs clefs pour que l'huissier puisse procéder aux opérations.

Dans le cadre de **travaux privés** réalisés au sein d'une copropriété, prévoir cette démarche a souvent un effet positif vis-à-vis des copropriétaires et du syndic, qui peut les prédisposer à donner leur accord pour votre chantier.

## **Le cas particulier du référé préventif avant travaux :**

Plus complexe et plus coûteuse, cette procédure peut néanmoins s'avérer particulièrement utile lors d'une opération qui demande une grande expertise.

En tant que maître d'ouvrage, vous pouvez, assisté par un avocat, demander au juge de **désigner un expert**, qui viendra établir ses constatations après que les voisins et professionnels

Enjointes sur le chantier en mai 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

