

## Les travaux sur constructions existantes

Si les démarches d'urbanisme semblent être logiques lors de l'édification d'un nouveau bâtiment, cela semble moins évident en matière de travaux sur des constructions existantes. Certaines sont cependant obligatoires.



### LE PRINCIPE

Ils sont, par principe, dispensés de toute autorisation d'urbanisme. Des exceptions existent néanmoins et sont énumérées par le code de l'urbanisme.

### LES TRAVAUX SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE

Cette déclaration est nécessaire en ce qui concerne les façades, les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur, par exemple, la pose d'une fenêtre de toit ou la transformation d'une fenêtre en porte-fenêtre. La création d'une emprise au sol, jusqu'à 20 m<sup>2</sup> de plancher doit aussi faire l'objet d'une déclaration. Certains travaux, en principe dispensés de formalité, peuvent être soumis au régime de la déclaration préalable s'ils sont réalisés dans des secteurs classés, sauvegardé ou encore dans une réserve ou parc naturel.

### LES TRAVAUX SOUMIS À PERMIS DE CONSTRUIRE

En raison de leur importance, certains travaux nécessitent l'obtention d'un permis de construire. C'est par exemple le cas des réalisations créant une emprise au sol de plus de 20 m<sup>2</sup> ou 40 m<sup>2</sup> selon les secteurs géographiques. D'autres relèvent du régime du permis de construire en raison de la localisation de l'immeuble et du besoin de protection de celui-ci : travaux portant sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, travaux modifiant la structure du bâtiment ou les volumes existants dans des secteurs sauvegardés.

### LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Il est toujours soumis à obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme. Le permis de construire sera nécessaire pour toucher à la structure ou à la façade. Une déclaration préalable sera obligatoire dans tous les autres cas.

## Jurisprudence

### Nos amis les animaux

Certains ne semblent pas apprécier les activités commerciales de leurs voisins. Et pour faire fuir la clientèle, quoi de mieux que des chiens ?

Entre les deux hommes, cette procédure judiciaire n'est pas une première... M. Y. a depuis quelques années implanté un restaurant à proximité de la résidence de Mr X., ce qui ne fut pas de son goût. Il exigea le déplacement du parking de l'établissement, ainsi que l'installation de haies et de claustras. Mais une fois les travaux réalisés, l'affaire n'en resta pas là. Mr X décida d'implanter son chenil... devant le restaurant. Lassé et se plaignant d'une perte de clientèle en raison d'aboielements incessants, Mr Y.

décida, à son tour, d'agir en justice. En première instance, le tribunal se basant sur les éléments de preuves tels que la pétition adressée à la mairie, les attestations versées par la victime et les témoignages faisant état de l'excitation volontaire des chiens, ainsi que sur le dossier d'instruction mentionnant que le prévenu avait refusé la médiation proposée et s'était contenté de nier les faits sans apporter des éléments de preuves, condamna Mr X. pour trouble du voisinage portant atteinte à la tranquillité publique. Une décision confirmée en appel puis par la cour de cassation.

*Cour de Cassation, chambre criminelle, vingt-huit février deux mille douze*

## Trois questions à...

Maître Olivier Marce, Notaire



### L'indivision

#### Qu'est-ce que l'indivision ?

Il s'agit d'une situation juridique dans laquelle plusieurs personnes ont des droits de même nature, sur un même bien ou sur une même masse de biens. Cela est fréquent dans le cadre des successions ou peut résulter d'un choix, par exemple lors d'un achat commun par un couple.

#### Comment se gère-t-elle ?

Lorsque les indivisaires agissent d'un commun accord, le coût des travaux est assumé proportionnellement à la part possédée. En cas de désaccord, les actes de conservation, c'est-à-dire nécessaires à la préservation du bien, peuvent être décidés et mis en œuvre par un seul indivisaire. Les actes de gestion peuvent être réalisés avec l'accord des détenteurs des deux tiers des parts. En ce qui concerne les actes de disposition, comme une vente, l'accord de tous sera nécessaire.

#### Comment prend-elle fin ?

Le principe du droit français est que nul ne peut être contraint à demeurer en indivision. Le partage peut donc être provoqué à tout moment par la vente du bien ou le rachat des parts par l'un, ou plusieurs, des indivisaires. Si malheureusement aucun accord n'est trouvé, il faudra passer par la voie judiciaire. Le tribunal pourra alors ordonner la vente du bien aux enchères.