

Construction irrégulière et prescriptions

La construction réalisée sans autorisation d'urbanisme préalable, en violation des règles d'urbanisme ou en méconnaissance d'une autorisation d'urbanisme, est irrégulière. Les cas de construction irrégulière sont fréquents, en pratique. Les sanctions qu'encourt l'auteur d'une construction illégale sont multiples.



par M^{me} Julie Maistre
du Chambon, notaire

LES SANCTIONS PÉNALES

Le fait de réaliser des travaux sans permis de construire ou sans déclaration préalable, ainsi que le fait de réaliser des travaux non conformes à un permis de construire ou à une déclaration préalable constitue une infraction pénale. L'article L.480-4 du Code de l'urbanisme punit l'auteur de l'infraction d'une peine d'amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, en cas de construction de surface de plancher, 6 000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable et, dans les autres cas, 300 000 euros.

Depuis le 1^{er} mars 2017, date d'entrée en vigueur de la loi n° 2017-242 du 27 février 2017, l'action publique se prescrit par six ans à compter de l'achèvement des travaux, sous réserve qu'aucun acte interruptif de prescription (procès-verbal de constat de l'infraction, constitution de partie civile...) n'intervienne dans l'intervalle. Étant précisé que l'achèvement des travaux, comme point de départ de la prescription, s'entend du jour où les installations sont en état d'être affectées à l'usage auquel elles sont destinées. Antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 27 février 2017, l'action pénale se prescrivait par trois ans.

En outre, le juge pénal peut, à l'occasion de la condamnation de l'auteur de l'infraction, prononcer des mesures de restitution consistant soit dans la mise en conformité de la construction irrégulière aux règles d'urbanisme ou dans la démolition de l'ouvrage illégal. Les mesures de restitution ont un caractère réel, c'est-à-dire qu'elles sont opposables non seulement à l'auteur de l'infraction mais, le cas échéant, aux propriétaires successifs de l'ouvrage irrégulier.

LES SANCTIONS CIVILES

- La sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers : Une personne qui subit un préjudice direct du fait de la réalisation d'une construction irrégulière

peut introduire une action en responsabilité civile devant le juge civil, sur le fondement de l'article 1240 du Code civil. Le succès de l'action est subordonné à la violation d'une règle d'urbanisme, un préjudice personnel pour le tiers et un lien de causalité entre la violation et le préjudice subi.

Il a, par exemple, été jugé, que l'action d'un voisin se plaignant qu'une construction dépasse de quelques décimètres la hauteur maximale autorisée par le plan local d'urbanisme, doit être rejetée, une telle circonstance n'entraînant aucun dommage sensible pour lui.

Depuis la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, l'action se prescrit par cinq ans à compter de l'achèvement des travaux.

Le juge civil peut prononcer des mesures de restitution (mise en conformité de la construction illicite ou démolition de l'ouvrage) ou l'allocation de dommages-intérêts.

- La sanction civile de la part de la collectivité : En vertu de l'article L.480-14 du Code de l'urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal de grande instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage réalisé sans autorisation d'urbanisme ou en méconnaissance d'une autorisation d'urbanisme. Cette action se prescrit par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.

LES SANCTIONS ADMINISTRATIVES

Les sanctions administratives sont, par principe, imprescriptibles.

Il en résulte qu'un permis de construire de « régularisation » peut être délivré pour régulariser une construction ou des travaux réalisés sans permis de construire ou en violation des prescriptions du permis de construire. Dans cette hypothèse, le permis de construire est instruit en fonction

Le Code de l'urbanisme instaure une prescription administrative décennale pour les travaux ou constructions réalisés en méconnaissance des prescriptions du permis de construire.



Chambre des notaires
de l'Isère

des règles d'urbanisme en vigueur à la date du dépôt de la demande. Le risque est que les règles d'urbanisme en vigueur à la date du dépôt de la demande du permis de construire ne permettent pas la régularisation de l'ouvrage illicite.

En outre, lorsque des travaux sont envisagés sur un bâtiment construit sans permis de construire ou en violation du permis de construire, le pétitionnaire doit déposer une demande de permis de construire portant non seulement sur les travaux réalisés illégalement mais également sur les travaux envisagés.

Le principe d'imprescriptibilité des sanctions administratives connaît, néanmoins, un tempérament instauré par l'article L.421-9 du Code de l'urbanisme, lequel dispose que « lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables : (...) 2°) Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L.480-13. (...) 5°) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ».

Le Code de l'urbanisme instaure une prescription administrative décennale pour les travaux ou constructions réalisés en méconnaissance des prescriptions du permis de construire. Dès lors, une construction réalisée en violation d'un permis de construire et achevée depuis plus de dix ans, peut faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable autorisant de nouveaux travaux, sans qu'il soit besoin de régulariser la construction initiale.

Par ailleurs, il convient de noter que les constructions irrégulières ne peuvent pas être raccordées aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone, conformément à l'article L.111-12 du Code de l'urbanisme.

Enfin, l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme dispose que « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de

dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ». Dans cette hypothèse, l'irrégularité de la construction initiale peut empêcher la reconstruction de l'immeuble sinistré, si les règles d'urbanisme en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire ne permettent pas la reconstruction.

La question de l'irrégularité d'une construction se pose, plus spécifiquement, à l'occasion de la vente de l'immeuble. Si l'irrégularité ne rend pas l'immeuble inaliénable, elle doit néanmoins faire l'objet d'un examen attentif afin de déterminer si les sanctions encourues sont prescrites. À défaut, la construction illicite devra être régularisée au moyen d'une autorisation d'urbanisme. Dans les hypothèses dans lesquelles la régularisation sera impossible, il conviendra d'informer l'acquéreur, de manière exhaustive, des risques encourus. ●

L'AGENDA

LES NOTAIRES RENCONTRENT LES CHEFS D'ENTREPRISES :

► **Transmission de fortune** : c'est sous cet intitulé qu'une rencontre privée, sous l'égide de la chambre des notaires de l'Isère et de notre journal *Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné*, est organisée le jeudi 22 juin, à 18 h 30, à la chambre des notaires, à Seyssins. La thématique explorée lors des interventions des notaires permettra aux dirigeants d'entreprises de savoir comment optimiser la transmission de leur patrimoine privé, de connaître les inconvénients à ne rien prévoir, mais aussi de découvrir les outils juridiques à employer, en bénéficiant de conseils avisés sur la question du patrimoine. *Jeudi 22 juin, à 18 h 30, à la chambre des notaires de l'Isère, 10, rue Jean-Moulin, à Seyssins.*
Inscriptions : chambre.isere@notaires.fr - 04 76 48 13 47.

SITE INTERNET

► Retrouvez toute l'actualité de la chambre départementale des notaires de l'Isère sur le site Internet : <http://chambre-38.notaires.fr>