



BANQUE des
TERRITOIRES

Territoires Conseils
un service Banque des Territoires



**Actions à mettre en
œuvre en cas
d'infractions au code
de l'urbanisme :
fondamentaux
juridiques**

Sommaire

01	L'obligation légale de constat des infractions	3	03	L'arrêté interruptif de travaux	13
02	Personnes habilitées et rédaction du procès-verbal	7	04	De nouveaux pouvoirs de police	17
			05	Les poursuites judiciaires	21

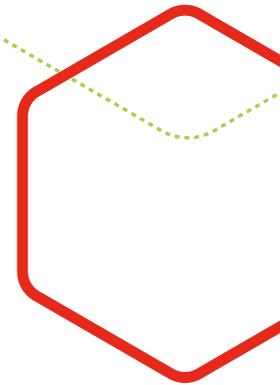
01

**L'obligation légale de
constat des
infractions**

La définition des infractions

- *Le non-respect d'un certain nombre de règles d'urbanisme constitue un délit susceptible de faire l'objet de poursuites judiciaires et d'un engagement de l'action publique.*

- *Nous pouvons distinguer 3 grandes catégories d'infractions :*
 1. *Exécution de travaux en méconnaissance de l'autorisation délivrée (permis de construire, décision de non-opposition à une déclaration préalable, permis d'aménager, permis de démolir) ou sans autorisation préalable (articles L 480-1 et suivants du code de l'urbanisme – c.urb. ci-après);*
 2. *Violation des règlements d'utilisation des sols, sauf lorsque le bénéficiaire d'une autorisation définitive relative à l'occupation ou l'utilisation du sol, délivrée selon les règles du présent code, exécute des travaux conformément à cette autorisation (article L 610-1 c,urb.);*
 3. *Poursuite de travaux en dépit d'un arrêté ou d'une décision de l'autorité judiciaire en ordonnant l'interruption, ou en dépit d'une décision de la juridiction administrative ordonnant la suspension ou le sursis à exécution d'une autorisation d'urbanisme.*



Un droit pénal de l'urbanisme consacré

- **Cette obligation de constat des infractions renvoie à l'article 40 du code de procédure pénale** : « Toute autorité constituée, tout officier public ou fonctionnaire qui, dans l'exercice de ses fonctions, acquiert la connaissance d'un crime ou d'un délit est tenu d'en donner avis sans délai au procureur de la République et de transmettre à ce magistrat tous les renseignements, procès-verbaux et actes qui y sont relatifs. ». Rappel : le maire et les adjoints sont officiers de police judiciaire.
- **L'infraction doit revêtir un caractère intentionnel** (art.121-3 du code pénal); cette intentionnalité peut résulter de la seule constatation en connaissance de cause d'une prescription légale ou réglementaire (ex : mise en garde du maire non suivie d'effets, importance de la construction irrégulière, ...)
- **C'est l'auteur de l'infraction qui fait l'objet des poursuites** : l'article L 480-4 du code de l'urbanisme cite les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs et autres personnes responsables de l'exécution des travaux.

À noter : si un locataire est l'auteur de l'infraction, le propriétaire peut être considéré être le bénéficiaire des travaux, du fait du cadre juridique qu'il a mis en place et des loyers qui en sont la contrepartie et que ses preneurs lui versent, et doit imposer au preneur le respect des règles d'urbanisme (Cass. Crim. 24 octobre 2017, n° 16- 87,178). Il faut toujours analyser les clauses du bail.

- **S'il est ordonné par le juge pénal la démolition des ouvrages en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur, c'est au bénéficiaire des travaux à l'époque où l'infraction a été commise d'en assumer la responsabilité.**

Les causes d'exonération

Des causes d'exonération de responsabilité pénale classiques :

➤ La disparition de l'élément légal :

- Exception d'illégalité des documents d'urbanisme ou de l'autorisation d'occupation du sol en cours de procès;
- Changement de la réglementation d'urbanisme postérieur à la date de commission de l'infraction.

➤ L'erreur de droit ou de fait (assez difficile à invoquer en pratique).

➤ L'état de nécessité (voir article 122-7 du code pénal – très rarement reconnu en droit de l'urbanisme).

Attention : la délivrance d'un **permis de régularisation**, même à la demande de l'auteur d'une infraction, permet de rendre l'utilisation du sol conforme administrativement, mais ne fait pas disparaître rétrospectivement le délit; en revanche, cela fait obstacle à toute décision judiciaire de démolition de la construction (art. L 480-13 c.urb.).

02

**Personnes habilitées
et rédaction du
procès-verbal**

Les personnes habilitées à constater une infraction

- *Au titre de l'article L 480-1 c.urb., les infractions au code de l'urbanisme sont constatées par procès-verbal par les autorités suivantes :*
 - *le maire ou un adjoint,*
 - *un fonctionnaire de l'Etat ou des collectivités publiques assermenté et commissionné à cet effet, respectivement par le ministre chargé de l'urbanisme (ou de la culture dans certains cas) ou par le maire;*
 - *un officier ou agent de police judiciaire de la gendarmerie nationale ou de la police nationale.*
- *Ces constats sont traditionnellement opérés lors des opérations de visite des constructions (art. L 461-1 c.urb. : Le préfet et l'autorité compétente (pour délivrer les autorisations de construire) ou leurs délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents mentionnés à l'article L. 480-1 peuvent visiter les lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis aux dispositions du présent code afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations). Le droit de visite et de communication dans les lieux mentionnés à l'article L. 461-1 s'exerce entre 6 heures et 21 heures et, en dehors de ces heures, lorsque ces lieux sont ouverts au public. Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent cependant être visités qu'en présence de leur occupant et avec son assentiment.*
- *Ce droit de visite et de communication s'exerce jusqu'à 6 ans après l'achèvement des travaux.*

Les personnes habilitées à constater une infraction

- Outre l'exercice du droit de visite, l'administration peut être conduite à relever des infractions :
- soit à la suite d'un signalement par un tiers ;
 - soit après demande de toute autorité ou services administratifs ;
 - soit au titre de la procédure de récolement (contrôle de conformité) effectuée après le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux (DAACT) en application des articles L.462-1 et L.462-2 du code de l'urbanisme ;

Les personnes habilitées à constater une infraction

- *Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent être visités qu'entre 6 heures et 21 heures, **avec l'assentiment de l'occupant ou, à défaut, en présence d'un officier de police judiciaire agissant conformément aux dispositions du code de procédure pénale relatives aux visites domiciliaires, perquisitions et saisies de pièces à conviction.** Cet assentiment doit faire l'objet d'une déclaration écrite de la main de l'intéressé. Si celui-ci ne sait pas écrire, il en est fait mention au procès-verbal, ainsi que de son assentiment (art. L 480-17 c.urb.).*
- *Pour les visites des établissements et locaux professionnels : il faut en informer au préalable le procureur de la République. Les visites s'effectuent entre 6 heures et 21 heures lorsque les locaux sont ouverts au public.*
- *Le fait de faire obstacle aux fonctions exercées par les autorités, fonctionnaires et agents habilités à constater les infractions est puni de 6 mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende (art. L 480-12 c.urb.).*

L'obligation de dresser un procès-verbal

Dès que l'autorité administrative a connaissance d'une infraction, elle est tenue d'en dresser procès-verbal (situation de **compétence liée**). Si le président de l'EPCI a compétence pour délivrer les autorisations de construire, cette obligation lui incombe. *En revanche, le transfert de la compétence en matière de planification de l'urbanisme à un EPCI n'a pas d'incidence sur la compétence du maire au titre de la police de l'urbanisme (RM n°23520, JO Sénat du 30 mars 2017).*

- *Une carence de l'administration peut engager sa responsabilité pour faute, mais au nom de l'Etat - c'est en son nom que le maire peut constater les infractions (CE 10 mai 1996 n° 133195).*
- *L'achèvement des travaux n'est pas une condition de la poursuite pour construction en violation d'un permis de construire. Il ne peut donc être reproché à l'autorité compétente d'avoir établi son procès-verbal un an après l'ouverture de chantier et alors qu'aucune déclaration d'achèvement n'avait été déposée (Cass. Crim. 8 décembre 2015, n° 14-85.548).*

L'obligation de dresser un procès-verbal

La constatation de l'infraction peut intervenir dans le délai de prescription pénale, **soit 6 ans à compter de l'achèvement des travaux** (délai applicable depuis la loi du 27 février 2017- voir art.8 du CPP).

- *Selon la jurisprudence traditionnelle, une construction est considérée comme achevée **lorsqu'elle peut répondre à sa destination**, donc en principe à partir du moment où elle est "hors d'eau" (après la pose de la toiture et des menuiseries extérieures). La jurisprudence est abondante et disparate (ex: Cass. crim., 21 mars 1978).*

La prescription des délits d'occupation illicite, tels le stationnement de résidence mobile de loisir ou de caravane, ne court qu'à compter du jour où la situation illicite a pris fin, l'infraction s'accomplissant de manière continue pendant toute la durée de l'utilisation du sol en méconnaissance du code de l'urbanisme (Cass. crim. 30 sept. 1992).

- Pour aller plus loin : Des difficultés de constat tenant à des problématiques matérielles, à des moyens d'investigations peu contraignants (pas de possibilité d'enquête de flagrant-délit), à l'absence en principe de victimes directes de dommages.

Le contenu du procès-verbal

Le procès-verbal doit contenir :

- la date,
- le lieu et la nature de l'infraction,
- la référence aux textes de loi concernés.

Plans et photos peuvent être annexés.

Les procès-verbaux font foi jusqu'à preuve contraire (art. L 480-1 alinéa 1^{er}, c.urb.).

Mais il n'a pas vocation à être signé par son destinataire (Cass. Crim. 10 octobre 2006, n° 06-81.841).

Copie du procès-verbal constatant une infraction est transmise sans délai au ministère public (art. L 480-1 alinéa 4), bien que ce soit non prescrit à peine de nullité.

Le procès-verbal n'a pas à être notifié aux contrevenants (Cass. Crim., 25 janv. 1995, n° 93-85.804).

A noter : dans le cas où le propriétaire n'est pas identifié comme responsable des travaux litigieux, seule une enquête judiciaire peut permettre cette identification. En outre, le procès-verbal de constatation d'une infraction au code de l'urbanisme doit être regardé comme faisant partie intégrante de la procédure pénale. Il est couvert par le secret de l'enquête et de l'instruction. Dès lors, le propriétaire ne peut se voir délivrer une expédition du procès-verbal qu'en qualité de partie ou de tiers (RM n° 45788, JOAN du 29 mars 2005).

03

L'arrêté interruptif de travaux

L'interruption administrative des travaux

- Dès établissement du procès-verbal, lorsque des travaux ou des aménagements ont été engagés en méconnaissance du permis de construire ou d'aménager, le maire peut ordonner l'interruption des travaux :
 - Si les travaux ne sont pas achevés;
 - Et si l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée.
- *Mesure pouvant être prise si le maire constate la péremption du permis et la réalisation de travaux postérieurement à celle-ci (CE 29 décembre 2006, n° 271164). En revanche, un tel arrêté ne peut être pris en cas d'établissement d'un PV pour méconnaissance du règlement de PLU, pour des travaux exécutés conformément aux autorisations d'urbanisme en vigueur à la date de sa décision (CE 23 septembre 2019, n° 424270).*
- *Par ailleurs, un arrêté interruptif des travaux est **obligatoirement** établi dès lors que la construction ou l'aménagement est réalisé sans autorisation de construire ou en exécution d'une décision du juge administratif ordonnant la suspension de l'exécution de l'autorisation (art. L 480-2, alinéa 10). Il peut être ordonné en sus l'exécution, aux frais du constructeur, des mesures nécessaires à la sécurité des personnes ou des biens.*

A noter : toute mesure conservatoire utile peut être ordonnée administrativement par le maire à l'appui de sa décision (saisie de matériaux, apposition de scellés) .

L'interruption administrative des travaux

- Le respect du contradictoire : l'arrêté interruptif de travaux au motif qu'ils ne sont pas réalisés en conformité avec l'autorisation de construire est une mesure de police défavorable qui doit faire l'objet d'une motivation circonstanciée et d'une procédure contradictoire. Le maire doit, en effet, mettre le titulaire à même de présenter ses observations avant la prise de décision, sauf en cas d'urgence ou circonstances exceptionnelles (article L 121-1 du CRPA).
- La délivrance d'un permis de construire modificatif a pour effet implicite d'abroger l'arrêté ordonnant l'interruption des travaux (CE 16 octobre 2019, n° 423275). Il n'est donc pas besoin d'attendre la mainlevée de l'arrêté si le permis de régularisation est accordé.
- « Copie de l'arrêté du maire est transmise sans délai au ministère public. Dans tous les cas où il n'y serait pas pourvu par le maire et après une mise en demeure adressée à celui-ci et restée sans résultat à l'expiration d'un délai de 24 heures, **le représentant de l'Etat dans le département prescrira ces mesures** et l'interruption des travaux par un arrêté dont copie sera transmise sans délai au ministère public. » (art. L 480-2, avant-dernier alinéa).

A noter : si le parquet n'engage pas de poursuites, le maire en est informé et prononce, soit d'office, soit à la demande du procureur de la République, la fin des mesures conservatoires. En tout état de cause, l'arrêté du maire cesse d'avoir effet en cas de décision de non-lieu ou de relaxe.

En cas de continuation des travaux nonobstant la décision judiciaire ou l'arrêté en ordonnant l'interruption, les personnes concernées encourent une amende de 75 000 € et une peine de trois mois d'emprisonnement (art. L 480-3 c.urb.).

Interruption judiciaire et levée de l'interruption des travaux

- L'interruption des travaux peut aussi être ordonnée soit sur réquisition du ministère public agissant à la requête du maire, du fonctionnaire compétent ou de l'une des associations agréées pour la protection de l'environnement, soit, même d'office, par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal correctionnel. L'interruption des travaux peut être ordonnée, dans les mêmes conditions, sur saisine du préfet de région ou du ministre chargé de la culture, pour les infractions aux prescriptions établies en application des articles L 522-1 à L 522-4 du code du patrimoine.
- L'autorité judiciaire statue après avoir entendu le bénéficiaire des travaux ou l'avoir dûment convoqué à comparaître dans les 48 heures. La décision judiciaire est exécutoire sur minute et nonobstant toute voie de recours.
- ✓ *Le juge correctionnel ou d'instruction peut, à tout moment, d'office ou à la demande du bénéficiaire des travaux, décider la mainlevée des mesures interruptives*
- ✓ Le recours dirigé contre l'arrêté interruptif de travaux relève de la compétence du juge administratif (CE 3 janvier 1975, n° 93525)

04

**De nouveaux
pouvoirs de police**

L'astreinte

L'article 48 de la loi « engagement et proximité » du 27 décembre 2019, a instauré un nouveau pouvoir de contrainte, relevant des pouvoirs de police de l'autorité chargée de la délivrance des autorisations de construire.

Le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales avait constaté que « les élus locaux sont nombreux à considérer que leurs décisions ne sont pas respectées, à commencer par les autorisations d'urbanisme qu'ils délivrent. L'objectif de cet article est de permettre au maire ou au président de l'EPCI compétent pour délivrer des permis de construire de sanctionner les contrevenants à travers un mécanisme d'astreinte ».

- L'autorité compétente pour la délivrance des ADS, qui constate le non-respect d'une autorisation d'urbanisme, peut, après une procédure contradictoire, prendre un arrêté de mise en conformité assorti d'une astreinte pouvant s'élever jusqu'à 500 euros par jour de retard, plafonnée à 25 000 euros. Cette astreinte est au bénéfice de la commune. S'il le souhaite, l'autorité peut consigner la somme issue de l'astreinte pour la restituer au contrevenant afin de financer les travaux de mise en conformité (voir art. L 481-1 c.urb.). Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.
- A noter : cette action peut être mise en œuvre indépendamment des poursuites pénales pouvant être exercées, et obligatoirement après qu'un procès-verbal a été dressé.

L'astreinte

La mise en demeure peut consister en :

- *Soit enjoindre à son destinataire de réaliser les travaux de mise en conformité,*
- *Soit lui demander de déposer la demande de permis ou la déclaration préalable requise, en guise de régularisation.*
- *« Le délai imparti par la mise en demeure est fonction de la nature de l'infraction constatée et des moyens d'y remédier. Il peut être prolongé par l'autorité compétente, pour une durée qui ne peut excéder un an, pour tenir compte des difficultés que rencontre l'intéressé pour s'exécuter ». (art. L 481-1, II).*
- *L'autorité administrative peut imposer à l'intéressé qui n'a pas donné suite à la mise en demeure la consignation entre les mains du comptable public d'une somme d'un montant équivalant au coût provisionnel des travaux de mise en conformité à réaliser. La somme consignée (qui n'est pas plafonnée) lui est progressivement restituée au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites.*

L'astreinte

L'astreinte court à compter de la date de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à ce qu'il ait été justifié de l'exécution des opérations nécessaires à la mise en conformité ou des formalités permettant la régularisation.

Le recouvrement de l'astreinte est engagé par trimestre échu.

Les sommes dues au titre de l'astreinte sont recouvrées, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté (y compris lorsque l'Etat est l'autorité compétente de délivrance des ADS). En revanche, dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un EPCI, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné (art. L 481-2 c.urb.).

A noter : une exonération totale ou partielle peut être consentie si le redevable établit que ses obligations, dans leur intégralité, sont dues à des circonstances qui ne sont pas de son fait.

05

**Les poursuites
judiciaires**

L'opportunité d'engager des poursuites

- *Dès qu'un PV est établi, il est transmis au procureur de la République (ministère public), seul juge de l'opportunité d'engager l'action publique. Il peut, dans ce cadre, opter pour des mesures alternatives, telles que demander à l'auteur présumé de régulariser sa situation ou proposer une « composition pénale » dans les conditions prévues par l'article 41-2 du code de procédure pénale.*
- *Il peut être conseillé de transmettre copie du procès verbal à la DDT, pour une prise en charge du volet fiscalité de l'aménagement et un avis au procureur de la République. En effet, **l'article L 331-23 du code de l'urbanisme** prescrit qu'en cas de construction ou d'aménagement sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, le montant de la taxe (d'aménagement) ou du complément de taxe due est assorti **d'une pénalité de 80 %** du montant de la taxe. Cette pénalité ne peut être prononcée avant l'expiration d'un délai de trente jours à compter de la notification du document par lequel l'administration a fait connaître au contribuable concerné la sanction qu'elle se propose d'appliquer, les motifs de celle-ci et la possibilité dont dispose l'intéressé de présenter dans ce délai ses observations.*
- *S'il y a constitution de partie civile (par une ou des associations protectrices de l'environnement, reconnues d'utilité publiques ou agréées, une personne morale visée à l'article L 132-1 c.envir., ou le cas échéant une association non agréée ou un autre tiers, à condition pour ces derniers d'attester d'un préjudice personnel et direct), l'action publique est obligatoirement initiée. Si des poursuites sont engagées devant le tribunal correctionnel, la collectivité peut se constituer partie civile. A noter: le transfert de la compétence en matière de PLU à l'échelon intercommunal ne prive pas la commune de la possibilité de se constituer partie civile en ce qui concerne les faits commis sur son territoire : elle conserve cette qualité pour agir, concurremment avec l'EPCI compétent en matière d'urbanisme (Cass 3^e civ. 21 janvier 2021 n° 20-10.602).*
- *Le parquet peut décider ensuite soit de classer l'affaire, soit de diligenter une enquête.*

Les principes de la prescription pénale

Le point de départ de la prescription de l'action publique est déterminé en fonction de la nature de l'infraction d'urbanisme en cause :

- s'il s'agit d'une infraction **instantanée** (infraction consommée par une action ou une omission), la prescription court à compter du jour même de l'accomplissement de l'acte en cause.
- s'il s'agit d'une infraction **continue non successive**, (ex: délit de construction sans permis de construire ou en violation d'un permis), le point de départ est fixé au jour où l'activité délictuelle prend fin.
 - Constructions sans autorisation : date d'achèvement des travaux (Cass. Crim. 20 mai 1992 n° 90.87-350);
 - Travaux sans déclaration préalable ou en méconnaissance du PLU : à compter du jour où les installations sont en état d'être affectées à l'usage auquel elles sont destinées (Cass. Crim. 27 mai 2014, n° 13*80.574).

Illustration : Cass. Crim. 16 janvier 2018, n° 17-81.896 (la date de la DACT n'est pas nécessairement celle à retenir si un faisceau d'indices concourt à démontrer une occupation effective des lieux avant cela – factures de travaux, témoignages, photographies, attestations, ...)

Le délai de prescription est interrompu notamment par l'établissement d'un procès-verbal régulier ou la constitution de partie civile, et est suspendu par un recours en appréciation de légalité devant le juge administratif (voir art. L 480-13).

Les sanctions encourues

- En droit pénal, la prescription emporte régularisation de la construction, ainsi que les éventuels travaux réalisés sur cet immeuble (Cass. Crim. 27 octobre 1993, n° 92-82.374).
- Il est en tout autrement pour le juge administratif, qui ne retient pas une telle régularisation administrative. S'il veut effectuer des travaux sur une telle construction, le propriétaire doit en principe solliciter un permis de construire qui porte sur la totalité de la construction (CE 9 juillet 1986, n° 51172).
- Les sanctions encourues sont prévues par l'article L 480-4 du code de l'urbanisme :

Amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder :

- soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable;
- soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

A noter : des textes spéciaux prévoient des majorations de peines encourues dans certains secteurs protégés, comme par exemple les parcs nationaux.

Les sanctions encourues

- Article L 480-5 du code de l'urbanisme : « En cas de condamnation d'une personne physique ou morale pour une infraction prévue aux articles L 480-4 et L 610-1, le tribunal, au vu des observations écrites ou après audition du maire ou du fonctionnaire compétent, statue même en l'absence d'avis en ce sens de ces derniers, soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec les règlements, l'autorisation ou la déclaration en tenant lieu, soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Le tribunal pourra ordonner la publication de tout ou partie du jugement de condamnation, aux frais du délinquant, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département, ainsi que son affichage dans les lieux qu'il indiquera. »

- Il en ressort que le juge pénal ne peut pas ordonner **la démolition** du bien en tant que peine principale ou peine complémentaire au sens de l'article 131-11 du code pénal. Elle ne peut relever que des **mesures de restitution** définies par cet article L 480-5. « La mise en conformité des lieux ou des ouvrages, la démolition de ces derniers ou la réaffectation du sol, prévues par l'article L. 480-5 du code de l'urbanisme, constituent des mesures à caractère réel destinées à faire cesser une situation illicite, et non des sanctions pénales » (Cass. Crim. 6 novembre 2012, n° 12-82.449). Compétence exclusive du juge judiciaire, le cas échéant en statuant sur l'action civile.

Les sanctions encourues

- « La prescription de l'astreinte est dorénavant de dix ans, conformément aux nouveaux articles L. 111-3 et L. 111-4 du code des procédures civiles d'exécution (Cass. crim., 8 nov. 2016, n° 15-86.889). Les services de l'État ne peuvent donc recouvrer que les astreintes intervenues dans **un délai de 10 ans** à compter de la date à laquelle elles ont commencé à s'appliquer. Sous réserve d'une jurisprudence contraire, les mesures prévues à l'article L. 480-5 du code de l'urbanisme, à savoir la mise en conformité, la démolition (qui peut être prononcée sans astreinte) ou la réaffectation du sol, **devraient également relever de la même prescription décennale** » (RM n° 01088, JO Sénat du 13 décembre 2018).
- Important : La délivrance d'un permis de régularisation des travaux, même tacite, n'efface pas l'infraction mais fait obstacle à la mesure de démolition de l'ouvrage tant que ce permis n'a pas été annulé pour excès de pouvoir ou que son illégalité n'a pas été constatée par la juridiction administrative (Cass. Crim 8 septembre 2009, n° 09-82.036).

L' action en responsabilité civile

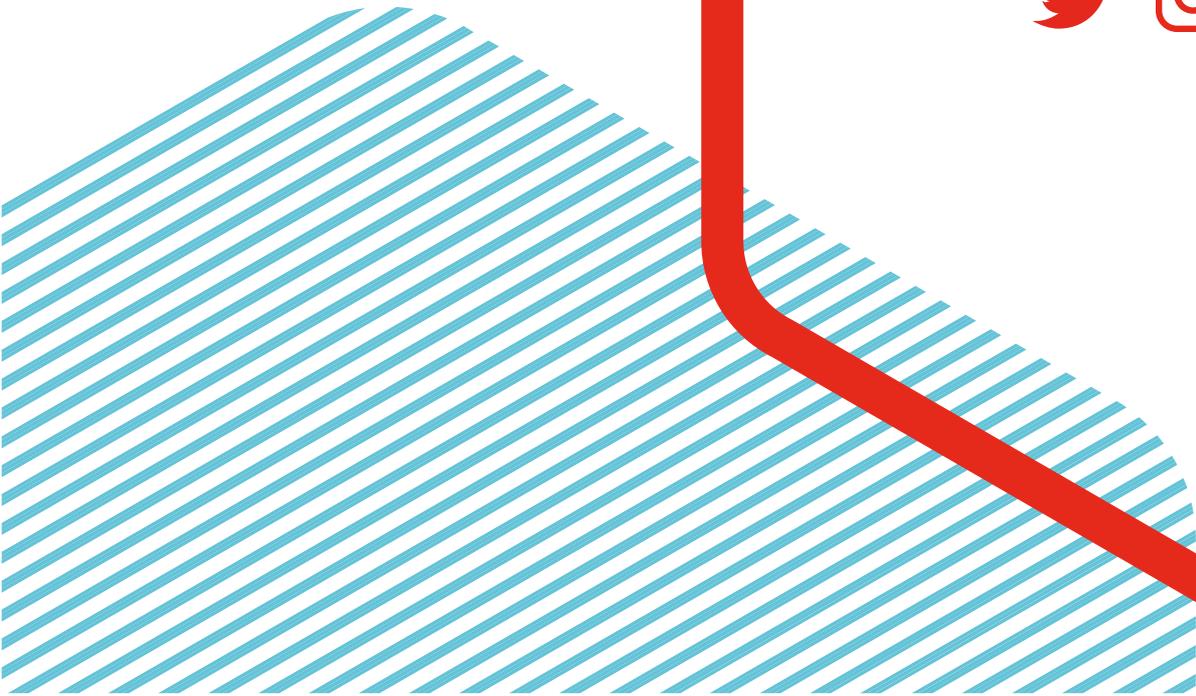
- Concurrément à la possibilité de se constituer partie civile au pénal, quiconque estime subir un préjudice direct du fait de la réalisation irrégulière d'une construction (en cas de violation d'une servitude d'urbanisme au sens large) peut introduire **une action en responsabilité civile, dite extracontractuelle**, devant la juridiction civile sur le fondement de l'article 1240 du code civil. Cette action se prescrit par :
 - **5 ans** en cas de construction sans autorisation ou en méconnaissance du permis;
 - **2 ans** en cas de construction conforme au permis, mais méconnaissant des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique.
- La démolition ne peut être ordonnée que si le permis a été annulé pour excès de pouvoir par le juge administratif et si la construction est située dans l'un des secteurs protégés visés par l'article L 480-13 du code de l'urbanisme.
- A noter : une action en démolition peut être engagée par la commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU, en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans autorisation, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité, en violation de l'article L 421-8. L'action civile se prescrit en pareil cas par **dix ans** à compter de l'achèvement des travaux.

Service de renseignement téléphonique juridique et financier

Certaines questions posées par les participants peuvent renvoyer à des situations très particulières, qui nécessitent une réflexion plus approfondie dépassant le cadre de ces webconférences. Afin d'obtenir la meilleure réponse possible, contactez notre service de renseignements téléphoniques * :

- par téléphone au 0970 808 809
- par mail sur le site Internet www.banquedesterritoires.fr, espace Territoires Conseils, Service de renseignements juridiques et financiers – rubrique Contact
- Retrouvez également toutes nos ressources dans un dossier spécial « **Nouveaux élus : nos outils** » sur notre plateforme numérique : <https://www.banquedesterritoires.fr/municipales-2020> (notes juridiques, visioconférences, questions-réponses....)

** Dans le cadre des missions d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, ce service de renseignements est accessible gratuitement à toutes les communes de moins de 20 000 habitants, toutes les communes nouvelles et les intercommunalités sans limite de taille.*

A large red hexagonal frame with rounded corners, centered on the page. A light blue dotted line extends from the right side of the frame, curving downwards and then slightly upwards.A decorative pattern of diagonal blue and white stripes in the bottom-left corner, partially overlapping the red frame.

banquedesterritoires.fr



| @BanqueDesTerr