

Infractions au droit de l'urbanisme

La réalisation de travaux sans autorisation préalable ou non conformes à l'autorisation délivrée (permis de construire, d'aménager, de démolir ou déclaration préalable) constitue une infraction au code de l'urbanisme pouvant faire l'objet de poursuites judiciaires. Il s'agit d'un délit.

Selon les dispositions de l'article L.480-1 du code de l'urbanisme, **le maire**, qui a connaissance d'une infraction au code de l'urbanisme, **doit dresser procès-verbal**. Contrairement à ce qui est régulièrement avancé, **il ne s'agit pas d'une délation, mais d'une obligation**.

L'article 40 du **code de procédure pénale oblige** "*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, d'en aviser sans délai le procureur de la République.*"

Le maire qui a connaissance d'une infraction **doit intervenir rapidement** afin de la faire cesser ce qui augmente les possibilités de régularisation **en évitant d'enclencher une poursuite pénale à l'encontre de son auteur**.

La constatation de l'infraction, concrétisée par le procès-verbal, **peut s'effectuer pendant une durée de 6 ans** à compter de l'achèvement des travaux.

Cependant, **la commune peut assigner le contrevenant au civil** (tribunal judiciaire) **pendant 10 ans après achèvement des travaux**. À l'issue de cette procédure, le juge peut ordonner la mise en conformité des travaux ou la démolition.

Après les 10 ans de prescription, **la mairie peut refuser une demande de permis** ou d'autorisation préalable. Ce sera notamment le cas si :

- les travaux irréguliers sont dangereux ;
- a été condamné à démolir la construction initiale;
- la construction est en zone protégée (parc national ou site classé) ;
- la construction se situe sur le domaine public ;

toute la construction a été réalisée sans aucun permis (pour les constructions postérieures à 1943) ;
la construction se situe dans une zone où un plan de prévention des risques naturels est applicable (inondation, mouvements de terrain, séisme, avalanches, etc.).

Les sanctions encourues

L'article L. 480-4 du code de l'urbanisme prévoit à l'encontre du contrevenant une « **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.

Les personnes morales encourent une sanction plus sévère que les personnes physiques.

Vendre un bien immobilier édifié sans permis ou comportant des travaux irréguliers est très risqué.

Si l'acquéreur ne connaît pas le caractère illégal du bien qu'il achète, **il s'agit d'un vice caché.**

L'acquéreur qui découvre ce vice caché est en droit de demander au vendeur des dommages-intérêts, voire l'annulation de la vente.