



**Claire-Lise COUPINOT**

*Certificat d'aptitude à la profession d'avocat*

## **La régularité de la construction au regard du droit de l'urbanisme : bilan des risques et des prescriptions**

Lors de la vente d'une construction il est souvent difficile d'apprécier la portée de l'absence de conformité ou de l'absence de permis.

Les risques liés à l'irrégularité de la construction varient en fonction des situations et évoluent au fil du temps qui passe, au gré des prescriptions mais également de l'esprit réformateur du législateur.

En 2010, nous vous avons proposé une tentative de tableau récapitulatif des risques et des prescriptions en fonction des situations et de l'ancienneté de la construction.

Ce tableau était en voie d'obsolescence, l'inventivité du législateur ne s'étant pas calmée depuis lors. Dernièrement la modification des conditions d'application de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme par la loi dite Macron du 6 août 2015, puis la recodification du Code de l'urbanisme par l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015, la réforme des contrats par l'ordonnance du 10 février 2016 et enfin celle de la prescription de l'action pénale par une loi du 27 février 2017 ont impacté notre essai de synthèse.

Une mise à jour s'imposait, nous avons donc actualisé le tableau.

\*\*\*



## Régularité des constructions, récapitulatif des risques et prescriptions

	Conséquences pénales	Conséquences civiles (suite)	Conséquences administratives	Conséquences contractuelles
<b>Construction sans permis</b>	<b>Risques :</b> Condamnation à une amende et une peine complémentaire de restitution ou de démolition. Articles L.480-4 et L.480-5 du C.U.  <b>Prescription : 6 ans (et non plus 3 ans) à compter de la date de l'achèvement de la construction (preuve par tous moyens). Article 8 du NCPG modifié par la loi du 27 février 2017. La nouvelle durée s'applique à toutes les actions dont la prescription nérait pas acquise le 27 février 2017.</b>	<b>2/ Action en responsabilité des tiers sur le fondement de l'art. 1240 du Code civil (ancien article 1382, droit commun)</b>  <b>Risques :</b> Dommages et intérêts ou condamnation à démolition. <b>Prescription :</b>	<b>Risques :</b> 1/ Impossibilité de se prévaloir du droit de reconstruire à l'identique en cas de sinistre. 2/ Impossibilité de modifier régulièrement la construction sans déposer un permis pour régulariser l'existant (Jurisprudence Thalamy)	<b>Risques :</b> Action en responsabilité contractuelle (ex : violation d'un cahier des charges). Dommages et intérêts ou démolition.  <b>Prescription :</b> <b>Avant le 18 juin 2008 :</b> <b>30 ans à compter de l'achèvement de la construction (ex art. 2262 C. civ.).</b>
	<b>Conséquences civiles</b>  1/ Action civile de la collectivité publique, article L.480-14 du C.U. (loi du 13 juillet 2010)	<b>Avant le 18 juin 2008 : 10 ans à compter de l'achèvement de la construction (ancien art. 2270-1 C. civ.); preuve par tous moyens.</b>  <b>Après le 18 juin 2008 : 5 ans à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action (art. 2224 C. civ.).</b>	<b>Imprescriptible</b> (sauf si la construction est régularisée dans le cadre d'une nouvelle demande de permis).	<b>Après le 18 juin 2008 :</b> Si l'action est fondée sur la <b>violation d'une obligation contractuelle personnelle : 5 ans à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action (art. 2224 C. civ.) ;</b>  si prescription en cours d'acquisition lors de l'entrée en vigueur de la réforme : durée déjà écoulée + 5 ans à partir du 18 juin 2008 dans la limite de 30 ans, donc prescription acquise.
	<b>Risques :</b> Démolition ou mise en conformité.  <b>Prescription :</b> <b>10 ans à compter de l'achèvement des travaux. Incertitude sur son application aux ouvrages achevés avant l'entrée en vigueur de la loi.</b>	Pour toutes les constructions achevées avant le 18 juin 2008, la prescription de l'action civile est acquise depuis le 19 juin 2013 au plus tard. La nouvelle durée s'est appliquée aux prescriptions en cours d'acquisition lors de l'entrée en vigueur de la réforme en se cumulant avec la durée déjà écoulée sans pouvoir excéder 10 ans (article 2222 C. civ.).	<b>Si l'action est fondée sur la violation d'une servitude : 30 ans à compter de la découverte des faits permettant de l'exercer (article 2227 C. civ.)</b>	





	Conséquences pénales	Conséquences civiles (suite)	Conséquences administratives	Conséquences contractuelles
<p><b>Construction avec un permis non respecté (violation du permis)</b></p> <p><b>DAT ou DAACR déposée</b></p> <p><b>Refus de conformité</b></p>	<p><b>Risques :</b></p> <p>Condamnation à une amende et une peine complémentaire de restitution ou de démolition.</p> <p>Articles L.480-4 et L.480-5 du C.U.</p> <p><b>Prescription :</b></p> <p><b>6 ans depuis le 27 février 2017</b></p> <p>A compter de l'achèvement effectif (date de la DAACR ou date réelle si différente, preuve par tous moyens).</p> <p><b>3 ans avant le 27 février 2017</b> (la durée nouvelle s'applique si la prescription n'était pas acquise à cette date).</p>	<p><b>Le non respect du permis équivaut à une construction sans permis.</b></p> <p>2/ Action en responsabilité des tiers sur le fondement de l'article 1240 C. civ.</p> <p><b>Risques :</b></p> <p>Démolition ou dommages et intérêts.</p> <p><b>Prescription :</b></p> <p>idem construction sans permis.</p> <p><b>Avant le 18 juin 2008 : 10 ans</b> à compter de l'achèvement de la construction (ancien art. 2270-1 C. civ.), preuve par tous moyens.</p> <p>Pour toutes les constructions achevées avant le 18 juin 2008, la prescription de l'action civile est acquise depuis le 19 juin 2013 au plus tard (article 2222 C. civ.).</p> <p><b>Après le 18 juin 2008 : 5 ans</b> à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action (art. 2224 C. civ.). Point de départ fluctuant, encadré par l'article 2232 C. civ (ne pouvant pas porter la durée à plus de 20 ans)</p>	<p><b>Risques :</b></p> <p>1. Impossibilité de se prévaloir du droit de reconstruire à l'identique en cas de sinistre.</p> <p><b>Pas de prescription</b></p> <p>2. Impossibilité de modifier régulièrement la construction sans déposer un permis pour régulariser l'existant les dix premières années suivant l'achèvement.</p> <p><b>Prescription : 10 ans</b> si la violation du permis n'est pas assimilable à une construction sans permis art. L 421-9 C.U.</p> <p>Après l'expiration de ce délai de 10 ans, fixé par l'article L. 421-9, l'irrégularité de la construction initiale ne peut fonder un refus de permis ou une opposition à déclaration préalable</p>	<p><b>Risques :</b></p> <p>Action en responsabilité contractuelle (violation d'un cahier des charges). Dommages et intérêts ou démolition.</p> <p><b>Prescription :</b></p> <p><b>Avant le 18 juin 2008 :</b></p> <p><b>30 ans</b> à compter de l'achèvement de la construction (ex art. 2262 C. civ.).</p> <p><b>Après le 18 juin 2008 :</b></p> <p>Si l'action est fondée sur la violation d'une obligation contractuelle personnelle : <b>5 ans</b> à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action (art. 2224 C. civ.) ; si prescription en cours d'acquisition : durée déjà écoulée + <b>5 ans</b> à partir du 18 juin 2008 dans la limite de <b>30 ans</b>.</p> <p>Si l'action est fondée sur la violation d'une servitude : <b>30 ans</b> à compter de l'achèvement de la construction (article 2227 C. civ.).</p>



	Conséquences pénales	Conséquences civiles	Conséquences administratives	Conséquences contractuelles
<p><b>Risques :</b></p> <p>si le permis n'a pas été respecté : condamnation à une amende et une peine complémentaire de restitution ou de démolition.</p> <p>Articles L.480-4 et L.480-5 du C.U.</p> <p><b>Prescription :</b></p> <p><b>6 ans depuis le 27 février 2017</b></p> <p>A compter de l'achèvement effectif.</p> <p><b>3 ans avant le 27 février 2017</b></p> <p>(La durée nouvelle s'applique si la prescription n'était pas acquise à cette date.)</p> <p><b>Absence de DAT ou de DAACT</b></p> <p><b>Pas de preuve de la conformité</b></p>	<p><b>Risques :</b></p> <p>difficulté à démontrer la régularité de la construction</p> <p><b>Risque :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Si le permis n'a pas été respecté idem construction sans permis, mêmes prescriptions.</li> </ul> <p>1/ Action civile de la collectivité publique.</p> <p>2/ Action en responsabilité des tiers.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Si le permis a été respecté.</li> </ul> <p>1/ Pas d'action civile de la collectivité publique.</p> <p>2/ L'action en responsabilité des tiers est encadrée par l'art. L.480.13 du CU (voir ci-dessous construction avec permis et conformité)</p>	<p><b>Risques :</b></p> <p>1. Difficulté à se prévaloir du droit de reconstruire à l'identique de l'art L 111-15 C.U. faute de pouvoir démontrer la régularité de la construction.</p> <p>2. Si le permis n'a pas été respecté impossibilité de modifier régulièrement la construction sans déposer un permis pour régulariser l'existant pendant les dix premières années suivant l'achèvement (cf art L.421-9 C.U.).</p> <p><b>Prescription :</b> 10 ans si la violation du permis n'est pas assimilable à une construction sans permis (art. L 421-9 C.U.).</p>	<p><b>Risques :</b></p> <p>Action en responsabilité contractuelle (violation d'un cahier des charges). Dommages et intérêts ou démolition.</p> <p><b>Prescription :</b></p> <p>Avant le 18 juin 2008 : <b>30 ans</b> à compter de l'achèvement de la construction (art. 2262 C. civ.).</p> <p>Après le 18 juin 2008 : Si l'action est fondée sur la violation d'une obligation contractuelle personnelle : <b>5 ans</b> à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action (art. 2224 C.civ.) ; si prescription en cours d'acquisition : durée déjà écoulée + 5 ans à partir du 18 juin 2008 dans la limite de 30 ans.</p> <p>Si l'action est fondée sur la violation d'une servitude : <b>30 ans</b> à compter de l'achèvement de la construction (article 2227 C. civ.)</p>	







	Conséquences pénales	Conséquences civiles (suite)	Conséquences administratives	Conséquences contractuelles
<p><b>Certificat de conformité</b></p> <p><b>Ou présomption de conformité (nouveau régime).</b></p>	<p>Pas de risque pénal a priori si la construction est véritablement régulière.</p> <p>L'administration conserve un droit de visite pendant 3 ans à compter de l'achèvement.</p> <p>Prescription en cas de violation du permis :</p> <p>6 ans à compter de l'achèvement (depuis le 27 février 2017).</p>	<p>1/ Pas d'action civile de la collectivité publique.</p> <p>2/ Action en responsabilité des tiers encadrée par l'article L.480-13 C.U. (construction régulière à partir d'un permis illégal).</p> <p>Suppose la démonstration d'un préjudice directement lié à la violation de la règle d'urbanisme et la démonstration de l'illégalité du permis. Si le permis n'est pas entaché d'illégalité, pas d'action en responsabilité civile des tiers.</p> <p>• <b>Pour les constructions achevées avant le 13 juillet 2006 :</b></p> <p>Risque d'une condamnation à démolition ou à dommages et intérêts si le permis est annulé ou son illégalité constatée.</p> <p><b>Prescription : 5 ans à compter de l'achèvement des travaux.</b></p> <p>1. Risque d'une condamnation du propriétaire à démolir uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si le permis de construire a été annulé ;</li> <li>- si la construction est située dans une des 15 zones bénéficiant d'une protection particulière répertoriée à l'article L.480-13 (depuis l'entrée en vigueur de la loi du 6 août 2015). En dehors de ces zones, pas de démolition.</li> </ul> <p><b>Prescription : deux ans à compter de la décision définitive d'annulation du permis.</b></p> <p>2. Risque d'une condamnation à dommages et intérêts du seul constructeur que si le permis a été annulé ou son illégalité constatée.</p> <p><b>Prescription :</b></p> <p>deux ans après l'achèvement des travaux.</p>	<p>1. Le droit de reconstruire à l'identique est acquis et peut être exercé dans les dix ans de la démolition.</p> <p>Sauf exception (plan de prévention des risques naturels ou risque avéré ; PLU ou carte communale en disposant autrement) Art. L. 111-15 C.U.</p> <p>2. Pas de nécessité de se prévaloir de l'article L. 421-9 C.U pour pouvoir obtenir une nouvelle autorisation d'urbanisme sur la construction.</p>	<p>Action en responsabilité contractuelle (violation d'un cahier des charges). Indépendante de la régularité de la construction.</p> <p><b>Risques :</b></p> <p>Dommages et intérêts ou démolition</p> <p><b>Prescription :</b></p> <p><b>Avant le 18 juin 2008 :</b></p> <p><b>30 ans à compter de l'achèvement de la construction (ex art. 2262 C. civ.).</b></p> <p><b>Après le 18 juin 2008 :</b></p> <p>Si l'action est fondée sur la violation d'une obligation contractuelle personnelle :</p> <p><b>5 ans à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action (art. 2224 C.civ.) ; si prescription en cours d'acquisition : durée déjà écoulée + 5 ans à partir du 18 juin 2008 dans la limite de 30 ans et donc prescription acquise.</b></p> <p>Si l'action est fondée sur la violation d'une servitude :</p> <p><b>30 ans à compter de l'achèvement de la construction (article 2227 C. civ.).</b></p>

