



Visite d'un agent de la mairie suite à une plainte du VOISIN.

Par Jimmy77

Bonjour,

J'ai rénové une dépendance dans mon jardin que j'ai loué.

Un voisin s'est plaint à la mairie en disant que la dépendance est une construction illégale.

La mairie est venue constater de l'extérieur et a dressé un procès verbal pour construction illégale. Le PV a été transmis au procureur de la république en vue d'un procès.

Je suis allé à la mairie mais la personne chargée de l'urbanisme ne veut rien savoir. Il me demande de démolir ma dépendance.

Pourtant elle est sur mon acte de propriété et sur le cadastre et j'ai des photos.

On ne la voyait pas avant car il ya avait de grands arbres dans mon jardin que j'ai coupé.

L'agent de la mairie a pris rendez-vous pour venir chez moi constater les infractions et éventuellement trouver une solution pour que je sois dans les règles (la dépendance serait une annexe non habitable ?).

J'ai effectué d'autres travaux chez moi que je ne voudrais pas qu'il constate, terrasse sur élevée ...

J'ai effectué des travaux, il y a plus de 6 ans. Peux-t-il me dresser un PV pour ces travaux alors la période de prescription est dépassée, svp ?

Je recevais des courriers de l'état pour ma dépendance, pour payer des taxes sur les logements vacants. C'est ce qui m'a poussé à rénover et à louer ma dépendance.

Est-ce que c'est une justification qui serait acceptée par un juge, svp ?

Je vous remercie d'avance pour votre aide.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le fait que la construction soit mentionnée sur l'acte de propriété et figure au cadastre ne suffit pas. Elle n'est légalement construite que si elle fait l'objet d'un permis de construire ou d'une non-opposition à déclaration préalable ou encore si elle existait déjà en juin 1943. Ce peut être régularisable par le dépôt d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable dans la mesure où les caractéristiques de la construction sont compatibles avec les règles locales d'urbanisme, PLU ou autres.

Même si la construction n'est pas régularisable, l'autorité administrative a le pouvoir d'inspecter et de relever dans un procès verbal tout ce qu'elle voit mais elle n'a pas le pouvoir d'ordonner une démolition. Il faut pour ce faire obtenir une décision du tribunal judiciaire (article L480-14 du code de l'urbanisme). L'action en démolition de l'autorité administrative se prescrit par dix ans à compter de l'achèvement de la construction dont la preuve, qui peut être apportée par tout moyen, est soumise à l'appréciation souveraine du juge. La charge de la preuve incombe bien sûr au propriétaire de la construction.

Qu'elle soit légale ou illégale, la construction, dès lors qu'elle est connue des services fiscaux, est prise en compte dans le calcul de la taxe foncière. Le paiement de la taxe foncière ne peut tenir lieu de régularisation.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Comme sur l'autre forum....

Vous devriez régulariser car maintenant que votre dépendance a été découverte, ils ne vont pas vous lâcher : l'urbanisme et le fisc.

De plus la location est-elle conforme aux critères de décence ? Parce qu'une dépendance non habitable ne peut pas être louée comme habitation.

Par StephaneB

Halte au feu, car il manque un élément.

Quand a été construite cette dépendance ? Plus de 30 ans ou moins de 30 ans.

Pour le savoir, il faut regarder sur le site géoportail, trouver la parcelle et faire remonter le temps.

Vous cherchez donc des missions aériennes qui ont survolé votre zone en 1993 ou avant. Le mieux est d'avoir une photo d'octobre 1993 au plus tard.

Si cette dépendance existe sur la photo, vous en demandez une copie certifiée auprès du site. C'est payant, mais ça vaut le coût.

Il s'agit là d'une preuve irréfutable que la dépendance a plus de 30 et que toute action pénale ou civile à son encontre est prescrite.

Après, on a aussi une autre option pour le pénal. Le délai de prescription pour un délit pénal est de 6 ans, mais ça, a priori, vous le savez.

Comme il s'agit d'un PV de la commune avec le procureur dans la boucle, vous serez entendu par la gendarmerie ou la police.

Dans le cas où votre construction à moins de 30 ans, sortez une photo de géoportail la plus ancienne possible et une qui date de 2015 au plus tard.

Lors de votre audition, vous arrivez avec ces photos. Vous faites préciser dans le PV que la construction est visible sur les missions aériennes de l'IGN depuis X années, que vous laissez une copie des dites photos certifiées jointes dans le PV d'audition, que l'infraction est prescrite pénalement car le délai dépasse les 6 ans.

Il est rare qu'une commune attaque un particulier devant le tribunal civil. Elle peut le faire, mais je n'ai pas connaissance du moindre cas. Là, comme noté supra, la prescription est de 30 ans.

Je suis prêt à parier que le code NATINF mentionné dans le PV est le 341.

[url=<https://www.eure.gouv.fr/contenu/telechargement/27334/182737/file/Fiche>]https://www.eure.gouv.fr/contenu/telechargement/27334/182737/file/Fiche[url]

En attendant l'audition par les forces de l'ordre, sortez les photos et détendez vous.

Un dernier conseil: précisez que vous avez remis à neuf cette dépendance dès que vous l'avez acheté, mais comme cela date d'il y a longtemps, vous n'avez plus de factures pour les équipements achetés.

Le procureur a autre chose à faire que poursuivre dans un cas comme le vôtre.

Personnellement, pour avoir dressé des PV d'infractions au code de l'urbanisme, je faisais toujours une recherche sur l'antériorité de la construction avant de mettre ledit PV. Inutile de faire gaspiller du temps au proc et FDO, sans compter que mettre un PV qui sera retoqué nous fait passer pour des billes.

Comme Nihilscio sinon, le cadastre, on s'en moque. Il n'est valable uniquement que pour la taxation.

Après, si vous pouvez prouver que cette dépendance est taxée depuis plus de 6 ans, c'est un gros plus, car cela signifie qu'elle est construite depuis plus de 6 ans et qu'il y a prescription pénale. ça plus les photos et au revoir Monsieur.

Par Nihilscio

Le délai de prescription de l'action civile visant à la mise en conformité ou à la démolition d'une construction édifiée sans autorisation n'est pas de trente ans mais de dix ans comme en dispose l'article L480-14 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 judiciaire en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, 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.

En matière civile, le tribunal n'est pas saisi par le procureur mais par le maire ou le président de l'établissement intercommunal.

Si l'action civile est prescrite, la construction n'est pas régularisée pour autant. La démolition ne peut plus être ordonnée mais, en cas de démolition volontaire ou accidentelle, une reconstruction ne pourra être autorisée que si elle est

conforme aux règles d'urbanisme actuellement en vigueur.

Par StephaneB

Merci pour les précisions. J'ai lâché l'urba et le civil il y a longtemps d'où mon erreur.

Par Jimmy77

Merci pour vos réponses.
Donc si ça fait 6 ans, il ya prescription, en claire.

Je vais essayer de régulariser selon le PLU.

J'ai vu aussi que s'il y avait une personne qui habite dans la dépendance, le juge ne demandait pas la démolition.

Je précise que la location est décente, non insalubre. j'ai réalisé tous les diagnostics qui sont ok. Je paye des impots fonciers sur le loyer.

Par Nihilscio

Donc si ça fait 6 ans, il ya prescription, en claire.
Prescription pénale. On ne peut plus vous condamner à payer une amende.
Mais reste encore quatre ans pour la prescription civile. L'action civile de la commune viserait à la démolition de ce qui a été construit sans autorisation et n'est pas régularisable.

Ce n'est pas parce que la construction est habitée que sa destruction ne sera pas ordonnée. Tout au plus cela retarderait l'exécution du jugement. Vous seriez vraisemblablement condamné à reloger le locataire.

Par Jimmy77

Je suis allé voir sur geoportail les photos de plus de 10 ans sont trop flous.
On ne voit pas bien ma dépendance. Par contre elle est sur les cartes de plus de 10 ans.

Je n'ai jamais reçu le PV malgré mes rappels à l'agent de la mairie.
IL m'a dit qu'il m'avait dressé un PV adressé il y a quelques mois je ne l'ai jamais eu.

Par Nihilscio

Les cartes sont un élément de preuve tout à fait recevable. Il reviendrait certes au juge, s'il devait être saisi par le maire, d'en apprécier la valeur mais elles sont indéniablement en votre faveur.

Il est curieux que vous n'avez pas reçu le PV. C'est à la mairie d'en prouver la réception. Il y a peut-être un accusé de réception remis par le service postal. S'il existe, la signature est peut-être contestable. A voir.

Cela dit, il faut tenter une régularisation dans la mesure du possible : dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de construire qui ne pourrait être rejetée si elle est conforme aux règles d'urbanisme.

Par StephaneB

Non, le mise en cause (MEC) ne reçoit pas le PV.

L'agent de la mairie établit un PV. Celui-ci est transmis au proc qui a 2 choix: classement sans suite (CSS) ou poursuites. (Phase 1)

Phase 2 : Si poursuites, le MEC est convoqué pour audition par la gendarmerie ou la police (forces de l'ordre FDO). Dans ce cas, il pourra prendre connaissance des faits relevés à son encontre. Le MEC apporte sa version et les éléments en faveur de sa défense.

Phase 3 : Ensuite, les FDO font leur synthèse au proc. Là encore, il a 2 possibilités suivant la défense du MEC: CSS ou passage en audience.

Si audience, à vous d'apporter les éléments prouvant que la construction a plus de 10 ans, même si les photos sont floues du moment qu'on discerne la construction et que les photos son certifiées. Les cartes doivent aussi être certifiées, sauf s'il s'agit de cartes grand public.

Donc aujourd'hui, vous n'êtes même pas à la phase 2. Le proc a peut-être déjà classé l'affaire. Aussi, zen, attendez l'appel des FDO et ensuite vous aviserez.

Par Jimmy77

Merci.

J'ai bien reçu un recommandé, il y a quelques mois, de la mairie mais c'était un courrier de 2018 pour vérifier des travaux que j'avais fait à l'époque.

L'agent s'est visiblement trompé dans les courriers.

L'agent de la mairie m'a aussi dit que je devrais lui présenter des photos pour prouver que ma dépendance existait bien avant la rénovation. Sans preuve, pour lui, elle doit être démolie.

Par Jimmy77

Oui d'après ce que j'ai compris, il est fort possible que le procureur classe l'affaire s'il juge que ce n'est pas suffisamment grave.

Je n'ai pas assez de recul sur ce type de contentieux avec la mairie.

Un avocat sur un forum m'avait dit que je devais me préparer à toutes éventualités, au cas où.

Par StephaneB

Il faut toujours se préparer à toute éventualité, et surtout à l'imprévisible. Néanmoins, vous avez des documents qui montrent que cette construction date de plus de 10 ans. En cas d'audition par les FDO, il faut en apporter une copie pour le leur laisser et faire acter dans le PV d'audition que la construction est datée de plus de 10 ans; que toutes les actions pénales ou civiles à son encontre sont donc prescrites.

Si la personne des FDO est convaincue de la prescription de la dépendance, elle dira ce fait en premier au procureur qui classera alors l'affaire. Aussi, c'est pas plus mal d'aller à l'audition accompagné d'un avocat.

Par Nihilscio

IL m'a dit qu'il m'avait dressé un PV adressé il y a quelques mois je ne l'ai jamais eu.

Que vous a-t-il dit exactement ?

Qu'il avait dressé un PV ou qu'il vous avait adressé un PV ?

S'il dit vous avoir envoyé quelque chose, c'est qu'il vous a probablement envoyé quelque chose.

Sans preuve, pour lui, elle doit être démolie.

Cela donne à penser que l'existence de la dépendance ne serait pas régularisable et que l'intention de la mairie serait de vous ordonner la démolition plutôt que de vous faire condamner pénalement. L'action en démolition ne passe pas par le procureur.

Par Jimmy77

Il m'a dit qu'il avait fait un PV pour la dépendance et qu'il me l'avait envoyé par recommandé. Je ne l'ai pas reçu, j'ai eu un courrier vieux de 2018 à la place, qui n'a rien à voir.

Le courrier disait juste que je devais le contacter sous 8 jours. C'est pour ça que j'ai pris rendez-vous avec lui.

Quand je suis allé à la mairie, il m'a montré brièvement le fameux PV mais il ne voulait pas que je le lise. Il m'a dit qu'il me le renverrait par recommandé. Mais je ne l'ai pas reçu depuis plusieurs semaines.

Par Jimmy77

Pour lui il faut démollir, à part si j'ai des photos qui prouve que la dépendance était bien là, avant.

Est-ce que je dois annuler le rendez-vous avec lui à mon domicile et attendre que la police ou le juge me convoque, svp ?

J'ai des doutes sur l'agent de la mairie qui m'accuse sans réelles preuves.
Il a pris parti pour mon voisin qui m'accuse.

Par yapasdequoi

Consultez un avocat. On ne peut pas vous dire d'annuler ou de maintenir le rendez-vous.
S'il a été fixé sur la base d'un courrier de 2018, c'est que le litige est ancien...
et vous n'en sortirez pas avec seulement des discussions sur les forums.

Par Jimmy77

Le courrier de 2018, c'était un autre sujet.

J'ai eu l'impression qu'il ne me fera aucun cadeau et j'ai peur que sa visite empire les choses.
S'il a contacté le procureur alors pourquoi ne pas simplement attendre que le juge et la police me contacte éventuellement.

De toute façon la venue de l'agent n'apporterait rien de bon au problème, au contraire.

J'ai pris rendez-vous avec lui par courtoisie lors de notre rencontre à la mairie, pour montrer ma bonne fois mais maintenant je regrette.
Sa visite n'est plus indispensable.

Par yapasdequoi

Ce n'est pas à vous de décider si sa visite a une utilité ou pas.
Si vous refusez un contrôle, il a les moyens de l'obtenir.
Ce n'est que décalé dans le temps.

Par Jimmy77

D'accord.

Merci.

Par Jimmy77

De toute façon maintenant, je ne peux plus reculer. Je verrai bien ce qu'il va me dire.
Je vais essayer de régulariser au maximum pour garder la dépendance.
Je peux soit demander une autorisation pour une habitation, à condition de créer un garage soit la garder comme annexe pour du stockage et un bureau.
Comme ça, ça me ferait moins de travaux.

S'il veut rien comprendre, alors je transformerais la dépendance en garage.

Par StephaneB

Bon il convient de recadrer les choses.

L'agent de la mairie n'a aucun pouvoir hormis celui de dresser un procès verbal, qui doit être transmis ensuite au procureur.

Et c'est le procureur qui décide.

Votre dépendance a plus de 10 ans donc vous ne risquez absolument rien. Personne ne peut exiger la démolition et surtout pas la personne de la mairie qui ne pourra que bluffer maintenant. Triste mentalité de la part de cette personne

si elle est dans ce cas. A s'interroger s'il n'existe pas une accointance avec votre voisin.
A s'interroger aussi sur son respect des règles déontologiques.

Aux autres intervenants, au lieu de dire d'aller voir un avocat ou de rappeler tel ou tel article, restons sur les faits. Cela évitera à l'intervenant de prendre peur.

La dépendance a-t-elle plus de 10 ans d'existence ? Réponse oui.

La construction de la dépendance construite sans autorisation est-elle prescrite ? Réponse oui?

Que risque l'intervenant alors ? Rien !

Et si pression de l'agent de la commune, il conviendrait de signaler son comportement au maire.

Un truc amusant serait de lui proposer l'enregistrement de votre rencontre. Cela m'étonnerait qu'il accepte, mais qui sait. Vous pouvez aussi l'enregistrer en secret, car il s'agit d'une preuve recevable au pénal.

La seule chose qu'il faut lui dire avec copie des photos et des cartes, c'est : la dépendance a été construite il y a plus de 10 ans, elle est donc prescrite. Sur quoi comptez vous baser votre PV ?

Pour finir, zen, vous donnez trop d'importance à cet agent de la commune, qui malheureusement ou heureusement, ne peut rien contre vous.

Par contre, s'il s'acharne, cela revient à du harcèlement.

Par StephaneB

Dernier point : ce que vous faites à l'intérieur de votre dépendance ne le regarde pas. Vous pouvez très bien l'avoir modifiée il y a des années pour accueillir votre famille.

Le problème ne vient pas de ce que vous en faites, mais uniquement du fait qu'elle a été construite sans autorisation et qu'elle a toujours eu vocation d'habitation depuis plus de 10 ans.

Et ces faits là sont prescrits.

Si l'agent de la commune prétend le contraire, à lui d'en apporter la preuve.

On ne condamne pas une personne sur de simples allégations. Quand c'est la parole de l'un contre la parole de l'autre, fut il assermenté ou commissionné, dans le cas d'une dépendance ou pas à usage d'habitation, c'est à celui qui accuse (agent communal) d'apporter la preuve que ladite dépendance est à usage d'habitation depuis moins de 6 ans (prescription pénale sinon) ou moins de 10 ans (prescription civile sinon).

Or cela est impossible à prouver, sauf si vous déclarez lors d'une audition devant les FDO que c'est le cas.

De même, cet agent de la commune, assermenté ou commissionné, n'a pas le droit de vous interroger sur la date des travaux. Ce serait contraire à l'article 6 de convention droit de l'Homme et au non respect des droits de la défense. S'il le fait et note votre réponse dans un PV, cela revient à une audition déguisée, ce qui est cassé par les tribunaux.

Par Jimmy77

Merci beaucoup pour vos réponses. Ca me rassure.

Par Nihilscio

Que l'agent du service de l'urbanisme veuille comprendre ou refuse de comprendre n'est pas la question. La question est de savoir ce que permettent les règles d'urbanisme en vigueur. Il est possible que la création d'un nouveau logement vous oblige à créer un emplacement de stationnement et que de ce fait vous ne puissiez régulariser la dépendance aménagée en logement mais que vous puissiez la régulariser en tant que dépendance, garage ou autre. A voir à la lecture du PLU.

La décision d'introduire une action pénale appartient au procureur.

En revanche, pour l'action civile de mise en conformité ou de démolition, ce n'est pas le procureur qui décide mais le maire ou les personnes ayant reçu délégation de pouvoir.

c'est à celui qui accuse (agent communal) d'apporter la preuve que ladite dépendance est à usage d'habitation depuis moins de 6 ans (prescription pénale sinon) ou moins de 10 ans (prescription civile sinon).

C'est exact en ce qui concerne la prescription de l'action pénale, c'est inexact en ce qui concerne la prescription de l'action civile.

Article 1353 du code civil :

Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

L'obligation du propriétaire de mettre en conformité ou de démolir une construction édiflée sans autorisation résulte de l'interdiction de construire sans autorisation.

Il appartient à la commune de prouver la présence de la construction et sa non-conformité aux règles d'urbanisme.

Il appartient au propriétaire d'attester avoir obtenu l'autorisation requise ou d'opposer la prescription le libérant de son obligation.

Article 2247 du code civil

Les juges ne peuvent pas suppléer d'office le moyen résultant de la prescription.

Le moyen de la prescription doit donc être avancé par la partie qui y a intérêt, en l'occurrence le propriétaire de la construction édiflée sans autorisation.

Article 6 du code de procédure civile

A l'appui de leurs prétentions, les parties ont la charge d'alléguer les faits propres à les fonder.

La charge de la preuve de la date d'achèvement de la construction incombe donc au propriétaire opposant le moyen de la prescription.

De même, cet agent de la commune, assermenté ou commissionné, n'a pas le droit de vous interroger sur la date des travaux. Ce serait contraire à l'article 6 de convention droit de l'Homme et au non respect des droits de la défense. S'il le fait et note votre réponse dans un PV, cela revient à une audition déguisée, ce qui est cassé par les tribunaux.

La notion d'audition n'existe pas en matière civile.

Les cartes montrent l'existence de la dépendance depuis plus de dix ans. Mais il sera probablement difficile d'apporter la preuve de l'ancienneté de la transformation de la dépendance en habitation.

Par Jimmy77

Merci pour cette réponse très claire et détaillée

Par StephaneB

Il appartient au propriétaire d'attester avoir obtenu l'autorisation requise ou d'opposer la prescription le libérant de son obligation.

Les cartes montrent l'existence de la dépendance depuis plus de dix ans. Mais il sera probablement difficile d'apporter la preuve de l'ancienneté de la transformation de la dépendance en habitation.

Vous me dites que le délai de prescription de 10 ans en matière civile n'est pas le bon, mais vous ne le précisez pas. Quel est il alors ?

La preuve doit être apportée par celui qui attaque. Attaquer sans preuve peut relever de la diffamation. Ce n'est pas à celui qui est attaqué de prouver qu'il est dans son droit, c'est à l'attaquant de fournir les pièces disant qu'il a raison. Il va être difficile pour la commune de dire que votre dépendance n'était pas un logement il y a 10 ans, PLU ou pas PLU.

Pour l'audition déguisée, oui j'avais en tête le pénal. Les FDO ne font pas d'audition en matière civile.

En attendant, on prend une bière, on se relaxe et on attend la supposée convocation qui ne viendra peut-être jamais.

Par Nihilscio

Vous me dites que le délai de prescription de 10 ans en matière civile n'est pas le bon, mais vous ne le précisez pas. Quel est il alors ?

Je n'ai pas dit cela. Le délai de prescription est de dix ans, la question n'est pas là.

Vous n'avez pas compris le problème. Il est double.

D'abord la construction d'une dépendance, datant semble-t-il de plus de dix ans.

Ensuite la transformation de cette dépendance en habitation dont la date est plus difficile à donner. Or, à ce que j'ai cru comprendre, le PLU imposerait l'aménagement d'un emplacement de stationnement lors de la création d'une habitation. A moins de prouver que l'aménagement en habitation date de plus de dix et est donc prescrit, pour régulariser il faudrait transformer à nouveau l'habitation en garage.

La preuve doit être apportée par celui qui attaque. Attaquer sans preuve peut relever de la diffamation. Ce n'est pas à celui qui est attaqué de prouver qu'il est dans son droit, c'est à l'attaquant de fournir les pièces disant qu'il a raison. Il va être difficile pour la commune de dire que votre dépendance n'était pas un logement il y a 10 ans, PLU ou pas PLU. J'ai déjà expliqué. Je vais répéter. C'est un peu plus compliqué. C'est fondé sur les articles 1353 et 2247 du code civil. Le créancier doit prouver sa créance. Le débiteur doit prouver qu'il a payé ou qu'il est libéré de son obligation d'une façon ou d'une autre qui peut être la prescription de la créance.

Ce n'est pas au créancier de prouver que la créance n'est pas prescrite. C'est au débiteur, s'il prétend être libéré par la prescription, de prouver cette prescription.

Il appartient au propriétaire d'une construction de prouver qu'il a obtenu l'autorisation d'urbanisme ou, à défaut d'autorisation, que l'action de la commune est prescrite. Je maintiens.

En attendant, on prend une bière, on se relaxe et on attend la supposée convocation qui ne viendra peut-être jamais. Convocation ou mise en demeure de démolir à laquelle il faudra répondre si elle arrive. L'agent de l'urbanisme semble tenace et possède un certain pouvoir de nuisance.

Par Klanta344

Bonjour,

Où en est votre histoire ?

Cordialement,

Par nathanb

Il appartiendra au notaire chargé de la vente immobilière, dans le cadre de ses obligations de vérification, de contrôler les déclarations du vendeur, la situation de l'immeuble (origines de la propriété, situation juridique (certificat d'urbanisme) mais il n'est « pas tenu de contrôler les informations fournies par l'administration