Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Construction propriété rurale informations

Par Visiteur

Bonjour
Dans une propriété rurale (une ancienne maitérie)située dans une commune de moins de 500 habitants,j'ai construit un garage fermé d'une superficie de 25 m2 non attenant au batiment d'habitation ainsi qu'un abrit d'une trentaine de m2 en remplacemnt d'un vieil abrit construit en roseaux et chaumes veritable nid à rats,sans permis de construire et terminé en 1994. Quels sont les santions encourrues .
J'ai entendu parler d'un délais de prescription de 3 ans, qu'en est il exactement?
Merci de votre réponse

Par Visiteur

Cher monsieur,

Dans une propriété rurale (une ancienne maitérie)située dans une commune de moins de 500 habitants,j'ai construit un garage fermé d'une superficie de 25 m2 non attenant au batiment d'habitation ainsi qu'un abrit d'une trentaine de m2 en remplacemnt d'un vieil abrit construit en roseaux et chaumes veritable nid à rats,sans permis de construire et terminé en 1994. Quels sont les santions encourrues .
J'ai entendu parler d'un délais de prescription de 3 ans, qu'en est il exactement?
Merci de votre réponse

On distingue en réalité dans la matière trois types de prescription:

-Lorsqu'une construction est irrégulière, cette construction est constitutive d'un délit pénal pour lequel vous encourrez une forte amende ainsi que la démolition -fréquent- du bâtiment litigieux.

Ce délit est effectivement prescrit au bout de trois ans.

-Lorsqu'une construction est irrégulière, les voisins qui estiment avoir subi un préjudice peuvent agir en vue de la démolition de l'immeuble devant le juge judiciaire. Cette action civile est prescrite au bout de 10 ans.

-Il existe enfin une prescription administrative. C'est à dire que l'administration elle même a le pouvoir d'engager une action en démolition pour toute construction irrégulière. Pendant longtemps, cette action de l'administration était imprescriptible.

Depuis la loi ENL de 2006, il existe une prescription de 10 ans mais qui a un domaine très particulier. En effet, l'article L111-2 du Code de l'urbanisme:

« Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. »

Mais ce délai de 10 ans ne s'applique que lorsque la construction est en non conformité par rapport à un permis de construire. Autrement dit, si les travaux ont été fait en l'absence de permis de construire, la prescription administrative de 10 ans ne s'applique pas.

En synthèse, la plupart des risques de démolition sont prescrits. Mais il reste, et c, d'une manière perpétuelle, une prescription administrative. Autrement dit, l'administration aura toujours le pouvoir de procéder à la démolition de l'immeuble.

Si aujourd'hui, ces bâtiments sont conformes à votre PLU, POS ou autres documents d'urbanisme, il serait intéressant

de déposer une demande de permis de régularisation.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,
merci pour votre réponse.
En fait si je dépose une demande de permis de régularisation est ce que je suis toujours passible de sanctions
1) si mes constructions sont conformes aux documents d'hurbanisme.
2) si elles ne sont pas conformes.

J'ai encore 2 questions si je laisse les choses en l'état :

1- Si je suis comdamné pour ces irrégularités et que je vienne a décéder ,est ce que les sanctions sont prescrites du fait de mon décés, ou est ce que mon conjoint ou mes enfants devront en subir les conséquences

2- Si je fais donation de mes biens ave ces constructions que risquent les donataires

merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

En fait si je dépose une demande de permis de régularisation est ce que je suis toujours passible de sanctions
1) si mes constructions sont conformes aux documents d'hurbanisme.
2) si elles ne sont pas conformes.

Si elles sont conformes, vous ne risquez plus rien. En revanche, dans le cas contraire, l'administration peut agir contre vous.

1- Si je suis comdamné pour ces irrégularités et que je vienne a décéder ,est ce que les sanctions sont prescrites du fait de mon décés, ou est ce que mon conjoint ou mes enfants devront en subir les conséquences

Le problème n'est pas tellement en terme de condamnation financière mais plutôt en terme de démolition. Si on vous condamne à démolir, cette condamnation pourra être exécutée quel que soit le propriétaire en place au moment de la condamnation.

Si je fais donation de mes biens ave ces constructions que risquent les donataires

Les mêmes risques que si vous restiez propriétaire.

Très cordialement.