



Conformité travaux - délais de prescription

Par ouestpassecharlie

Bonjour à tous,

Un voisin/tiers peut contester une construction au delà des 2 mois ?

La mairie peut contester des travaux après le délais d'achèvement des travaux ?

Belle journée,

Par yapasdequoi

Bonjour,

Un voisin a 2 mois pour contester une autorisation d'urbanisme affichée ce qui concerne sa validité (= respect des règles du PLU)

Par contre il a plus de temps pour faire valoir un trouble anormal de voisinage (comme par exemple une perte d'ensoleillement).

La prescription civile étant de 5 ans, il doit se manifester pendant ce délai.

La mairie peut contester la conformité des travaux à l'autorisation accordée.

"Cas général

La mairie a 3 mois, à partir de la date de réception de la DAACT, pour contester la conformité des travaux."

[url=https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/declaration-attestant-achevement-conformite-travaux-daact]http
s://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/declaration-attestant-achevement-conformite-travaux-daact[url]

Par ouestpassecharlie

Merci pour votre retour rapide !

Mais du coup, le délais de prescription des travaux de 10 ans sert dans quels cas si les travaux ne peuvent plus être contestés au delà de 5 ans (particulier si j'ai bien compris) et 3 ou 5 mois suivant le secteur par la mairie ?

Par yapasdequoi

Ne confondez pas le recours administratif et le recours civil.

Par ouestpassecharlie

Ok donc la Mairie et/ou un tiers à le droit de faire un recours civil pendant 10ans ?

Par Al Bundy

Bonjour,

Délai de recours des tiers : 2 mois à compter du premier jour d'une période continue de 2 mois d'affichage de l'autorisation sur le terrain. Le but est de contester la délivrance d'une autorisation d'urbanisme (art. R.600-2 CU).

Délai de contestation de la conformité des travaux : lorsque le bénéficiaire de l'autorisation termine ses travaux il doit le déclarer. l'autorité dispose alors d'un délai de 3 mois (5 dans certains cas) pour contester la conformité (art. R.462-1 à

10 CU). Passé ce délai l'autorité ne peut plus contester la conformité, ni exiger du propriétaire qui envisage de faire de nouveaux travaux sur la construction qu'il présente une demande de permis ou de déclaration en régularisation (CE 26/11/2018 n° 411991).

Prescription décennale : Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus d'un permis de construire ou d'une décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme, sous conditions (art. L.421-9 CU).

Ok donc la Mairie et/ou un tiers à le droit de faire un recours civil pendant 10ans ?

En conséquence : non. Ce n'est pas un recours, mais la possibilité pour l'autorité de refuser une demande d'urbanisme si elle porte sur une construction irrégulière (L.421-9 plus haut).

D'autre part, "aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire ou d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction ou de l'aménagement" (R.600-3 CU).

Par ouestpassecharlie

Ok mais je parle bien dans le cas d'une construction achevée !

Exemple : Un tiers ou la mairie constate qu'une construction ayant en eu une permis de construire accordé, le délais d'achèvement écoulé, est au finale trop proche d'une limite ou trop haute par rapport à la DP.

Qui peut contester ? Et jusqu'à quand ?

Par Al Bundy

DAACT déposée et délai de contestation dépassé : il n'est plus possible de contester la conformité des travaux.

A voir si le maire a la possibilité de poursuivre une infraction si la construction viole le PLU (par exemple : Cass. crim. 3 décembre 2019 (18-86.032))

Par ouestpassecharlie

Ok et là elle aurait dans ce cas 10 ans ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Concrètement, quel est votre problème ?

Par ouestpassecharlie

Un membre de ma famille s'inquiète pas rapport à son bien, dans la situation décrite plus haut (hauteur dépassée sans le vouloir) !

Actuellement personne n'a entamé de démarche ni même fait de remarques ! C'était pour savoir ce qu'il pourrait encourir et jusqu'à quand.

La DACCT a été signé par lui.

Merci encore pour vos réponses.

Par Nihilscio

Cette personne a droit à des indemnités pour trouble anormal de voisinage si la hauteur de la construction lui crée un tel trouble. Ce peut être difficile à apprécier et c'est laissé à l'appréciation souveraine du juge en cas d'ouverture d'un contentieux entre le propriétaire de la construction et le voisin qui allègue un trouble. Il n'y a pas de lien direct entre une infraction aux règles d'urbanisme et un trouble de voisinage créé par une construction. Une construction conforme aux règles d'urbanisme peut créer néanmoins un trouble et, à l'inverse, une irrégularité au regard des règles d'urbanisme

peut n'en créer aucun.

IL est toujours possible de dénoncer à la mairie une irrégularité par rapport aux règles d'urbanisme et ce sera au maire de décider quoi faire.

Par Al Bundy

Ok et là elle aurait dans ce cas 10 ans ?

Non, le délai de prescription pénale est de 6 ans à compter de l'achèvement des travaux.

Par ouestpassecharlie

Grand merci pour vos réponses plutôt rassurantes et votre rapidité !