



Prescription non-conformité du permis

Par lamogere

Bonjour,

Nous projetons d'acquérir un bien pour lequel un permis de construire a été déposé en 2011 pour la réalisation d'une extension.

La construction ne semble pas respecter les plans du permis : surfaces créées, revêtement mural extérieur, empiètement important en zone N, ...

Au regard du nouveau PLU, une régularisation paraît impossible.

Notre situation nous amène tout même à devoir considérer cette achat.

Les travaux ont été achevés en 2012 mais la DAACT a été déposée en Mairie en 2020

La mairie a délivré, sans recollement, un certificat de non-contestation de la conformité dans les mois qui ont suivis.

Dans l'hypothèse où les travaux ne seraient pas conformes quels sont les risques :

Est-ce que les délais de prescription courent à partir de la date de dépôt de la DAACT (2020) ou de celle l'achèvement constatable (en 2012 pouvant être appuyé par factures et photos) ?

Est-ce que la prescription au pénal est bien de 6 ans (voire même 3 ans si le délai court à partir de l'achèvement de 2012)

Quels sont les autre recours possibles et avec quelle prescription ?

Notamment est-ce que la mairie peut tout de même tenter une action au civil malgré qu'elle ait délivré le certificat de non-opposition à la conformité.

Enfin dans le cadre de la dépose d'une nouvelle déclaration de travaux, est-ce que celle-ci pourra être refusée au motif de l'irrégularité des précédents travaux?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par Al Bundy

Bonjour,

Si l'autorité compétente ne conteste pas la conformité des travaux dans le délai imparti à compter du dépôt de la DAACT elle ne peut plus ultérieurement la contester pour exiger une régularisation, ni s'opposer à des travaux au motif de l'irrégularité de la construction (CE 26/11/2018 n° 411.991).

La prescription décennale prévue à l'article L.421-9 du code de l'urbanisme n'a donc pas lieu à s'appliquer.

Sur le plan pénal, le délai de prescription est bien de 6 ans à compter de l'achèvement des travaux. La non contestation tacite ou expresse de la conformité n'a pas d'effet sur la caractérisation de l'infraction pénale, et donc la poursuite de l'auteur des travaux (Cass. Crim. 03/12/2019 n° 18-86.032). Quelle est la date de l'achèvement des travaux sur la DAACT ?

Par lamogere

Merci beaucoup pour votre retour.

Sur le plan civil et malgré l'attestation de non-contestation, est-ce que la commune peut envisager un recours en annulation du permis sur le principe qu'il aurait été obtenu de manière frauduleuse.

La multiplicité des irrégularités pourrait le laisser penser.

N'étant pas à l'origine de cette demande de permis, il serait impossible pour nous de nous en défendre.

La DAACT déposée en 2020 indique une date d'achèvement en juin 2012.

Nous disposons également de facture de gros œuvre et finition permettant de confirmer que les travaux étaient achevés à cette date.

Les images satellites datées de 2013 permettraient également de l'attester.

Par AI Bundy

Sur le plan civil et malgré l'attestation de non-contestation, est-ce que la commune peut envisager un recours en annulation du permis sur le principe qu'il aurait été obtenu de manière frauduleuse.

Il n'est pas possible d'intenter une action en vue de l'annulation du permis après six mois à compter de l'achèvement de la construction (R.600-3). Mais l'autorité qui a délivré le permis n'effectue pas de recours mais un retrait (L.424-5). De toute façon, les travaux ayant été achevés il y a plus d'un an, le permis de construire est périmé depuis longtemps (R.424-17).