



15ème législature

Question N° : 18027	De M. Éric Pauget (Les Républicains - Alpes-Maritimes)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >urbanisme	Tête d'analyse >Urbanisme, condamnation pénale - Exclusion de la prescription administrative	Analyse > Urbanisme, condamnation pénale - Exclusion de la prescription administrative.
Question publiée au JO le : 19/03/2019 Réponse publiée au JO le : 09/07/2019 page : 6513		

Texte de la question

M. Éric Pauget appelle l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur l'application de l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme relatif à la prescription administrative. Sous certaines conditions, l'article précité permet de faire bénéficier de la prescription administrative, des travaux réalisés depuis plus de dix ans. Toutefois, il se demande si le législateur n'a pas entendu exclure de l'application de l'article L. 421-9, les travaux, mêmes achevés depuis plus de dix ans, ayant fait l'objet antérieurement d'un procès-verbal pour infraction au code de l'urbanisme suivi d'une condamnation pénale à démolir par un jugement définitif. En effet, on peut se demander si ce délai court quelles que soient les actions postérieures, au risque de rendre ainsi toute action publique inopérante au regard des délais de la justice ou s'il est inapplicable en cas d'infraction au code de l'urbanisme. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui préciser si la prescription telle que prévue à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme est applicable à des travaux ayant fait l'objet, il y a plus de dix ans, d'un procès-verbal d'urbanisme et d'un jugement condamnant à la démolition.

Texte de la réponse

L'article L. 421-9 du code de l'urbanisme prévoit que lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la 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 réserve de certaines exceptions. En effet, en droit de l'urbanisme, les constructions illégales n'ont pas d'existence juridique. C'est ainsi que les travaux les concernant, même s'il s'agit d'évolutions mineures, et sauf s'ils sont dissociables de la construction initiale, doivent faire l'objet d'une autorisation de régularisation portant sur l'ensemble de la construction (CE, 9 juillet 1986, Thalamy, n° 51172). Or, et notamment pour les acquéreurs de bonne foi, il n'est pas toujours possible d'établir la régularité, au regard des règles d'urbanisme, d'une construction ancienne. L'article L. 421-9 a pour objet de traiter ce problème pour les constructions illégales achevées depuis plus de dix ans en permettant leur régularisation. Le Conseil d'État considère que la régularisation est possible même pour une construction dont la démolition a été ordonnée par un jugement définitif. Il appartient alors à l'autorité compétente d'apprécier l'opportunité de délivrer un permis de régularisation, compte tenu de la nature et de la gravité de l'infraction relevée par le juge pénal, des caractéristiques du projet et des règles d'urbanisme applicables (CE, 8 juillet 1996, n° 123437

; CE, 26 février 2001, n° 211318). Cette régularisation est possible quelle que soit l'ancienneté de la construction et même si une des exceptions prévues à l'article L. 421-9 est applicable. Toutefois, la Cour de cassation considère que l'autorisation de régularisation ne fait pas disparaître l'infraction pénale éventuellement constatée en ce qui concerne la construction initiale (Cour de cassation, Crim. 26 février 1964, n° 63-91679 ; Cour de cassation, Crim. 12 janvier 1982, n° 81-92481). L'auteur de l'infraction bénéficiant d'une autorisation de régularisation peut alors être condamné au paiement d'une amende ou d'une peine de prison, mais le prononcé ou l'exécution de mesures de mise en conformité ou de démolition est impossible. En effet, pour le juge pénal, la démolition prononcée sur le fondement de l'article L. 480-5 du code de l'urbanisme est considérée comme une mesure à caractère réel destinée à faire cesser une situation illicite (Cour de cassation, Crim. 8 juin 1989, n° 88-86756 ; Cour de cassation, Crim. 6 novembre 2012, n° 12-82449 ; Réponse ministérielle n° 86223, JO Assemblée du 19 avril 2016). Or, en présence d'une autorisation de régularisation, il n'y a plus de situation illicite, le juge pénal ne pouvant alors prononcer la démolition. La délivrance d'une autorisation de régularisation prive donc la répression pénale d'une grande partie de sa portée et peut alors justifier, en opportunité, le classement sans suite de la procédure judiciaire (Réponse ministérielle n° 35267, JO Sénat du 24 janvier 2002).