

Loi ENL de 2006 et prescription.

L'immeuble édifié sans permis de construire (ou sans respecter celui-ci) ou avec un permis annulé, retiré ou obtenu par fraude, doit être considéré comme une construction irrégulièrement édifiée. 3 types de sanctions :

1. Sanctions pénales

Délai de prescription : **3 ans** à compter de l'achèvement de l'immeuble

Sanction pénale + éventuellement « *mesures de restitution* » (démolition, mise en conformité)

délai de **30 ans** pour mettre en œuvre ces mesures

1. Sanctions civiles (action en démolition ou mise en conformité)

- **Construction sans permis de construire ou en méconnaissance de celui-ci**

Délai de prescription : **5 ans** à compter de l'achèvement des travaux

Le juge peut statuer sans intervention du juge administratif

- **Construction conforme à un permis de construire**

Délai de prescription : **2 ans** à compter de la décision définitive de la juridiction administrative

Propriétaire condamné à démolir si permis de construire annulé pour excès de pouvoir

/! Prescription de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux pour les travaux achevés avant le 16 juillet 2006 (loi ENL)

- **Action civile de la commune**

Délai de prescription : **10 ans** à compter de l'achèvement des travaux

Ordonnance de démolition ou de mise en conformité

- **Action en démolition intentée par le Préfet**

Délai de prescription : **2 ans** à compter de la décision définitive de la juridiction administrative

1. Sanctions fiscales

- **Taxes et redevances**

Délai de prescription : expiration de la 4^{ème} année suivant celle du PV d'infraction

L'Administration fiscale ne tient pas compte du caractère licite ou non d'une construction pour procéder à son imposition.

Autres sanctions

- **Interdiction de raccordement aux réseaux (eau, gaz, électricité, téléphone)**

Délai de prescription : imprescriptible

Sanction de principe, peu appliquée

- **Régularisation des constructions irrégulières**

Délai de prescription : **10 ans** à compter de l'achèvement des travaux

Imprescriptibilité dans les zones à risques, domaine public, site classé, constructions sans permis de construire

Quand construction réalisée sans permis de construire, la prescription ne joue pas.

Régularisation d'un nouveau permis de construire avec les règles d'urbanisme actuelles.

- **Droit de reconstruire à l'identique**

Délai de prescription : imprescriptible

Le bâtiment doit être détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

Le droit de reconstruire est refusée si la construction n'a pas été régulièrement édifiée.

La carte communale, le PLU ou le PPRN peuvent également interdire la reconstruction.

Article L111-12

2. Créé par [Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 9 JORF 16 juillet 2006](#)

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.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- a) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- b) Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article [L. 480-13](#) ;
- c) Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles [L. 341-2](#) et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles [L. 331-1](#) et suivants du même code ;
- d) Lorsque la construction est sur le domaine public ;
- e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- f) Dans les zones visées au 1° du II de l'article [L. 562-1 du code de l'environnement](#).