

<p>AGIR CONTRE UNE CONSTRUCTION REALISEE SANS PERMIS IL Y A PLUS DE 7 ANS</p>

Différentes actions sont envisageables contre une construction sans permis. Toutefois, au vu de l'ancienneté de la construction, certaines actions sont désormais forcloses.

1. L'impossible exercice d'une action pénale

La construction sans permis de construire d'un immeuble est une contravention, qui peut se transformer en délit en cas d'AIT, réprimée aux articles L. 480-3 et L. 480-4 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, dans le meilleur des cas, le délit se prescrit par trois ans (article 8 du Code de procédure pénale). Sachant qu'aucun arrêté interruptif de travaux n'aurait été édicté à l'encontre du contrevenant, auquel cas, l'infraction serait une contravention prescriptible au bout d'1 an (article 9 du Code de procédure pénale).

Concernant le point de départ du délai de prescription, la jurisprudence considère que la construction sans permis d'un bâtiment est une infraction continue qui se consomme et cesse à compter de l'achèvement des travaux (Cass, 20 mai 1992, n° 90-87.350).

Ainsi, la prescription en matière pénale est acquise.

2. L'action civile toujours ouverte (article 1384).

Le délai de droit commun de la prescription civile est de 5 ans (article 2224 du Code civil). Toutefois, ces délais ne sont en vigueur que depuis le 19 juin 2008. Les faits dommageables qui se sont réalisés avant ce délai bénéficient d'une computation spéciale décrite à l'article 2222.

Le préjudice susceptible d'avoir été causé à un requérant qui agira au civil contre une construction illégale s'analyse comme une action en responsabilité civile extra-contractuelle anciennement prescrite en 10 ans (article 2270-1 ancien).

De façon synthétique, et au terme de l'article 2222 du Code civil, si les travaux, faits générateurs du dommage, se sont achevés **AVANT** le 19 juin 2008, l'action est prescrite par **10 ans** sans pouvoir dépasser la date du 19 juin 2013. Si les travaux se sont achevés après, la prescription est de 5 ans.

Pour qu'une action au civil prospère, le requérant doit nécessairement apporter la preuve d'un Préjudice, d'un fait dommageable et du lien de causalité directe entre ces deux éléments.