

Lutte contre la cabanisation

en réponse à une double préoccupation : faire respecter la propriété privée et les documents d'urbanisme

	Voie administrative	Voie civile	Voie pénale
<b>Objectif</b>	Prévenir l'aggravation de la situation et inciter à la mise en conformité – pré-contentieux, complémentaire à l'action judiciaire	Faire cesser le trouble constitué par l'infraction et obtenir réparation pécuniaire du dommage généré	Sanctionner l'infraction et mettre fin à la situation délictuelle
<b>Fondement juridique</b>	Article L481-1 à L481-3 du CU	Article L480-14 du CU	Article L480-1 et suivants du CU
<b>Acteurs</b>	Le maire → faculté d'y recourir, ou non, selon la situation, pour contraindre le contrevenant à régulariser sa situation	Le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière de PLU. Le maire peut agir même si le président de l'EPCI est compétent en matière de PLU	Le maire, ou les adjoints ou le président de l'EPCI compétent, tout OPJ ou APJ, fonctionnaires et agents de l'État et des collectivités publiques concernées.
<b>Actions</b>	<p><u>2 étapes :</u></p> <p><u>1- procédure contradictoire et mise en demeure</u> - <u>procédure contradictoire</u> : courrier faisant état des constatations, rappel des règles et injonction de présenter des observations (dans un délai d'au moins 15 jours. - <u>mise en demeure</u> : rappel des faits, des règles et information sur les mesures correctives imposées avec délai pour les exécuter et sanction si aucune suite donnée. Maire → large pouvoir d'appréciation sur le délai laissé au contrevenant, qui peut être prolongé, sans excéder 1 an.</p> <p><u>2- mesures coercitives avec astreinte et consignation, si refus de déférer à la mise en demeure</u> - <u>astreinte administrative</u> : montant maximum de 500 €/jour de retard et sans pouvoir excéder un total de 25 000 €. maire → marges de manœuvre sur délai servant de point de départ du calcul et sur le montant, en fonction du cas d'espèce Après notification au contrevenant, l'arrêté d'astreinte est transmis à la DDFIP, chargée de percevoir les sommes dues pour la commune. - <u>la consignation</u> d'une somme dans les mains d'un comptable public Si le contrevenant résiste par rapport à l'astreinte → maire peut prendre un arrêté de consignation, notifié à l'administré et transmis à la DDFIP. La somme correspond au montant des travaux à réaliser et sera restitué à l'intéressé au fur et à mesure de la réalisation des travaux prescrits → arrêté de déconsignation du maire, notifié à l'administré et à la DDFIP</p>	<p>2 actions possibles :</p> <p><u>1- si la construction est achevée et /ou est ancienne :</u> action civile au fond délai de l'action : 10 ans à compter de l'achèvement des travaux. La collectivité n'a pas à démontrer un préjudice personnel et direct causé par les constructions irrégulières. /!\ le juge doit ordonner la remise en état des lieux plutôt que la démolition lorsque la construction est administrativement régularisable et que le propriétaire accepte cette solution → vigilance vis-à-vis de la possibilité de régulariser les travaux par 1 autorisation d'urbanisme.</p> <p><u>2- si construction récente et /ou en cours d'édification :</u> l'action en référé 2 types de référé : a) <u>le référé conservatoire (dit mesures utiles)</u> : article 809 du code de procédure civile But : faire arrêter une opération de travaux illégale ou irrégulière = mesure complémentaire à la prise d'un arrêté interruptif de travaux (AIT). Le juge peut prononcer un commandement de cesser les travaux litigieux, voire des mesures allant jusqu'à la remise en état des lieux. b) <u>le référé instruction</u> : article 145 du code de procédure civile But : demander au juge de prendre toute mesure permettant d'établir la preuve des faits, dont peut dépendre la solution au litige</p>	<p>/!\ si l'infraction est régularisable → tenter 1 action amiable, par lettre de mise en demeure de se conformer à la réglementation en vigueur. Si pas de réponse → dresser PV de l'infraction</p> <p>/!\ si infraction peut être facilement constatée et de manière complète depuis le domaine public → verbalisation sans formalité préalable Sinon, impérativement demander l'accord du propriétaire du terrain, par écrit.</p> <p><u>1- la rédaction du PV</u> : identifier le mis en cause, lieu de l'infraction, date exacte et éléments constatés lors de la visite → envoi du PV signé au procureur de la République, après information du contrevenant /!\ le PV = pièce de la procédure judiciaire, qui ne peut être communiquée sans l'accord du procureur.</p> <p><u>2- établissement de l'arrêté interruptif des travaux (AIT)</u>, à titre de mesure conservatoire, pris par l'autorité judiciaire ou par le maire (cf compétence liée) AIT si 3 conditions cumulatives réunies : - les travaux ne sont pas achevés, - les travaux constituent une infraction visée par la législation ou l'autorisation d'urbanisme - le juge pénal n'a pas statué sur l'infraction.</p> <p>Le maire = autorité compétence vis-à-vis de l'AIT. Il agit au nom de l'État, peut donner délégation à un de ses adjoints. AIT = en principe 1 faculté et non 1 obligation. <b>Article L480-2 alinéa 9 du CU → en cas de carence du maire, le préfet peut exercer, en vertu de son pouvoir de substitution, les pouvoirs normalement confiés au maire, après mise en demeure restée infructueuse à l'expiration d'un délai de 24 H.</b></p> <p>/!\ Le maire → obligation de prendre un AIT, donc compétence liée dans 2 cas (article L480-2 alinéa 10 du CU) : a) constructions ou aménagements réalisés sans PC ou PA, b) constructions ou aménagements poursuivis malgré la décision du juge administratif ordonnant la suspension de l'exécution du PC ou du PA.</p> <p><u>Conséquences de la compétence liée :</u> * si recours contentieux contre l'AIT : le juge administratif ne relève pas les irrégularités de procédure (absence de motivation et procédure contradictoire) * si par prise d'un AIT → possibilité d'engager la responsabilité de l'État, le maire agissant en son nom.</p> <p><u>Rédaction de l'AIT</u> : si l'infraction est constatée par PV, transmis sans délai au procureur, le PV interrompt la prescription de 6 ans. AIT → procédure contradictoire → contrevenant informé de l'intention et temps pour réagir avant de prendre l'AIT, sans dépasser 15 jours. AIT avec exception au principe du contradictoire si : - soit urgence ou circonstances exceptionnelles - la compétence liée.</p> <p><b>AIT pris au nom de l'État → pas soumis au contrôle de légalité du préfet, mais relève de son pouvoir hiérarchique → à transmettre sans délai au préfet + affichage sur le chantier et en mairie.</b></p> <p><u>Suites de l'AIT</u> : article L480-2 alinéa 7 du CU : « le maire peut prendre toutes les mesures de coercition nécessaires », c'est-à-dire : apposition des scellés, saisie du matériel de chantier et matériaux approvisionnés → compétence du maire, ou du préfet par voie de substitution, après mise en demeure.</p> <p><u>Fin de l'AIT</u> : si travaux mis en conformité ou objet d'une autorisation de régularisation ou résultat d'un contentieux ou d'une décision du préfet, du juge judiciaire ou administratif. <b>1- retrait AIT par le préfet : préfet peut demander le retrait au maire ou, à défaut, peut le retirer de sa propre autorité,</b></p>
<b>Juge compétent</b>	La mise en demeure et la sanction → juge administratif, à mentionner sur les actes du maire.	<p>Juge civil- tribunal judiciaire → ministère d'avocat pour assigner l'administré à comparaître → requête déposée au greffe du TJ et signification au contrevenant par huissier de justice.</p> <p>Requête : exposé des constats effectués, des règles méconnues et expliquer pourquoi les travaux ne peuvent être régularisés par la voie administrative. Le jugement → notifié aux 2 parties, peut comporter 1 commandement de démolir sous astreinte, si résistance vis-à-vis des astreintes → exécution forcée</p>	<p>2- décision de l'autorité judiciaire (juge d'instruction ou tribunal correctionnel), qui peut prononcer, à tout moment, la main levée totale ou partielle ou le maintien des mesures. Si classement affaire sans suite → maire retire l'AIT sans délai Si décision de non-lieu ou relaxe → AIT caduque → maire le retire 3- annulation AIT par juge administratif a) référés - si référé suspension : 1 mois pour se prononcer → suspension prononcée si urgence et doute sérieux sur la légalité de l'acte - si référé conservatoire : juge peut ordonner au maire de faire dresser 1 PV de l'infraction, de prendre 1 AIT et d'en transmettre copie au procureur. b) recours pour excès de pouvoir → dans les 2 mois de la notification de l'arrêté Juge administratif → compétence pour annuler l'AIT, mais tenu par l'autorité de la chose jugée au pénal → bien suivre la procédure pénale c) recours en responsabilité : si l'administration a commis une faute vis-à-vis de l'AIT avec dommages → soit le juge judiciaire se prononce, soit le juge administratif statue en plein contentieux.</p>

N.B. : conseils donnés par le procureur de la République de Brive aux nouveaux maires en juillet 2020 :

- disposer d'une délibération du CM autorisant le maire à se porter partie civile pour l'ensemble du contentieux de la commune,
- exercer leur pouvoir d'OPJ avec prudence car les règles de procédure sont souvent méconnues et peuvent soulever des difficultés procédurales ultérieurement et il convient de se protéger vis-à-vis de l'auteur de l'infraction pour ne pas devenir soi-même victime
- le temps judiciaire n'est pas le temps citoyen.

Prudence également en cas de mise en cause des élus : le procureur est tenu à une obligation d'indépendance, de neutralité et de distance car il y a une victime.