

## CONSTRUIRE ILLICITEMENT .....

Agrandir sa maison, construire un garage, construire un abri pour son camping car, agrandir une terrasse pour la transformer en pièce d'habitation, installer une véranda, aménager des combles ou transformer une buanderie en chambre font partie des travaux fréquemment réalisés par les propriétaires de maisons. Parfois, ces travaux sont réalisés sans déposer de demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux.

Attention, **aux yeux de la loi et de l'administration**, il s'agit d'une infraction qui expose leurs auteurs au mieux à des difficultés lors de la revente, et dans le pire des cas, à des sanctions diverses, voire à des poursuites judiciaires. Voyons lesquelles.

### Arrêté d'interruption de travaux

Tout commence au moment où la mairie constate l'infraction. Le Maire est tenu de faire dresser un **procès-verbal**, qui doit être transmis à l'autorité judiciaire compétente (juge d'instruction ou tribunal correctionnel). Tant que cette autorité judiciaire ne s'est pas prononcée, le Maire est habilité à formuler un **arrêté d'interruption des travaux**, qui contraint l'auteur de l'infraction à **cesser immédiatement les travaux en cours**.

Et ce n'est pas tout. Le code de l'urbanisme offre au Maire une panoplie de mesures contraignantes qui permettront de s'assurer de l'arrêt effectif des travaux. Parmi ces mesures, la possibilité pour la mairie de :

- faire **saisir les matériaux ou le matériel de chantier**
- faire apposer des **scellés** sur les constructions incriminées
- faire procéder à l'installation de **dispositifs de sécurité** lorsque les travaux qui ont été interrompus présentent un risque pour la sécurité des personnes.

### Amendes

Deux sortes d'infractions au code de l'urbanisme peuvent exposer leur auteur à des amendes :

- **les travaux ou constructions qui n'ont pas fait l'objet d'un permis de construire** ou d'une déclaration préalable de travaux : dans ce cas, leur auteur s'expose à une amende d'un montant minimal de **1200 €**. Ce montant peut être majoré jusqu'à **6000 € par m<sup>2</sup>** de surface construite ou démolie. Pire encore, en cas de récidive, notre constructeur risque une **peine d'emprisonnement** pouvant aller jusqu'à **six mois**, sans parler d'une amende supplémentaire.
- **la poursuite des travaux malgré la promulgation d'un ordre d'interruption** : dans ce cas, le contrevenant s'expose à une amende de **75000 €** ainsi qu'à une peine de **3 mois d'emprisonnement**, excusez du peu.

### Majoration des taxes d'urbanisme

Le risque financier ne s'arrête pas aux amendes. En effet, une fois l'infraction constatée, les taxes d'urbanisme peuvent être majorées d'un **pénalité s'élevant à 80%** du montant de la taxe due par le contrevenant. De plus, l'administration fiscale se réserve le droit d'**exiger le remboursement du différentiel des taxes dues**(même si la construction est irrégulière).

## Mise en conformité, démolition ou réaffectation

En cas de procès, le tribunal peut statuer de 3 manières différentes :

- **Mise en conformité de la construction** : elle peut être décidée par le tribunal lorsque les travaux réalisés sans autorisation **sont conformes** aux règles locales d'urbanisme. Dans ce cas, une demande de permis de construire ou une déclaration préalable de travaux doivent être déposés à la mairie afin de régulariser la situation. A l'inverse, si les travaux non déclarés ne sont pas conformes aux règles d'urbanisme, une mise en conformité peut être prononcée, à condition de pouvoir modifier la construction frauduleuse et la rendre conforme.
- **Ordonner la démolition** : cette décision intervient généralement lorsque les constructions ou travaux frauduleux ne sont pas conformes aux règles d'urbanisme. Les frais de démolition sont évidemment à la charge du contrevenant.
- **Décider la réaffectation du sol** : Il s'agit d'une notion plus abstraite, qui consiste à ordonner la remise en état des éléments végétaux endommagés ou détruits par les travaux frauduleux.

## Astreintes journalières

Quelle que soit la décision du tribunal, le propriétaire condamné est tenu de procéder aux travaux de mise en conformité ou de démolition avant un certain délai. Passé ce délai, il risque **une amende comprise entre 7,5 € et 75 € par jour de retard**. A noter que le montant de cette astreinte peut être majorée **sans limites** lorsque les travaux ordonnés par le tribunal n'ont pas été effectués dans l'année de l'expiration du délai fixé par le juge.

En conclusion, avant de se lancer dans des travaux, il est prudent, voire indispensable, de se renseigner auprès de sa mairie sur les règles locales d'urbanisme et sur les démarches administratives à effectuer.

**Cette précaution peut éviter bien des désagréments.**