

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE224

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Brulebois, Mme Tiegna, Mme Blanc, Mme Valetta Ardisson, M. Gaillard, Mme Thillaye, Mme Toutut-Picard, Mme Hérin, Mme Mauborgne, M. Thiébaud, M. Besson-Moreau, Mme Faure-Muntian, M. Cazenove, M. Cédric Roussel, Mme Mireille Robert, Mme Michel, Mme Le Meur et Mme Françoise Dumas

ARTICLE 24

Après l'alinéa 2, insérer l'alinéa suivant :

« *I bis.* – À la fin du 5° de l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme, les mots : « permis de construire » sont remplacés par les mots : « qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Il arrive que des constructions aient été déclarées illégales, soit parce que le permis de construire a été invalidé, soit parce que le PLU a été modifié avant la construction, ou pour toutes autres raisons plus ou moins graves. Dans de nombreux cas, la construction n'est pas démolie, et, puisque l'immeuble existe, le mieux est qu'il soit utilisé. Surtout en zone tendue, bien évidemment.

Or, étant donné que la construction est illégale, il est impossible d'y effectuer des travaux nécessitant un permis ou une déclaration de travaux. Cela met les utilisateurs dans une situation délicate : ils utilisent un bâtiment qui existe de fait, mais qui ne peut pas être l'objet de certaines réparations, jugées parfois indispensables. Ce processus peut favoriser l'habitat indigne ou des situations inconfortables, voire absurdes, et peut pénaliser des occupants qui ne sont pas en cause.

C'est pourquoi il est actuellement prévu par la loi qu'au-delà d'un délai de dix ans, nous puissions procéder aux travaux d'entretien ou aux modifications qui nécessitent une autorisation. Bien évidemment, cette prescription est assortie de plusieurs exceptions afin d'éviter les situations dangereuses ou pour éviter d'encourager les constructions illégales et les manœuvres qui viendraient anticiper une future prescription. Par exemple, dans certaines zones très touristiques, des personnes pourraient construire en espérant bénéficier de la prescription. Ce serait encourager le fait accompli.

D'où ces exceptions. Les constructions réalisées sans aucun permis ne bénéficient pas de la prescription. Ce que le législateur visait, ce sont bien évidemment les constructions réalisées sans permis alors que celui-ci était nécessaire. Or certaines constructions n'exigent qu'une déclaration préalable. Si la non-opposition à cette déclaration est invalidée suite à un recours, la construction devient illégale. Or le texte de la loi, tel qu'il est écrit, interdit toute prescription dans ces cas, car comme il n'y a pas eu de permis, le texte s'applique. Il s'agit manifestement d'un oubli du législateur.

Il semble nécessaire de corriger cet oubli, en précisant tout simplement que la prescription ne s'applique pas pour les constructions réalisées sans permis alors que celui-ci était requis (autrement dit, toutes les personnes qui ont construit sans demander de permis de construire alors que cette demande est obligatoire, pour ceux-là il n'y a pas de prescription car il s'agit dans ce cas de comportement frauduleux).

Cela permettra de mettre fin à des situations ubuesques, dans lesquelles des aménagements qui ne nécessitent pas de permis ne pourront jamais faire l'objet de travaux de manière légale, au détriment des occupants.

Il s'agit d'une mesure de bon sens qui clarifie le droit et qui permettra un meilleur entretien d'un certain nombre d'installations existantes, sans faire courir aucun risque d'effet d'aubaine, puisque toutes les exceptions souhaitées à l'origine par le législateur sont conservées.