

[Textes] Le nouveau contrôle des règles de construction

Réf. : Ordonnance n° 2022-1076 du 29 juillet 2022, visant à renforcer le contrôle des règles de construction
N° Lexbase : L7941MDH

N2527BZM



par Jean-Christophe Lubac, spécialiste en droit public et en droit immobilier, Avocat associé Sensei Avocats

le 12 Septembre 2022

Mots clés : construction • urbanisme • attestations • achèvement • travaux

Par l'ordonnance n° 2022-1076 du 29 juillet 2022, le Gouvernement a redéfini et renforcé la procédure de contrôle des règles de construction. Elle augmente le nombre d'attestations à fournir lors de la demande de permis de construire et lors de l'achèvement des travaux. Elle établit une procédure de contrôle des constructions en cours ou achevées à la fois administrative et pénale qui rentrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2024.

Les attestations délivrées au moment du dépôt de demande de permis de construire

Le contrôle des règles de construction repose sur un régime déclaratif du maître d'ouvrage par la fourniture d'attestation sur les études préalables réalisées et s'engageant à prendre en compte lesdits règles au stade du dépôt du dossier de demande de permis de construire.

Il doit fournir les documents ci-après :

- une attestation du respect, au stade de la conception, des exigences énergétiques et environnementales ;
- une attestation du respect, au stade de la conception, des règles relatives aux risques sismiques, pour les projets situés dans une zone présentant un certain niveau de sismicité ;
- une attestation de la prise en compte risques cycloniques pour les projets situés dans une zone présentant un risque

cyclonique ;

- et une attestation, établie par l'architecte du projet ou par un expert, certifiant la réalisation d'une étude préalable permettant de déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation lorsque le projet est soumis à un plan de prévention des risques naturels prévisibles, à un plan de prévention des risques miniers approuvé ou un plan de prévention des risques technologiques.

Les attestations délivrées à l'achèvement des travaux

Lors de l'achèvement des travaux, le maître d'œuvre ou les organismes certifiés doivent établir de nouveau des attestations certifiant que la construction réalisée est conforme aux attestations fournies lors du dépôt du permis de construire..

Le maître d'ouvrage doit remettre à l'achèvement des travaux :

- un document attestant du respect des règles de construction en matière de performance énergétique et environnementale ;
- un document attestant du respect des règles concernant l'acoustique et l'accessibilité ;
- un document attestant du respect des règles sismiques pour les projets concernés par ce risque ;
- un document attestant du respect des règles particulières au risque cyclonique pour les projets concernés par ce risque ;
- un document attestant du respect des règles particulières au risque lié aux terrains argileux pour les projets concernés par ce risque.

Les attestations susmentionnées sont établies, selon les catégories de bâtiments par :

- un contrôleur technique ;
- un bureau d'étude ;
- un architecte, pour les attestations relatives à la performance énergétique et à l'accessibilité ;
- un organisme certifié pour la performance énergétique du bâtiment ;
- et le constructeur de maisons individuelles pour les attestations relatives à la performance énergétique et à l'accessibilité.

Ces attestations sont transmises par le maître d'ouvrage à un service de l'Etat ou à un organisme désigné. Toutes ces personnes ou organismes doivent avoir contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Le contrôle des constructions en cours ou achevées

Ces déclarations sont soumises désormais à un contrôle administratif et pénal tendant à vérifier le respect des règles par un droit de visite et, en cas de manquement, à mettre en demeure de régulariser sa situation dans un délai qu'elle

détermine, tout en poursuivant pénalement si nécessaire.

En effet, l'article L.181-1 du Code de la construction et de l'habitation [LXB=] met en place un contrôle administratif et des sanctions administratives des constructions en cours ou achevées.

L'autorité compétente peut visiter les bâtiments afin de procéder au contrôle du respect des règles de construction. Elle peut se faire communiquer et prendre copie de tous documents techniques se rapportant à la construction, à la rénovation ou à la démolition des bâtiments.

Ce droit de visite et de communication s'exerce au cours des travaux de construction ou de rénovation des bâtiments et jusqu'à six ans après leur achèvement. Il s'exerce entre 6 heures et 21 heures et, en dehors de ces heures, lorsque les lieux sont ouverts au public.

L'autorité administrative peut désigner un contrôleur technique agréé, assermenté et n'ayant aucune activité de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance par rapport au projet, pour procéder à la visite des bâtiments, à l'exclusion des domiciles et des locaux comprenant des parties à usage d'habitation en l'absence de l'assentiment de leur occupant.

Pour les nécessités des contrôles qu'ils conduisent, les agents publics peuvent communiquer entre eux spontanément les informations et documents détenus ou recueillis dans l'exercice de leurs missions de police administrative, sans que puisse y faire obstacle le secret professionnel auquel ils sont, le cas échéant, tenus.

Lorsqu'à l'occasion d'un contrôle est constaté un manquement, par les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, y compris les propriétaires et les copropriétaires d'immeubles collectifs à usage d'habitation, les architectes, les entrepreneurs, les personnes et organismes mentionnés à l'article L. 122-12 du Code de la construction et de l'habitation [LXB=] ou toute autre personne responsable de l'exécution de travaux, aux obligations des règles de construction, l'agent public en fait rapport à l'autorité administrative compétente. Il remet une copie de ce rapport à l'intéressé qui peut faire part de ses observations à l'autorité administrative dans un délai qu'elle détermine et qui ne peut être inférieur à un mois.

Indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées, l'autorité administrative compétente met l'intéressé en demeure de régulariser sa situation dans un délai qu'elle détermine.

Elle peut, par le même acte ou par un acte distinct, suspendre les travaux de construction, de rénovation ou de démolition jusqu'à ce que la situation de l'intéressé ait été régularisée, à moins que des motifs d'intérêt général ne s'y opposent.

Si, à l'expiration du délai imparti, il n'a pas été déféré à la mise en demeure, l'autorité administrative compétente peut arrêter une ou plusieurs des sanctions administratives suivantes :

1° obliger la personne mise en demeure à consigner entre les mains d'un comptable public avant une date déterminée par l'autorité administrative, une somme correspondant au montant des travaux ou opérations à réaliser.

2° faire procéder d'office, en lieu et place de la personne mise en demeure et à ses frais, à l'exécution des mesures prescrites. Les sommes consignées sont utilisées pour régler les dépenses ainsi engagées.

3° suspendre les travaux de construction, de rénovation ou de démolition jusqu'à ce que la situation de l'intéressé ait été régularisée et prendre les mesures conservatoires nécessaires, aux frais de la personne mise en demeure.

4° ordonner le paiement d'une amende administrative au plus égale à 20 000 euros pour une personne physique et à 100 000 euros pour une personne morale, recouvrée comme en matière de créances de l'Etat étrangères à l'impôt et au domaine, et une astreinte journalière au plus égale à 300 euros pour une personne physique et à 1 500 euros pour une personne morale applicable à partir de la notification de la décision la fixant et jusqu'à satisfaction de la mise en demeure ou de la mesure ordonnée.

5° suspendre ou retirer l'agrément des personnes ou organismes chargés des contrôles

Recherche et constatations des infractions et sanctions pénales

Les infractions aux règles de construction sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire, ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet. Avant d'accéder aux bâtiments et parties de bâtiment à usage professionnel, ils sont tenus d'informer le procureur de la République qui peut s'y opposer. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

A l'issue de l'achèvement des travaux de bâtiments neufs ou de parties nouvelles de bâtiment soumis à permis de construire, les infractions peuvent être également constatées par les agents commissionnés à cet effet et assermentés au vu d'une attestation établie par un contrôleur technique ou un architecte.

Est puni d'une amende de 45 000 euros le fait, pour les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou toute autre personne responsable de l'exécution de travaux, de commettre une infraction aux obligations imposées par les règles de constructions.

© Reproduction interdite, sauf autorisation écrite préalable