

16353

L'agent immobilier > confronté à d'une construction



Par Cyril Sabatié
Consultant au Service
Juridique de la FNAIM

En 2000, l'administration a dressé 6 634 procès-verbaux et pris 354 arrêts interruptifs de travaux. Il y a eu 569 condamnations à remise en état ou démolition et 732 peines d'amende mais, de l'avis général, ce nombre est très certainement inférieur à la réalité des faits¹. Il n'est donc pas étonnant que l'agent immobilier, selon les régions, se retrouve plus ou moins souvent confronté à devoir vendre certains de ces biens édifiés en infraction avec les règles d'urbanisme.

Il est indispensable de s'interroger sur les conséquences d'une telle vente à l'égard des parties et corrélativement sur les responsabilités.

la vente

irrégulièrement édiflée ou modifiée

Il convient de rappeler que l'urbanisme est avant tout une police. Le droit de l'urbanisme a mis en place un certain nombre de mécanismes coercitifs, voire répressifs visant à faire respecter les normes qu'il édicte, aussi bien sur les plans pénal, civil, qu'administratif.

Voici les deux questions principales que sera amené à se poser l'agent immobilier :

- **Quelles sont les conséquences de la vente d'une construction irrégulière ?**
- **Est-il possible et existe-t-il un intérêt de régulariser ?**

L'agent immobilier, intermédiaire de la vente, et surtout l'acquéreur, peuvent parfois subir les conséquences de la réalisation d'une telle vente.

> Les conséquences directes pour l'acquéreur

L'acquéreur, qui achète un immeuble édifié irrégulièrement, risque de se trouver dans une position plus ou moins inconfortable selon la date à laquelle les irrégularités ont pris naissance.

■ Sur le plan pénal tout d'abord

En matière d'urbanisme, les infractions constituent soit des délits, soit des contraventions¹. Concernant les infractions qui nous préoccupent ici, il s'agit plutôt d'infractions correctionnelles (délits). Il échoit de préciser que l'action publique dans cette hypothèse est prescrite après un délai de 3 ans à compter du jour où l'infraction a été consommée² ; Cela signifie, en matière d'urbanisme, que le point de départ est fixé au jour de l'achèvement, pour les travaux effectués sans permis³.

Ainsi, dès lors qu'une construction est édiflée sans autorisation ou n'est pas conforme au permis de construire qui a été délivré, l'infraction est constituée et le propriétaire peut être pénalement poursuivi⁴. Précisons que les sanctions prévues par le code de l'urbanisme⁵ peuvent être également étendues aux utilisateurs du sol, aux bénéficiaires des travaux, aux architectes, aux entrepreneurs et aux autres personnes responsables de l'exécution desdits

travaux⁷. Notons toutefois que la détermination des personnes responsables doit être faite semble-t-il à la date du procès-verbal constatant l'infraction⁸.

L'acquéreur qui achète un bien construit en infraction avec les règles d'urbanisme pourrait dans certains cas se voir condamné pénalement et pourrait, selon nous, se retourner civilement contre l'agent immobilier qui lui aurait vendu le bien sans l'informer de la situation et du risque encouru.

A titre d'exemple, un promoteur immobilier a notamment pu être condamné pour avoir poursuivi des travaux (toiture, fenêtre, portes) sur un ouvrage non achevé qu'il avait acheté, sachant que le précédent propriétaire avait exécuté les travaux sans permis⁹.

Précisons ici que la régularisation sollicitée par un propriétaire acquéreur par exemple, n'aura aucun effet rétroactif et ne fera pas disparaître l'infraction pénale. Toutefois, le juge sera sans doute plus enclin à une certaine mansuétude lorsque le prévenu aura pris le soin de régulariser la situation. Il ne s'agit toutefois que d'équité et nous constatons donc que la régularisation sur le plan pénal n'a qu'une portée limitée.

A noter

Qu'entend-on ici par construction irrégulière ? Il s'agira d'une construction édiflée sans les autorisations d'urbanisme nécessaires, telles que, selon les cas, un permis de construire, une déclaration ou une autorisation de travaux. Il pourra également s'agir de la construction qui ne respecte pas les prescriptions de l'autorisation accordée et n'obtient alors pas de certificat de conformité.

¹ J.-B. AUBY et H. PERINET-MARQUET, *Droit de l'urbanisme et de la construction*, 6ème édition, Montchrestien. En 1998, on recensait 3 548 procès-verbaux dressés pour des constructions édiflées sans permis, (1 377 condamnations en 1999 pour non respect des règles relatives au permis de construire).

² Le droit pénal de l'urbanisme réside dans les articles L. 480-4 à L. 480-13 du code de l'urbanisme. Ces articles édictent des sanctions répressives et organisent également des mesures de restitution (mise en conformité, démolition, astreinte, publicité etc.).

³ Article 8 du code de procédure pénal.

⁴ Cass. crim. 19 mai 1992, Saada, Dr. Adm. 1992, n° 447.

De façon générale, on entend par achèvement de travaux "le moment où l'immeuble est en état d'être affecté à l'usage auquel il est destiné" Cass. crim. 19 janvier 1982 RDI 1982, p. 441.

⁵ Article L. 480-4 du code de l'urbanisme.

⁶ Amende et en cas de récidive une peine de prison de 6 mois.

⁷ Pour exemple, est jugé coupable un syndic d'immeuble qui n'a pas veillé personnellement au respect du permis de construire alors qu'il était chargé de faire exécuter les travaux pour le compte de la copropriété : Cass. crim. 3 mai 1978, D. 1978, IR. 343.

⁸ Cass. crim. 19 août 1997, Gaz. Pal 1997, chr. n° 242.

⁹ Cass. crim. 21 mars 1978, Bull. crim. n° 112. Cass. crim. 20 mai 1992, Bull. crim. n° 202.

L'agent immobilier confronté à la vente d'une construction irrégulièrement édifée ou modifiée



■ Sur le plan civil

Comme le faisait remarquer le professeur Périnet-Marquet, le juge civil veille également sur le droit de l'urbanisme¹⁰. En effet, le juge pénal n'est pas seul à pouvoir ordonner la démolition d'une construction édifée irrégulièrement. L'action en responsabilité civile sur le fondement de l'article 1382 du Code civil demeure un moyen de faire prononcer la démolition d'un tel ouvrage. Dans cette hypothèse, la prescription n'est en principe acquise qu'après 10 années¹¹ (à compter de l'achèvement des travaux).

Rappelons sommairement que pour mettre en œuvre cette responsabilité dans le délai de dix ans, le requérant doit démontrer qu'il subit un préjudice personnel en relation directe avec la faute commise par le propriétaire de la construction irrégulièrement édifée. En pratique, la faute requise sera le plus souvent constituée par la violation d'une règle locale d'urbanisme édictée par un document de planification. (P.O.S., P.L.U.)

Si ces conditions se trouvent remplies, le juge devra faire droit au demandeur qui exige la démolition de la construction irrégulière¹². Le fait que le permis puisse être considéré comme "définitif" au sens du droit de l'urbanisme n'empêchera donc pas cette démolition.

La régularisation trouve donc en matière civile, on le comprend, un intérêt plus grand au regard de la période d'insécurité juridique qui est plus longue pour le propriétaire (10 ans contre 3 ans en matière pénale). En effet, au bout de 9 années, l'action en responsabilité civile pour violation d'une règle d'urbanisme peut constituer une très mauvaise surprise pour le propriétaire qui se croyait à l'abri de tous risques.

La régularisation permet ici notamment de pouvoir se prévaloir des dispositions de l'article L. 480-13 du

code de l'urbanisme et ainsi, sous certaines conditions, d'empêcher la démolition d'une construction régulièrement édifée. Cet article dispose : "Lorsqu'une construction a été édifée conformément à un permis de construire, le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir ou son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. L'action en responsabilité civile se prescrit, en pareil cas, par cinq ans après l'achèvement des travaux".

Ce texte empêche toute action en responsabilité civile qui ne serait pas précédée par la démonstration de l'illégalité du permis de construire. En outre, à la lecture de cet article, on perçoit bien que la régularisation permettra notamment de réduire la prescription à 5 années au lieu des 10 précédemment exposées¹³.

Précisons que le texte n'exige pas expressément la délivrance d'un certificat de conformité, contrairement à ce que requièrent parfois certaines parties. Il est toutefois certain que la présentation d'un tel document évite bien des soucis et permet d'établir la régularité de la construction.

■ Sur le plan administratif

L'irrégularité de la construction aura au plan administratif, des conséquences annexes sur la vie du bâtiment et les travaux à y réaliser. Citons ici trois exemples.

Prenons tout d'abord le cas de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme qui dispose en substance que les bâtiments ou locaux soumis à autorisation d'urbanisme ne peuvent pas être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone, si leur construction ou transformation n'a pas été dûment autorisée. Dans un récent arrêt¹⁴, le Conseil d'Etat a notamment jugé que cette mesure de police s'applique même si l'infraction est pénalement prescrite.

¹⁰ Le Moniteur 24 mai 2002, p. 68.

¹¹ Article 2270-1 du Code civil. Cette prescription peut parfois être étendue à 30 années lorsque l'irrégularité se situe dans un contexte contractuel, tel que le lotissement, principalement dans l'hypothèse d'une infraction au cahier des charges.

¹² Cass. civ. 3ème, 30 septembre 1998, Bull. civ. n° 185, p. 123

¹³ Cass. civ. 3ème, 30 mars 1994, Defrénois 1994, n° 35925.

¹⁴ CE 7 octobre 1998, L'Hermitte.

certificat de conformité

L'exigence d'un certificat de conformité peut être un plus qui permettra d'attester que la construction a bien été édifiée dans le cadre et conformément à un permis de construire. En cas de non-production de ce document, l'agent immobilier appréciera si l'action pénale peut encore être engagée (au regard du délai triennal de prescription) et il devra préciser que l'action civile des tiers n'est pas nécessairement enfermée dans le délai de prescription quinquennale prévu par l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme.

Lorsque l'acquéreur voudra effectuer des travaux sur le bien qu'il a acheté, le demandeur de l'autorisation devra déposer une demande non seulement pour les travaux qu'il prévoit d'effectuer mais également pour les travaux irréguliers précédemment réalisés (agrandissements, installations de nouvelles fenêtres ou de Vélux etc.). L'administration ne tient pas compte d'une quelconque prescription dans cette hypothèse, d'où parfois l'impossibilité de régulariser la construction irrégulièrement édifiée, qui empêchera la réalisation de nouveaux travaux sur l'existant.

La régularisation trouve également un intérêt, notamment avec le nouvel article L 111-3 du code de l'urbanisme permettant la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre. Cet article dispose : *"La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié"*.

Cet article, issu de la loi du 13 décembre 2000, dite SRU, règle le sort des bâtiments qui, régulièrement construits, ne respectent plus les dispositions d'un POS ou d'un PLU postérieur. La cour d'appel de Colmar a récemment fait application de ce texte¹⁵. Selon les juges du fond alsaciens, le nouveau texte permettrait au propriétaire d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par sinistre de le reconstruire sans solliciter de nouvelle autorisation de construire. On comprend ici tout l'intérêt de la régularisation, notamment si la décision de la cour d'appel de Colmar se confirmait¹⁶.

> Les conséquences indirectes pour l'agent immobilier : responsabilités et régularisation

Il est constant que la jurisprudence retienne à l'égard de l'agent immobilier, en tant que professionnel, une obligation d'information et de conseil au profit de ses clients. Il est en outre établi, par dérogation à l'article 1315 du Code civil, que c'est aux professionnels qu'il appartient de rapporter la preuve qu'ils ont bien exécuté leur obligation d'information¹⁷.

Pour respecter cette obligation, et ainsi rapporter la preuve du conseil donné, l'agent immobilier n'a d'autre solution que de faire figurer dans l'avant-contrat une mention par laquelle le bien objet de la vente présente une irrégularité au regard des règles d'urbanisme.

Cette stipulation devra en outre permettre à l'acquéreur de mesurer la portée et les conséquences d'une telle irrégularité. Il nous semble que l'agent immobilier ne pourra pas se limiter à indiquer que l'immeuble vendu a été édifié sans permis de construire ou n'a pas obtenu de certificat de conformité lors de son achèvement. Une mention ainsi laconiquement rédigée pourrait, en cas de contentieux, conduire les juges à considérer que le devoir de conseil de l'agent immobilier n'a été que partiellement rempli.

Si l'agent immobilier souhaite éviter que sa responsabilité civile professionnelle soit recherchée, et qu'un recours soit engagé en diminution du prix de vente voire même en annulation de la vente selon les cas, il devra préciser les conséquences de l'irrégularité et reprendre certains des éléments que nous avons énoncés précédemment.

Il est certain que suite à cette information nécessaire, le prix de vente et, corrélativement, le montant de sa commission s'en trouveront plus ou moins affectés, selon que certaines actions seront ou non déjà prescrites.

D'une manière générale, il convient de retenir que le cabinet immobilier négociateur et rédacteur de l'acte, est tenu, selon la jurisprudence, de s'assurer que se trouvent réunies toutes les conditions nécessaires à l'efficacité juridique de la convention.

Par ailleurs, l'agent immobilier pourra également faire le choix, selon les circonstances, de préconiser à son mandant (vendeur) de solliciter un permis modificatif ou un nouveau permis de régularisation.

Pour conclure, l'agent immobilier devra mesurer la portée de l'irrégularité juridique et sa conséquence sur la sécurité de la transaction. Une fois cette analyse effectuée, il devra apprécier l'opportunité d'exiger de son mandant la régularisation de la construction. Dans le cas où cette régularisation ne serait pas réalisable ou ne serait pas effectuée par le vendeur, le professionnel devra s'entourer de toutes les précautions d'usage, au moins dans l'avant-contrat, en précisant notamment la nature et la portée des irrégularités d'urbanisme affectant l'immeuble vendu.

¹⁵ CA Colmar 12 avril 2001, RDI 2001, n° 4, p. 397.

¹⁶ Avant la loi SRU, la jurisprudence exigeait systématiquement l'obtention d'une nouvelle autorisation administrative pour la reconstruction d'un immeuble au même lieu et au même usage que celui qui avait été détruit (CAA Paris, 31 octobre 1995, SCI Mulivar).

¹⁷ Exemple avec un notaire, Cass. civ. 1ère, 3 février 1998, Bull. civ. I, n° 44. Cassation 1ère civ. 17 janvier 1995, Sa Jourdain c. Nivinsky.

