

# Constater les infractions au code de l'urbanisme

## Qui constate les infractions au code de l'urbanisme ?

L'article L.480-1 du code de l'urbanisme précise que sont habilités à constater les infractions en matière d'urbanisme :

- Les officiers de police judiciaire (OPJ), définis à l'article 16 du code de procédure pénale, qui comprennent les maires et ses adjoints.
- Les agents de police judiciaire adjoints (APJA), prévus à l'article 21 du code de procédure pénale, dont les agents de police municipale et les gardes champêtres.
- Les fonctionnaires et agents des administrations et services publics, prévus à l'article 28 du code de procédure pénale.

Dans l'exercice de ces attributions, ils sont placés sous l'autorité du procureur de la République.



**IMPORTANT :** Pour dresser procès-verbal d'infraction et recevoir les déclarations qui leur sont faites, les agents de police judiciaire adjoints (APJA) et les fonctionnaires des collectivités territoriales doivent **être assermentés et commissionnés**.



→ **Le commissionnement** est la décision du maire habilitant l'agent à constater les infractions sur le territoire où il exerce. Il est valable tant que l'agent ne change pas de lieu d'affectation.

L'arrêté de commissionnement a une portée individuelle et non réglementaire, il doit donc être notifié à l'agent pour devenir exécutoire et doit être en sa possession lors de la verbalisation ( article R 610-3 du code de l'urbanisme).

→ **Modèle :** Arrêté de commissionnement

→ **L'assermentation** est la prestation effective de serment devant le juge du tribunal judiciaire.

L'assermentation se fait à la suite d'un dépôt de dossier de demande par le maire au greffe du tribunal judiciaire dont dépend le domicile de l'agent. Le dossier doit comprendre la demande d'assermentation précisant les infractions que l'agent pourra constater, le fondement juridique, l'acte de nomination et l'arrêté de commissionnement.

**Le commissionnement et l'assermentation sont des formalités substantielles. A défaut, le procès-verbal sera inopérant et n'aura pas pour effet d'interrompre la prescription de l'infraction.**

## Comment se déroule la constatation d'une infraction ?



Plusieurs situations peuvent se présenter :

→ **L'infraction est visible depuis l'extérieur de la propriété** (voie publique, terrain sans marques apparentes de propriété privée ) : Le maire ou son représentant peut exercer directement son contrôle sans accord écrit.

→ **L'infraction n'est pas visible depuis l'extérieur de la propriété :**

Pour ce faire, l'agent pourra exercer le droit de visite prévu à l'article L 461-1 du code de l'urbanisme. Ce droit de visite permet, pendant une durée de 6 ans après l'achèvement des travaux, à l'autorité compétente de visiter les lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux afin de vérifier qu'ils respectent les dispositions du code de l'urbanisme et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation des bâtiments.



# Constater les infractions au code de l'urbanisme



## Comment se déroule la constatation d'une infraction ? (suite)

### → Sur une propriété privée avec un domicile :

Dans une telle situation, l'agent devra faire attention **au respect du principe de l'inviolabilité du domicile**. Ce principe est consacré à l'article 8 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme. Il s'agit d'un droit fondamental et nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la loi le prévoit expressément.

#### LA NOTION DE DOMICILE :

Il s'agit du lieu où l'intéressé, qu'il y habite ou non, a le droit de se dire chez lui, quels que soient le titre juridique de son occupation et l'affectation donnée aux locaux.

- Le domicile s'étend aux dépendances étroites et immédiates du lieu d'habitation (terrasse, balcon, cour, piscine, garage, ateliers, jardin...).
- Le titre juridique à l'origine de l'occupation est indifférent : peu importe que l'occupant soit propriétaire, locataire, ou sous-locataire, qu'il soit occupant précaire ou sans droit, ni titre.
- Le domicile peut s'étendre au bâtiment encore non affecté à l'habitation, comme un chantier (Cass. crim du 19 octobre 2004 n°04-82.620).

#### LES CONDITIONS :

- La visite ne peut être effectuée qu'entre 6 heures et 21 heures et, en dehors de ces heures, lorsque ces lieux sont ouverts au public.
  - La visite ne peut être effectuée qu'en présence de leur occupant et avec son assentiment. Cet assentiment doit faire l'objet d'une déclaration écrite de la main de l'intéressé. Si celui-ci ne sait pas écrire, il en est fait mention au procès-verbal ainsi que de son assentiment.
- Il est préférable d'adresser une lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal avertissant l'occupant de la visite.
- Avant d'accéder aux établissements et locaux professionnels : le maire ou son représentant devra préalablement informer le procureur de la République qui pourra s'opposer à la visite.



**ATTENTION :** Le maire ou son représentant ne peut forcer l'entrée du domicile sous peine de se voir poursuivre pour une violation de domicile (article 432-8 du code pénal). En outre, en cas de violation de domicile, le procès-verbal d'infraction réalisé sera frappé de nullité.

#### \* Sur une propriété privée délimitée sans domicile apparent :

La visite ne peut être effectuée qu'entre 6 heures et 21 heures et en dehors de ces heures, lorsque ces lieux sont ouverts au public. Compte-tenu de la conception large de la notion de « domicile », l'assentiment écrit de la main du propriétaire sécurise fortement la procédure.

→ **Modèle :** Accord préalable à la visite

→ **Modèle :** courrier d'information à la visite (non-obligatoire)

#### \* En cas d'obstacle au droit de visite :

- Dans tous les cas : Le refus de l'occupant/propriétaire sera consigné dans un procès-verbal d'infraction. L'opposition au droit de visite (=refus d'accès à la propriété) constitue un délit prévu et réprimé par l'article L480-12 du code de l'urbanisme.
- En cas de refus à l'accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d'habitation : la procédure prévue à l'article L 461-3 du code de l'urbanisme peut être mise œuvre.

