

LA DEMANDE DE DÉMOLITION

Pendant longtemps, la demande de démolition d'une construction relevait seulement de la compétence des juridictions civiles et pénales. Aujourd'hui, pour faire face aux longs délais et aux difficultés d'exécution des voies judiciaires, il existe une possibilité d'action auprès de l'autorité administrative compétente, qui est le plus souvent le maire (Article L481-1 du code de l'urbanisme). Ainsi, la demande de démolition peut se faire par l'une de ces 3 actions : L'action répressive devant les juridictions pénales, l'action civile ou l'édiction d'un arrêté de mise en demeure par l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme.

L'ACTION RÉPRESSIVE

La démolition peut être ordonnée par le juge pénal à la suite d'une condamnation pénale. C'est l'hypothèse où on se trouve en présence d'une infraction urbanistique. La démolition est alors une mesure pénale prévue par l'article L480-5 du code de l'urbanisme. Le juge pénal a un pouvoir souverain d'ordonner ou non la démolition d'une construction lors de la condamnation. Cependant, il ne doit pas porter une atteinte disproportionnée à d'autres droits comme le droit à la vie privée et familiale ou du domicile (arrêt « Winterstein » du 17 octobre 2013 de la CEDH).

L'ACTION CIVILE

La démolition peut être ordonnée par le juge civil comme réparation civile. Contrairement au juge pénal, le juge civil est soumis à des conditions plus restrictives pour ordonner la démolition. Ces conditions sont plus ou moins restrictives en fonction des zones concernées. Ainsi, il faut se référer au code de l'urbanisme notamment l'article L480-13. De plus, il faut que la mesure de démolition soit proportionnée et qu'elle ne soit pas contraire à la préservation de la sécurité des habitants (arrêts, Cour de cassation, 3e chambre civile, 16 janvier 2020 n°19-10.375 et n°19-13.645).

LA MISE EN DEMEURE

L'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme, notamment le maire, peut mettre en demeure l'auteur de travaux irréguliers de « procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux en cause aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée » d'après l'article L481-1 du code de l'urbanisme. Ces « opérations nécessaires » mentionnées par le code de l'urbanisme peuvent signifier la démolition. En effet, l'autorité compétente peut ordonner sous astreinte la démolition des constructions illégalement édifiées sans intervention préalable de la juridiction judiciaire (Conseil d'État, 22 décembre 2022, n°463331).