

A LA UNE

DIU203j6 Article L. 481-1 du Code de l'urbanisme : une prescription sexennale consacrée par le Conseil d'État

• CE, avis, 24 juill. 2025, n° 503768 : Lebon

Le Conseil d'État a précisé que les pouvoirs de mise en demeure de l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme sont soumis à une prescription de six ans, alignée sur l'action publique pénale, à compter de l'achèvement des travaux.

Lors d'un litige concernant un cabanon et une clôture, le maire a mis en demeure le propriétaire de démolir et d'interrompre les travaux sur le fondement de l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme. Le tribunal administratif de Montpellier a décidé, en application de l'article L. 113-1 du même code, de transmettre l'affaire au Conseil d'État. Deux questions se posaient : d'une part, une prescription peut-elle s'attacher au pouvoir de mise en demeure prévu par l'article L. 481-1, et à quelles conditions ? D'autre part, comment cette prescription s'articule-t-elle avec celle de l'article L. 421-9 du Code de l'urbanisme ?

Introduit par la loi *Engagement et proximité* du 27 décembre 2019, l'article L. 481-1 permet à l'autorité compétente de mettre en demeure l'auteur d'une infraction d'urbanisme de régulariser la situation : soit en déposant une demande d'autorisation, soit en procédant à la remise en état, éventuellement sous astreinte. Depuis avril 2024, l'administration peut, dans certains cas, exécuter d'office ces mesures aux frais de l'intéressé. Cet article offre donc aux maires un outil plus efficace face aux manquements, mais le législateur n'avait pas précisé si ce pouvoir pouvait s'exercer sans limite temporelle.

Le Conseil d'État rappelle que la mise en demeure suppose le constat préalable d'une infraction par procès-verbal, ce qui exclut son usage lorsque l'action publique est prescrite. Or, l'article L. 481-1 ne fixant aucun délai, la question de la prescription devait être tranchée par le juge.

Selon le rapporteur public Roussel, ni la Constitution ni le droit européen n'imposaient de solution particulière. Il a néanmoins estimé qu'un délai de prescription était « opportun ». Plusieurs voies étaient envisageables : rapprocher l'action administrative de la prescription civile de l'article L. 480-14 (dix ans), de la prescription trentenaire issue de la jurisprudence, ou encore de la prescription administrative de l'article L. 421-9.

Le Conseil d'État a finalement retenu la prescription sexennale, identique à celle de l'action publique pénale prévue par l'article 8 du Code de procédure pénale. Ainsi, les pouvoirs tirés de l'article L. 481-1 doivent être exercés dans les six ans suivant l'achèvement des travaux.

S'agissant de la seconde question, le Conseil d'État précise que, lorsqu'une construction comporte plusieurs travaux irréguliers, seuls les plus récents, non prescrits, peuvent faire l'objet d'une mise en demeure. Pour apprécier une demande de régularisation, l'administration doit tenir compte de l'article L. 421-9, qui interdit en principe de refuser un permis dix ans après l'achèvement, sauf pour des travaux effectués sans autorisation. Si une régularisation est impossible, la mise en conformité, y compris par démolition, ne peut viser que les travaux encore dans le délai de six ans. Toutefois, lorsque ces derniers affectent une construction déjà irrégulière, la régularisation peut porter sur l'ensemble, sous réserve du respect des conditions de l'article L. 421-9.

Cet avis, en comblant une lacune, ouvre cependant de nouvelles interrogations : quels actes peuvent interrompre la prescription (le procès-verbal, l'invitation à observations, ou l'arrêté de mise en demeure) ? Comment définir précisément l'« achèvement des travaux » : selon la jurisprudence pénale, ou en fonction de la déclaration d'achèvement déposée en mairie ? Autant de questions appelées à nourrir de futurs débats.

Caroline Bonifay, doctorante contractuelle chargée d'une mission d'enseignement à Aix-Marseille université, membre du LDINPP (UR 3786)

SOMMAIRE

► BAUX

- Le caractère divisible d'une clause d'indexation et l'obligation de délivrance 2
- Obligations continues du bailleur : incidence sur le point de départ du délai de prescription 2

► CONSTRUCTION

- Le risque de dommage futur face au délai décennal 3

► CONTRATS

- Un bien propriété d'un tiers au contrat de concession peut-il être qualifié de bien de retour ? 3
- Le préciput n'est pas une opération de partage ! 4
- Exception de nullité et cautionnement 4

► COPROPRIÉTÉ

- Droit d'usage des parties communes par un locataire 5
- Majorité applicable à des travaux mixtes 5

► RURAL

- La distinction entre usage, vocation, et destination agricole en matière de droit de préemption de la SAFER 6

► URBANISME

- Astreinte et remise en état en droit de l'urbanisme 6
- À quelles conditions une servitude d'utilité publique est-elle opposable à une autorisation d'occupation du sol ? 7
- Isolement des constructions et façades perpendiculaires : clarification du Conseil d'État 7

Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC
EA 3786 Aix-Marseille université