



Démolition hébergement insolite, prescription décennale ???

Par **fredHut**, le **28/08/2018** à **15:29**

Bonjour,

Je me permets de vous écrire pour essayer d'avoir un avis clair au sujet d'un gros soucis lié à l'implantation de notre cabane. Plusieurs discours et aucun plus clair que les autres, peut-être que vous pourriez nous éclairer une bonne fois pour toute.

Pour vous résumer et vous décrire le contexte, mon conjoint a construit cette cabane de 40 m² il y a 12 ans (en 2006), sans permis pour pouvoir restaurer la maison que nous occupons actuellement et y vivre en famille en attendant. Une fois installés dans notre maison, nous avons décidé de louer à des vacanciers notre cabane. Depuis plusieurs années, nous rencontrons de nombreuses personnes, familles, expérience vraiment enrichissante dans tous les sens du terme. Notre activité est déclarée aux impôts en bonne et due forme et la cabane assurée comme il se doit.

Le fait est qu'il y a quelques temps un article est passé sur le journal local sur la cabane (fin juillet), un agent de la D.D.T. (Direction Départementale des Territoires) est tombé dessus et a envoyé le jour même de la parution un mail au maire de la commune. Evidemment il nous a convoqué une 1ère fois (nous en sommes à 4 entrevues) pour nous avertir que ça sentait le roussi pour nous. Le maire a fermé les yeux durant toutes ces années, cautionnant notre activité car ça apporte un peu de tourisme à notre petit village et trouvait vraiment chouette notre initiative mais là, les services de l'Etat l'alarmant il ne peut faire machine arrière, reste frileux et ne veut surtout pas engager sa responsabilité sans connaître réellement les risques encourus.

Nous sommes évidemment prêts à coopérer et à régulariser sauf que nous apprenons

aujourd'hui que la zone du PLU sur laquelle nous sommes est une zone rouge "glissement de terrain" et qu'il n'y a aucune possibilité de régularisation possible apparemment. La démolition est la seule chose à faire nous dit-on... On est vraiment désemparé, il n'y a jamais eu de soucis sur notre terrain et peu d'événements de ce type sur la commune (récap. de l'historique des glissements de terrain sur le portail Géorisques). Le maire nous propose de faire venir un expert pour vérifier le sol mais sans grand espoir. Notre habitation principale, pour laquelle nous avons eu le permis de construire est sur le même terrain que la cabane et donc logiquement soumise aux mêmes risques.

Que l'on arrête notre activité de location, on l'entends au cas où il y est un jour un souci mais on aurait aimé pouvoir la garder au moins pour nous, pour la valeur sentimentale et les souvenirs, l'investissement apportés.

Plusieurs sons de cloches nous donne encore un léger espoir, on nous a parlé de la prescription administrative décennale, qu'en est-il ? que passé 10 ans on ne peut pas nous faire démolir.

Croyez-vous pouvoir nous apporter un éclaircissement ? ou nous donner un contact qui pourrait nous aiguiller ?

Dans tous les cas, on vous remercie infiniment d'avance et espérons trouver une issue heureuse à notre projet ...

A bientôt.

Par **Visiteur**, le **29/08/2018** à **11:16**

La prescription administrative ne joue pas lorsque la construction a été réalisée sans permis (conseil d'Etat)

Par **morobar**, le **29/08/2018** à **11:51**

Ce n'est pas ce qui ressort des indications gouvernementales.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F642>

Sauf que je ne me suis pas souvenu que la prescription pénale est passée de 3 à 6 ans. Ceci dit, toute demande de modification impliquant par exemple la maison principale fera sauter la prescription puisque la totalité du bâti doit être prise en compte, donc y compris le bâti en défaut.

Par **fredHut**, le **29/08/2018** à **13:35**

Bonjour à vous,
je vous remercie infiniment pour vos réponses qui me font comprendre petit à petit la galère dans laquelle nous sommes engagés. Je viens de lire le lien envoyé par Morobar

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F642> et vois dans le dernier paragraphe : "Au delà du délai de 6 ans, vous ne pouvez plus faire l'objet de poursuites pénales. Toutefois, passé ce délai, la commune peut engager votre responsabilité civile, dans la limite de 10 ans, en saisissant le tribunal de grande instance (TGI) pour ordonner la démolition ou la mise en conformité de votre construction."

Notre cabane a été construite en 2006, donc 12 ans d'âge, le délai de 10 ans étant passé, est-il légitime de nous la faire détruire ??? qu'est ce que l'on encourt si on ne la démolit pas ?
Merci encore ...

Par **talcoat**, le **29/08/2018** à **15:07**

Bonjour,

Il faut considérer les conditions applicables aux constructions de plus de dix ans d'une part et qui dans ce cas ne pourra être démolie, en prenant en compte aussi la situation de la construction en zone rouge du PPR intégré au PLU.

Le risque sévère de glissement de terrain a été défini lors de l'élaboration du PPR et conditions de recours sont dépassées.

Il convient toutefois d'arrêter l'activité locative pour des raisons de mise en danger mais sauf expropriation pour cause de sécurité les constructions resteront en l'état.

Par **fredHut**, le **29/08/2018** à **15:18**

Merci beaucoup Talcoat pour votre observation. Quels sont le ou les texte(s) qui m'assurent que la construction restera en l'état ? je ne trouve rien de très clair ... :-/

Par **Visiteur**, le **29/08/2018** à **15:19**

Dans cette affaire, il y a peu de chance qu'un juge ordonne la démolition.

Par **morobar**, le **29/08/2018** à **18:33**

Aucun juge ne peut ordonner une démolition, la prescription étant acquise aussi bien sur le plan pénal que civil.

Par contre tout est figé, y compris la construction régulièrement établie, toute demande d'autorisation portant sur la totalité du bâti y compris le bâti irrégulier.

Par **talcoat**, le **29/08/2018** à **19:21**

La construction reste irrégulière et elle ne peut bénéficier d'autorisation sur l'existant du fait de son classement en zone à risques, aucun juge n'ordonnera cependant sa démolition, mais en cas de danger imminent de glissement de terrain, une mesure d'expropriation peut être prise avec le formalisme habituel (DUP).
Il faut donc arrêter toute exploitation commerciale et "revenir dans l'ombre" en restant vigilant, la DDT étant dans son rôle d'alerte.

Par **fredHut**, le **30/08/2018** à **10:00**

Merci vraiment à tous pour vos commentaires, tout ça m'éclaire beaucoup plus et m'apporte des arguments fondés. Le Maire nous propose de faire venir quelqu'un pour faire une étude approfondie des sols pour confirmer les risques, je ne sais pas si ça en vaut la peine ?

Par **talcoat**, le **30/08/2018** à **14:29**

C'est au moment de l'élaboration du PPRN qu'il aurait fallu éventuellement contester le zonage, aujourd'hui il est vraisemblable qu'un expert ne remettrait pas en cause les conclusions du rapport géologique effectué pour le plan de prévention et il est donc superflu d'engager des frais coûteux.

Sans parler que cela aurait pour objet de replacer la construction irrégulière au cœur des débats...

Par **fredHut**, le **30/08/2018** à **14:36**

vous avez raison, on va se faire tout petit et attendre de voir la suite ...