

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Ordonnance n° 2022-1076 du 29 juillet 2022 visant à renforcer le contrôle des règles de construction

NOR : TREL2213401R

Le Président de la République,

Sur le rapport de la Première ministre et du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

Vu la Constitution, notamment son article 38 ;

Vu le code de l'action sociale et des familles, notamment son article L. 146-1 ;

Vu le code civil, notamment son article L. 1792-1 ;

Vu le code de la consommation, notamment ses articles L. 433-3 à L. 433-10 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son livre I^{er} ;

Vu le code de l'environnement, notamment son article L. 562-2 ;

Vu le code général des impôts, notamment son article 1920 ;

Vu le code de justice administrative, notamment son article R. 123-20 ;

Vu le code pénal, notamment ses articles 131-35, 131-38 et 131-49 ;

Vu le code de procédure civile ;

Vu le code du travail, notamment ses articles L. 8112-1 et L. 8113-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 422-1 à L. 422-3 ;

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, notamment son article 173 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 5 juillet 2022 ;

Vu les avis du Conseil national d'évaluation des normes en date des 23 juin et 7 juillet 2022 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu ;

Le conseil des ministres entendu,

Ordonne :

Article 1^{er}

Le livre I^{er} (partie législative) du code de la construction et de l'habitation est modifié conformément aux articles 2 à 7 de la présente ordonnance.

Article 2

A l'article L. 112-11, les mots : « chapitre II » sont remplacés par les mots : « chapitre I^{er} ».

Article 3

La section 3 du chapitre II du titre II est ainsi rédigée :

« *Sous-section 1*

« *Attestations délivrées au moment du dépôt de demande de permis de construire*

« *Art. L. 122-7. – Au moment du dépôt du dossier de demande de permis de construire, le maître d'ouvrage fournit un document attestant du respect, au stade de la conception, des exigences énergétiques et environnementales mentionnées au titre VII du présent livre.*

« Art. L. 122-8. – Au moment du dépôt du dossier de demande de permis de construire, le maître d'ouvrage fournit un document attestant du respect, au stade de la conception, des règles relatives :

« 1^o Aux risques sismiques, prévues à l'article L. 132-2, pour les projets situés dans une zone présentant un certain niveau de sismicité défini par décret en Conseil d'Etat et pour des bâtiments dont les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat ;

« 2^o Aux risques cycloniques, prévues par l'article L. 132-3, pour les projets situés dans une zone présentant un risque cyclonique dont les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat et pour des bâtiments dont les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat.

« Ce document est établi par un contrôleur technique.

« Par dérogation, pour les maisons individuelles, ce document, lorsqu'il est requis en application du présent article, peut être établi par tout constructeur, au sens de l'article L. 1792-1 du code civil.

« Art. L. 122-8-1. – Au moment du dépôt du dossier de demande de permis de construire, lorsque la construction projetée est subordonnée, en application de l'article L. 132-1 ou de l'article L. 133-2, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques miniers approuvé, ou rendu immédiatement opposable en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement, ou par un plan de prévention des risques technologiques approuvé, à la réalisation d'une étude préalable permettant de déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation, le maître d'ouvrage fournit une attestation, établie par l'architecte du projet ou par un expert, certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception.

« Sous-section 2

« Attestations délivrées à l'achèvement des travaux

« Art. L. 122-9. – A l'achèvement des travaux de construction des bâtiments soumis à permis de construire et des travaux de rénovation de bâtiments existants soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage fournit à l'autorité qui a délivré l'autorisation un document attestant du respect des règles de construction en matière de performance énergétique et environnementale prévues au titre VII du présent livre.

« Art. L. 122-10. – A l'achèvement des travaux de construction portant sur des bâtiments neufs ou sur des parties nouvelles de bâtiments existants, ou des travaux de mise en accessibilité des bâtiments prévus aux articles L. 162-1, L. 163-1 et L. 164-1 et soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage transmet à l'autorité qui a délivré ce permis un document attestant du respect des règles concernant l'acoustique et l'accessibilité prévues respectivement au chapitre IV du titre V et au titre VI du présent livre.

« Ces dispositions ne s'appliquent pas aux propriétaires construisant ou améliorant leur logement pour leur propre usage.

« Art. L. 122-11. – A l'achèvement des travaux de construction ou de rénovation des bâtiments soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage transmet à l'autorité qui a délivré cette autorisation un document attestant du respect :

« 1^o Pour les projets situés dans une zone présentant un certain niveau de sismicité défini par décret en Conseil d'Etat et pour des bâtiments dont les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, des règles de prévention des risques sismiques prévues par l'article L. 132-2 ;

« 2^o Pour les projets situés dans une zone présentant un risque cyclonique dont les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat et pour des bâtiments dont les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, des règles de prévention des risques cycloniques prévues par l'article L. 132-3 ;

« 3^o Pour les projets situés dans les zones mentionnées à l'article L. 132-4, des règles de prévention des risques liés aux terrains argileux prévues par les articles L. 132-4 à L. 132-9.

« Art. L. 122-12. – Les attestations mentionnées aux articles L. 122-9, L. 122-10 et L. 122-11 sont établies, selon les catégories de bâtiments par :

« 1^o Un contrôleur technique ;

« 2^o Un bureau d'étude ;

« 3^o L'architecte, pour les attestations mentionnées aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ;

« 4^o Un organisme ayant certifié, au sens des articles L. 433-3 à L. 433-10 du code de la consommation, la performance énergétique du bâtiment et ayant signé une convention avec le ministre chargé de la construction, pour l'attestation mentionnée à l'article L. 122-9 du présent code ;

« 5^o Les personnes répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6 pour l'attestation mentionnée à l'article L. 122-9, pour les maisons individuelles.

« Ces personnes ou organismes doivent avoir contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

« Pour réaliser ces attestations, ces personnes ou organismes doivent, à l'exception de ceux mentionnées aux 3^o, 4^o et 5^o, être agréés.

« Par dérogation, pour les maisons individuelles, les attestations mentionnées à l'article L. 122-11 peuvent être établies par tout constructeur, au sens de l'article L. 1792-1 du code civil.

*« Sous-section 3**« Dispositions communes*

« *Art. L. 122-13.* – Les attestations mentionnées à la présente section sont transmises par le maître d’ouvrage à un service de l’Etat ou à un organisme désigné par décret en Conseil d’Etat.

« *Art. L. 122-14.* – Un décret un Conseil d’Etat définit les modalités d’application de la présente section. Il détermine notamment :

« 1° Le contenu et les modalités de réalisation des attestations mentionnées aux articles L. 122-7 à L. 122-11 ;

« 2° Les compétences et qualifications des personnes et organismes agréés mentionnés à l’article L. 122-12 ;

« 3° Les modalités de transmission, d’exploitation, d’évaluation et de vérification des attestations par l’organisme désigné en application du premier alinéa de l’article L. 122-13. »

Article 4

Au titre VIII, avant le chapitre I^{er}, il est ajouté un article L. 180-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 180-1.* – Le présent titre définit les conditions dans lesquelles s’exercent les contrôles des constructions en cours ou achevées régies par le présent code ainsi que les sanctions applicables en cas de manquement ou d’infraction aux prescriptions prévues par le présent code.

« Les dispositions particulières relatives aux contrôles et aux sanctions figurant dans les autres titres du présent livre et dans les autres livres du présent code dérogent aux dispositions communes fixées dans le présent titre ou les complètent. »

Article 5

Le chapitre I^{er} du titre VIII du livre I^{er} est ainsi modifié :

1° L’intitulé du chapitre I^{er} est ainsi rédigé :

*« CHAPITRE I^{er}**« CONTRÔLES ADMINISTRATIFS ET SANCTIONS ADMINISTRATIVES » ;*

2° La section 1 est ainsi rédigée :

*« Section 1**« Contrôles administratifs*

« *Art. L. 181-1.* – Les fonctionnaires et agents publics habilités ou commissionnés par l’autorité administrative de l’Etat compétente ou par l’autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 du code de l’urbanisme ou leurs délégués, et assermentés, peuvent visiter les bâtiments soumis aux dispositions du présent code afin de procéder au contrôle du respect de ces dispositions. Ils peuvent se faire communiquer et prendre copie de tous documents techniques se rapportant à la construction, à la rénovation ou à la démolition des bâtiments dans les conditions fixées par décret en Conseil d’Etat.

« Ce droit de visite et de communication s’exerce au cours des travaux de construction ou de rénovation des bâtiments et jusqu’à six ans après leur achèvement. Il s’exerce entre 6 heures et 21 heures et, en dehors de ces heures, lorsque les lieux sont ouverts au public.

« *Art. L. 181-1-1.* – L’autorité administrative compétente ou les fonctionnaires et agents publics mentionnés à l’article L. 181-1 peuvent désigner un contrôleur technique agréé, assermenté et n’ayant aucune activité de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance par rapport au projet, pour procéder à la visite des bâtiments prévue au même article, à l’exclusion des domiciles et des locaux comprenant des parties à usage d’habitation en l’absence de l’assentiment de leur occupant.

« Un décret en Conseil d’Etat détermine les conditions d’application du présent article.

« *Art. L. 181-2.* – Pour les bâtiments relevant du ministre de la défense, le contrôle des mesures prises en application du titre VI relatif à l’accessibilité du cadre bâti est exercé par des agents habilités du ministère de la défense dans des conditions définies par un décret en Conseil d’Etat, pris après avis du conseil mentionné à l’article L. 146-1 du code de l’action sociale et des familles.

« *Art. L. 181-3.* – Pour les nécessités des contrôles qu’ils conduisent, les fonctionnaires et agents publics mentionnés à l’article L. 181-1 peuvent communiquer entre eux spontanément les informations et documents détenus ou recueillis dans l’exercice de leurs missions de police administrative, sans que puissent y faire obstacle le secret professionnel auquel ils sont, le cas échéant, tenus. » ;

3° La section 2 est ainsi modifiée :

a) L’article L. 181-3 devient l’article L. 181-4 et est ainsi rédigé :

« *Art. L. 181-4.* – Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d’habitation ne peuvent être visités qu’en présence de leur occupant et avec son assentiment.

« Lorsque l’accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d’habitation est refusé ou que la personne ayant qualité pour autoriser l’accès à un tel domicile ou à un tel local ne peut être atteinte, les visites

peuvent être autorisées par ordonnance du juge des libertés et de la détention du tribunal judiciaire dans le ressort duquel sont situés les lieux ou les locaux à visiter.

« L'ordonnance comporte l'adresse des lieux à visiter, le nom et la qualité des agents habilités à procéder aux opérations de visite ainsi que les heures auxquelles ces agents sont autorisés à se présenter.

« L'ordonnance est exécutoire par provision. » ;

b) L'article L. 181-4 devient l'article L. 181-5 ;

c) L'article L. 181-5 devient l'article L. 181-6 ;

d) L'article L. 181-6 devient l'article L. 181-7 ;

e) L'article L. 181-7 devient l'article L. 181-8 et est ainsi rédigé :

« Art. L. 181-8. – L'ordonnance autorisant la visite peut faire l'objet d'un appel devant le premier président de la cour d'appel suivant les règles prévues par le code de procédure civile. Les parties ne sont pas tenues de constituer avocat.

« Cet appel est formé par déclaration remise ou adressée par pli recommandé au greffe de la cour dans un délai de quinze jours. Ce délai court à compter de la notification de l'ordonnance. Cet appel n'est pas suspensif.

« Le greffe du tribunal judiciaire transmet sans délai le dossier de l'affaire au greffe de la cour d'appel où les parties peuvent le consulter.

« L'ordonnance du premier président de la cour d'appel est susceptible d'un pourvoi en cassation, selon les règles prévues par le code de procédure civile. Le délai de pourvoi en cassation est de quinze jours. » ;

f) L'article L. 181-8 devient l'article L. 181-9 ;

g) L'article L. 181-9 devient l'article L. 181-10 ;

h) L'article L. 181-10 est supprimé ;

4° Il est ajouté une section 3 ainsi rédigée :

« Section 3

« Sanctions administratives

« Art. L. 181-11. – Lorsqu'à l'occasion d'un contrôle mentionné à l'article L. 181-1 est constaté un manquement, par les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, y compris les propriétaires et les copropriétaires d'immeubles collectifs à usage d'habitation, les architectes, les entrepreneurs, les personnes et organismes mentionnés à l'article L. 122-12 ou toute autre personne responsable de l'exécution de travaux, aux obligations imposées par les articles L. 112-1, L. 112-9, L. 112-10, L. 113-10, L. 113-11, L. 113-12, L. 113-13, L. 113-18, L. 113-19, L. 113-20, L. 122-3, L. 122-7, L. 122-8, L. 122-8-1, L. 122-9, L. 122-10, L. 122-11, L. 126-27, L. 126-34, L. 131-1, L. 131-2, L. 132-1, L. 132-2, L. 132-3, L. 132-5 et L. 132-6, L. 132-7, L. 133-1, L. 133-2, L. 134-6, L. 134-8, L. 134-10, L. 134-11, L. 134-12, L. 141-1, L. 141-2, L. 145-1, L. 146-1, L. 151-1, L. 152-1, L. 152-2, L. 152-3, L. 153-1 à L. 153-4, L. 154-1, L. 154-2, L. 155-1, L. 156-1, L. 157-1, L. 161-1, L. 162-1, L. 163-1, L. 163-2 à l'exception de son dernier alinéa, L. 164-1, L. 164-2, L. 164-3, L. 171-1, L. 171-3, L. 172-1, et L. 173-1, le fonctionnaire ou l'agent public chargé du contrôle en application de l'article L. 181-1 en fait rapport à l'autorité administrative compétente. Il remet une copie de ce rapport à l'intéressé qui peut faire part de ses observations à l'autorité administrative dans un délai qu'elle détermine et qui ne peut être inférieur à un mois.

« Art. L. 181-12. – Indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées en application de l'article L. 183-4, l'autorité administrative compétente met l'intéressé en demeure de régulariser sa situation dans un délai qu'elle détermine.

« Elle peut, par le même acte ou par un acte distinct, suspendre les travaux de construction, de rénovation ou de démolition jusqu'à ce que la situation de l'intéressé ait été régularisée, à moins que des motifs d'intérêt général ne s'y opposent.

« Art. L. 181-13. – Si, à l'expiration du délai imparti en application de l'article L. 181-12, il n'a pas été déféré à la mise en demeure, l'autorité administrative compétente peut arrêter une ou plusieurs des sanctions administratives suivantes :

« 1° Obliger la personne mise en demeure à consigner entre les mains d'un comptable public avant une date déterminée par l'autorité administrative une somme correspondant au montant des travaux ou opérations à réaliser.

« Cette somme bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'article 1920 du code général des impôts. Il est procédé à son recouvrement comme en matière de créances de l'Etat étrangères à l'impôt et au domaine.

« L'opposition à l'état exécutoire pris en application d'une mesure de consignation ordonnée par l'autorité administrative devant le juge administratif n'a pas de caractère suspensif ;

« 2° Faire procéder d'office, en lieu et place de la personne mise en demeure et à ses frais, à l'exécution des mesures prescrites. Les sommes consignées en application du 1° sont utilisées pour régler les dépenses ainsi engagées ;

« 3° Suspendre les travaux de construction, de rénovation ou de démolition jusqu'à ce que la situation de l'intéressé ait été régularisée et prendre les mesures conservatoires nécessaires, aux frais de la personne mise en demeure ;

« 4° Ordonner le paiement d'une amende administrative au plus égale à 20 000 € pour une personne physique et à 100 000 € pour une personne morale, recouvrée comme en matière de créances de l'Etat étrangères à l'impôt et au domaine, et une astreinte journalière au plus égale à 300 € pour une personne physique et à 1 500 € pour une personne morale applicable à partir de la notification de la décision la fixant et jusqu'à satisfaction de la mise en demeure ou de la mesure ordonnée. Les deuxième et troisième alinéas du 1° s'appliquent à l'astreinte ;

« 5° Suspender ou retirer l'agrément des personnes ou organismes visés à l'article L. 122-12.

« Les amendes et les astreintes sont proportionnées à la gravité des manquements constatés.

« L'amende ne peut être prononcée au-delà d'un délai de trois ans à compter de la constatation des manquements.

« Les mesures mentionnées aux 1° à 5° du présent article sont prises après avoir communiqué à l'intéressé les éléments susceptibles de fonder ces mesures et l'avoir informé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé qui ne peut être inférieur à un mois.

« L'autorité administrative compétente peut procéder à la publication de l'acte arrêtant ces sanctions, sur le site internet des services de l'Etat dans le département, pendant une durée comprise entre deux mois et cinq ans. Elle informe préalablement la personne sanctionnée de la mesure de publication envisagée, lors de la procédure contradictoire prévue à l'avant-dernier alinéa du présent article.

« *Art. L. 181-14.* – Les conditions d'application du présent chapitre sont fixées par un décret en Conseil d'Etat, qui précise notamment l'autorité administrative de l'Etat compétente, les catégories de fonctionnaires autorisés à réaliser le contrôle administratif et leur champ d'intervention territorial. »

Article 6

Les articles L. 182-1 à L. 182-3 sont supprimés.

Article 7

Le chapitre III du titre VIII du livre I^{er} est ainsi modifié :

1° L'intitulé du chapitre III est ainsi rédigé :

« CHAPITRE III

« RECHERCHE ET CONSTATIONS DES INFRACTIONS ET SANCTIONS PÉNALES APPLICABLES » ;

2° L'intitulé de la section 1 est ainsi rédigé :

« Section 1

« Recherche et constatations des infractions » ;

3° L'article L. 183-1 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 183-1.* – *I.* – Les infractions prévues à l'article L. 183-4 sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire, ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou l'autorité administrative dont ils relèvent et assermentés. Les fonctionnaires et agents commissionnés et assermentés à cet effet recherchent et constatent ces infractions, en quelque lieu qu'elles soient commises, dans les conditions définies aux articles L. 181-1 à L. 181-10.

« Avant d'accéder aux bâtiments et parties de bâtiment à usage professionnel, ils sont tenus d'informer le procureur de la République qui peut s'y opposer.

« Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

« *II.* – Les infractions prévues à l'article L. 183-5 sont également recherchées et constatées par les agents de contrôle de l'inspection du travail mentionnés à l'article L. 8112-1 du code du travail, dans les conditions prévues aux articles L. 8113-1 et suivants du même code.

« *III.* – A l'issue de l'achèvement des travaux de bâtiments neufs ou de parties nouvelles de bâtiment soumis à permis de construire, les infractions aux dispositions de l'article L. 171-1 peuvent être également constatées par les agents commissionnés à cet effet et assermentés, prévus par le présent article, au vu d'une attestation établie par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 125-1, ou une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 ou un architecte. » ;

4° L'article L. 183-4 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 183-4.* – Est puni d'une amende de 45 000 € le fait, pour les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou toute autre personne responsable de l'exécution de travaux, de commettre une infraction aux obligations imposées par les articles L. 112-9, L. 112-10, L. 113-10, L. 113-11, L. 113-12, L. 113-13, L. 113-18, L. 113-19, L. 113-20, L. 122-3, L. 122-7, L. 122-8, L. 122-8-1, L. 122-9, L. 122-10, L. 122-11, L. 126-27, L. 126-34, L. 131-1, L. 131-2, L. 132-1, L. 132-2, L. 132-3, L. 132-5 et L. 132-6, L. 132-7, L. 133-1, L. 133-2, L. 134-6, L. 134-8, L. 134-11, L. 134-12, L. 141-1, L. 141-2, L. 145-1, L. 146-1, L. 151-1, L. 152-1, L. 152-2, L. 152-3, L. 153-1 à L. 153-4, L. 154-1, L. 154-2, L. 155-1, L. 156-1, L. 157-1, L. 161-1, L. 162-1, L. 163-1, L. 163-2 à l'exception de son dernier alinéa, L. 164-1, L. 164-2, L. 164-3, L. 171-1, L. 171-3, L. 172-1, L. 173-1, par les dispositions réglementaires prises pour leur application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions. En cas de récidive, une peine d'emprisonnement de six mois peut en outre être prononcée.

« Les peines prévues à l'alinéa précédent sont également applicables :

« 1^o En cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de tous travaux accessoires d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations mentionnées au premier alinéa ;

« 2^o En cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage.

« Le propriétaire ou l'exploitant responsable de la mise en accessibilité d'un établissement recevant du public qui n'a pas rempli les obligations prévues aux articles L. 164-1 à L. 164-3 est puni des peines prévues au premier alinéa.

« Les personnes physiques coupables de l'un des délits prévus au présent article encourent également la peine complémentaire prévue à l'article 131-35 du code pénal.

« Les personnes morales coupables de l'un des délits prévus au présent article encourent les peines complémentaires suivantes :

« a) La peine prévue au 9^o de l'article 131-39 du code pénal ;

« b) La peine complémentaire d'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales, selon les modalités prévues à l'article 131-48 du code pénal. » ;

5^o Aux articles L. 183-7 et L. 183-10, les mots : « tribunal de grande instance » sont remplacés par les mots : « tribunal judiciaire ».

Article 8

L'article 3 de la présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} janvier 2024, à l'exception des dispositions créant le nouvel article L. 122-13 du code de la construction et de l'habitation.

Les articles 4 à 7 entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard au 1^{er} janvier 2024.

Article 9

La Première ministre, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publiée au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 29 juillet 2022.

EMMANUEL MACRON

Par le Président de la République :

La Première ministre,
ÉLISABETH BORNE

*Le ministre de la transition écologique
et de la cohésion des territoires,*
CHRISTOPHE BÉCHU

*Le garde des sceaux,
ministre de la justice,*
ÉRIC DUPOND-MORETTI