

# **Le contrôle du respect des règles de construction (CRC)**

---

## **LE CONTEXTE**

---

Dans le cadre de l'instruction du permis de construire l'administration s'assure que le dossier est conforme à l'ensemble des règles d'urbanisme. En revanche elle ne contrôle pas à ce stade le respect des règles de construction.

Tout maître d'ouvrage, professionnel comme particulier, déclare qu'il a pris connaissance des règles de construction prescrites par les textes pris en application des articles L.111-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) lorsqu'il dépose en mairie sa demande de permis d'aménager ou de construire, ou sa déclaration préalable si le permis n'est pas nécessaire.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage, ou l'architecte si ce dernier a dirigé les travaux, déclare que les travaux qu'il a réalisés sont conformes à l'autorisation délivrée lorsqu'il dépose en mairie sa déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) sous peine d'encourir les sanctions applicables en cas de violation de ces règles - articles L.183-1 à L.183-11 du CCH (ex L. 152-1 à L. 152-10).

Les pouvoirs publics se réservent la possibilité de vérifier que cette déclaration d'engagement n'est pas un vain mot, ainsi le contrôle du respect des règles de construction pourra s'effectuer a posteriori.

Les vérifications peuvent être effectuées aux différents stades de la construction dans un délai de trois ans (demande de permis de construire déposées avant le 25/11/18) ou six ans (demande de permis de construire déposées à partir du 25/11/18) après la DAACT conformément à l'article L.181-1 du CCH (ex L. 151-1). Toutefois, en l'absence de DAACT établie conformément à l'article R. 261-24 du CCH, le garant n'est pas déchargé de ses obligations, quand bien même les ouvrages indispensables à l'utilisation de l'immeuble seraient terminés.

---

## **LES OBJECTIFS DU CRC**

---

Le CRC a pour objectif l'amélioration de la qualité de la construction et la sensibilisation des acteurs de la construction sur les causes et les effets des non-conformités.

---

## **LES OPÉRATIONS CONTRÔLÉES**

---

Le contrôle du respect des règles de construction par l'administration n'est pas systématique. Il est réalisé chaque année sur un échantillon de constructions nouvellement édifiées (suite à tirage au sort national, plainte ou autre)

Les bâtiments à usage d'habitation collective, les logements individuels (hormis ceux construits pour compte propre) et les bâtiments tertiaires sont susceptibles de faire l'objet d'un contrôle du respect des règles de construction.

---

## LES CONTRÔLEURS

---

Le contrôle peut être réalisé par des agents de l'État ou des collectivités publiques, assermentés et commissionnés à cet effet. Dans les faits, les contrôleurs sont principalement des agents du CEREMA, des DDT ou parfois des DREAL.

---

## LES CONTRÔLES

---

Les règles de construction sont regroupées dans le titre premier du livre premier du code de la construction et de l'habitation. Le contrôle du respect des règles de construction porte sur tout ou partie des règles citées à l'article L.183-1 du code de la construction et de l'habitation (ex L. 152-1). Il s'agit donc des textes réglementaires (décrets codifiés et arrêtés correspondants) ainsi que, le cas échéant, des normes rendues d'application obligatoire par ces mêmes textes. La politique de contrôle peut aussi mettre l'accent sur certaines rubriques en fonction des enjeux, des domaines jugés prioritaires.

Les principaux enjeux du respect des règles de construction sont la sécurité, les économies d'énergie, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la santé, le confort, l'accessibilité.

Usuellement, les contrôleurs examinent tout ou partie des rubriques suivantes :

- l'isolation **acoustique**,
- les **garde-corps** et fenêtres basses des logements et des parties communes,
- l'**aération** des logements,
- la sécurité contre l'**incendie**,
- l'**accessibilité**,
- le **transport de brancard**,
- les performances **thermiques et environnementales**,
- les règles **parasismiques**.

Ces thématiques de contrôles concernent essentiellement les bâtiments d'habitation. Les bâtiments à usage non résidentiel peuvent faire l'objet d'un contrôle des performances thermiques et environnementales, et acoustiques.

Certains contrôles sont programmés avec visite, d'autres sont limités à l'examen des documents transmis. Néanmoins, pour ces derniers, une visite sur place peut être programmée ultérieurement, notamment si l'examen des documents produits n'est pas satisfaisant au regard des dispositions réglementaires.

Un contrôle du respect des règles de construction, même à l'issue duquel aucune infraction n'a été constatée, ne peut en aucun cas constituer pour le bâtiment concerné une garantie de conformité à l'ensemble des règles de construction.

En outre, les malfaçons ne font pas l'objet du CRC, de même que le non-respect des avis techniques ou des documents techniques unifiés, qui sont des règles de l'art et non des règles de construction définies par le code de la construction et de l'habitation.

---

## **SANCTIONS PÉNALES ENCOURUES EN CAS D'INFRACTION**

---

Une non-conformité aux règles de construction constitue un délit.

L'absence de réponse à la sollicitation du contrôleur, expose le maître d'ouvrage à l'infraction d'obstacle aux fonctions des missions de recherche et de constatation réprimée par l'article L.183-11 du CCH (ex L 152-10) qui prévoit une peine d'amende de 7 500 € ainsi qu'à un emprisonnement de six mois.

En cas de constat d'infractions lors de l'examen du dossier ou lors de la visite, le contrôleur dresse procès verbal qui est transmis au procureur.

Une procédure amiable est mise en place dans la plupart des cas afin de permettre au maître d'ouvrage de prendre les mesures visant à lever les non-conformités constatées ; néanmoins cela ne préjuge pas de la décision que prendra le procureur. Si cette procédure amiable n'aboutit pas, elle est alors suivie d'une procédure judiciaire.

Lorsqu'un procès-verbal est dressé sur un bâtiment en cours de construction, l'interruption des travaux peut être ordonnée.

Des sanctions pénales, décrites dans les articles L.183-2 à L.183-11 du CCH (ex L. 152-2 à L. 152-10), peuvent s'appliquer sur décision du tribunal, pour non-respect des règles de construction citées à l'article L.183-1 du CCH (ex L. 152-1), pour continuation illicite des travaux, ou encore pour obstacle à l'exercice du droit de visite de l'administration. Les peines sont augmentées en cas de récidive.

Les personnes concernées peuvent être non seulement les maîtres d'ouvrage, mais aussi les architectes, les entrepreneurs, ou toute autre personne responsable de l'exécution des travaux.

Les sanctions pénales peuvent prendre plusieurs formes :

- **amende** (jusqu'à 45 000 euros pour les infractions ou la continuation des travaux, voire 75 000 € en cas de récidive, et jusqu'à 7 500 € pour quiconque fait obstacle au droit de visite) ;
- **peine de prison** (jusqu'à 6 mois pour les infractions en cas de récidive, 3 mois pour la continuation des travaux, et 6 mois pour obstacle au droit de visite) ;
- **interdiction d'exercer**, à titre définitif ou pour une durée de 5 ans au plus, directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ;
- **affichage et diffusion**, par la presse écrite ou par tout moyen de communication audiovisuelle, aux frais du condamné, de la décision prononcée.

De plus, le tribunal statue soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages, soit sur la démolition des ouvrages.

Le tribunal impartit au maître d'ouvrage un délai pour l'exécution de cet ordre. Il peut assortir sa décision d'une **astreinte** de 3 à 75 euros par jour de retard, astreinte qui peut être relevée à plusieurs reprises, sans plafond, si l'exécution n'est pas intervenue dans l'année de l'expiration du délai.

Enfin, le maître d'ouvrage peut également, dans le cadre d'une procédure civile, se retourner contre son maître d'œuvre ou ses entreprises.

---

## EFFETS DU NON-RESPECT DE LA REGLEMENTATION POUR LES OCCUPANTS

---

### réglementation acoustique :

troubles du sommeil, conflits de voisinage, situations de stress.

### réglementation accessibilité :

certains locaux inaccessibles, impossibilité de maintenir à domicile les personnes âgées ou handicapées, temporairement ou définitivement.

### réglementation thermique et environnementale :

augmentation de la consommation énergétique, du poids des charges pour l'occupant, des émissions de gaz à effet de serre.

### ventilation :

risque d'humidité, problèmes de santé et d'hygiène.

### Sécurité incendie :

évacuation non garantie d'un bâtiment en cas de sinistre, mise en péril de la vie des occupants et des services de secours.

### Garde-corps :

risque de chute

### Sismicité :

effondrement du bâtiment

### Transport de brancard :

évacuation impossible d'une personne couchée sur un brancard

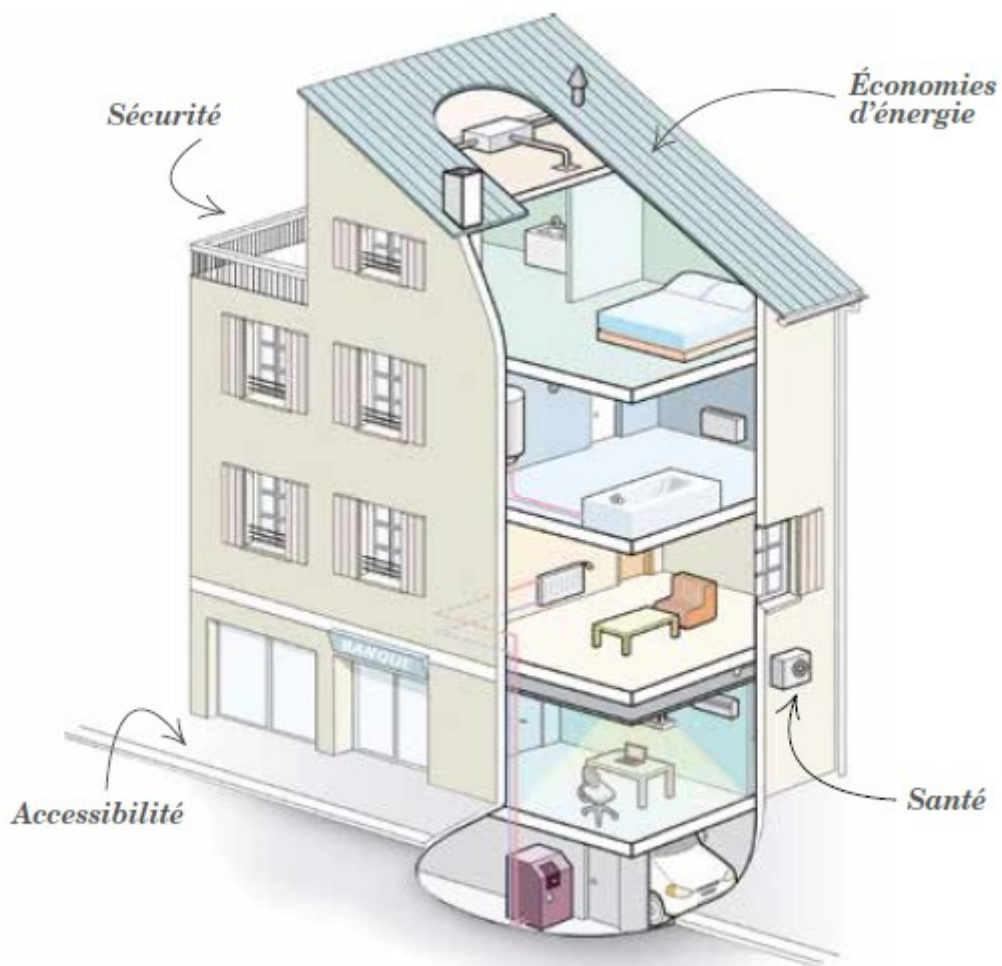
---

## POUR EN SAVOIR PLUS

---

[www.ecologie.gouv.fr/respect-des-regles-construction](http://www.ecologie.gouv.fr/respect-des-regles-construction)

<https://www.haute-saone.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Batiments-et-regles-de-construction>



Direction Départementale des Territoires du Doubs  
Service Habitat, Construction, Ville,  
Unité Bâtiment, Énergie, Accessibilité  
[ddt-batiment-accessibilite@doubs.gouv.fr](mailto:ddt-batiment-accessibilite@doubs.gouv.fr)

Mise à jour avril 2022