

1 Le contrôle du respect des règles de construction administratif (CRCA)



Jonathan QUIROGA-GALDO,
juriste d'entreprise

Avec l'ordonnance n° 2022-1076 du 29 juillet 2022, l'Administration se dotera, au plus tard le 1^{er} janvier 2024, d'une véritable police administrative dont la mission est de contrôler le respect des règles de construction (CRCA) par tous les « intervenants impliqués autour de l'acte de construire ». Ce contrôle administratif vient doubler le dispositif judiciaire préexistant de contrôle de respect des règles de construction (CRC). L'Administration bénéficiera ainsi d'un levier coercitif à l'encontre des professionnels de l'immobilier qui sera mobilisable plus efficacement qu'en recourant à une procédure pénale.

Toutefois, même si la loi reconnaît notamment à l'Administration le pouvoir d'infliger elle-même de lourdes amendes administratives en cas de manquement, cette nouvelle procédure de CRCA n'échappe pas aux grands principes du respect des droits de la défense et au droit à une procédure équitable.

1 - L'ordonnance n° 2022-1076 du 29 juillet 2022 (ci-après l'« Ordonnance ») crée un nouveau contrôle du respect des règles de construction administratif (CRCA) qui concerne tous les « intervenants impliqués autour de l'acte de construire »¹ et qui vient s'ajouter au contrôle du respect des règles de construction judiciaire (CRC) déjà existant². Ce nouveau dispositif fait peser sur les professionnels de l'immobilier une responsabilité supplémentaire qui peut se solder par de lourdes amendes et la perturbation par l'administration des opérations immobilières qu'ils conduisent.

Bien qu'il soit d'ores et déjà connu, le nouveau régime de CRCA n'entrera en vigueur qu'à une date qui sera fixée par un décret à paraître et au plus tard le 1^{er} janvier 2024, si le décret n'a toujours pas été publié d'ici là³.

2 - Contrairement à ce qu'indiquait le Conseil d'État dans son avis du 4 février 2021⁴, il ne s'agissait pas ici de « créer une police administrative portant sur les règles de construction », mais plutôt de la restructurer. L'idée d'instaurer un contrôle par l'administration du respect des règles de construction s'est construite ces dernières années, par étapes.

Dans un premier temps, avant la loi ELAN du 23 novembre 2018⁵, le contrôle sur place du respect des règles de construction était uniquement de nature répressive. Il s'agissait alors de visites domiciliaires au sens du Code de procédure pénale, ce qui a d'ailleurs valu à la France de se faire condamner par la Cour européenne des droits de l'homme en 2019 pour violation du droit au respect du domicile⁶. En outre, à cette époque, la frontière entre les opérations de contrôle administratif et les visites domiciliaires

était floue : ainsi lors d'une visite des services d'une municipalité pour récolement (C. urb., art. R. 462-7 et R. 462-8), si une infraction pénale aux règles de construction était détectée, obligation était faite à l'Administration de dresser un procès-verbal initiant une procédure pénale.

Dans un deuxième temps, la loi ELAN a créé un régime administratif autonome du droit de visite, lorsque celui-ci n'était pas motivé *a priori* par la recherche et la constatation d'une infraction au Code de la construction et de l'habitation⁷. C'est pourquoi, aujourd'hui, l'Administration a un droit de visite des constructions en cours, et jusqu'à 6 années après l'achèvement des travaux, ainsi que le pouvoir d'exiger la communication de tous documents techniques se rapportant à la construction.

Dans un troisième temps, est née, en parallèle de cette évolution, l'idée de faire respecter la procédure de mise en œuvre des solutions d'effet équivalent (CCH, art. L. 112-6). Le « permis de faire » a pris à contre-pied le postulat juridique selon lequel toute non-conformité à la règle de construction doit être systématiquement sanctionnée. Le législateur a considéré que les nombreuses règles en matière de construction étaient d'une complexité croissante, « corrélative d'une difficulté également croissante, pour l'administration, à contrôler leur application »⁸, ce qui devait le conduire « à substituer, à titre expérimental, à l'obligation de les respecter strictement, soit une obligation de moyens, soit une obligation de résultat, devant permettre de maintenir un niveau suffisant de conformité des bâtiments tout en diversifiant les moyens d'y parvenir », le tout au nom de la simplification et de la suppression des entraves réglementaires à la construction. Le législateur a toutefois pressenti que des dérives pouvaient voir le jour en la matière : c'est pour cette raison qu'il a créé une véritable police administrative consacrée aux solutions d'effet équivalent prévue aux actuels articles L. 182-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH)⁹.

1. Ord. n° 2022-1076, 29 juill. 2022, art. 5. – L'expression figure au rapp. au président de la République (NOR : TREL2213401P).

2. V. CCH, livre I^{er}, titre VIII, chap. III.

3. Ord. n° 2022-1076, 29 juill. 2022, art. 8.

4. CE, avis sur un projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et ses effets, 4 févr. 2021, § 55.

5. L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 181.

6. CEDH, 16 mai 2019, aff. 66554/14, Halabi c/ France : l'inviolabilité du domicile implique que les agents assermentés d'une commune ne peuvent pénétrer dans une propriété qu'après avoir préalablement recueilli le consentement de l'occupant et ils ne peuvent pas non plus prendre des photographies à l'intérieur de cet espace utilisé par l'occupant pour des activités relevant de sa vie privée.

7. La réforme de la loi ELAN a également concerné le droit de visite et de communication de l'administration en matière de contrôle des règles d'urbanisme (C. urb., art. L. 461-1 et s.).

8. Rapp. AN n° 575, 18 janv. 2018, p. 392.

9. Les articles L. 182-1 à L. 182-3 du CCH seront abrogés à compter du 1^{er} janvier 2024 par l'effet de l'article 6 de l'ordonnance n° 2022-1076 du 29 juillet 2022.

3 - Précisément, c'est cette police administrative qui est généralisée et perfectionnée par l'article 5 de l'Ordonnance pour concerner désormais l'ensemble des règles de construction, au-delà de la réglementation des solutions d'effet équivalent. Sans doute conscient de la situation délétère dont souffre le respect des règles de construction, le législateur s'est inspiré du dispositif applicable en droit de l'urbanisme issu des articles L. 480-1 et suivants du Code de l'urbanisme¹⁰, lui-même calqué sur le modèle des articles L. 171-7 à L. 171-12 du Code de l'environnement¹¹.

4 - Cette nouvelle procédure de CRCA, qui n'échappe pas aux grands principes du respect des droits de la défense et au droit à une procédure équitable, permet à l'Administration de bénéficier d'un levier coercitif à l'encontre des « *intervenants impliqués autour de l'acte de construire* », mobilisable, en théorie, plus rapidement et plus efficacement qu'en recourant à une procédure pénale. Chacun connaît aujourd'hui l'état de délabrement de notre justice pénale et la lenteur du traitement des dossiers qui lui sont confiés, à telle enseigne que la France est condamnée régulièrement par la Cour européenne des droits de l'homme pour violation du droit à être jugé dans un délai raisonnable.

5 - La police judiciaire qui était jusqu'ici en charge de contrôler le respect des règles de construction sous l'autorité du procureur de la République réalise en France environ 800 contrôles par an. Or, après le tamisage de l'opportunité des poursuites, moins de 10 dossiers seulement sont renvoyés devant le tribunal correctionnel. Pourtant sur ces 800 contrôles annuels, l'exécutif estime que plus de 600 opérations présentaient une non-conformité : 80 % des opérations seraient ainsi non-conformes au regard des règles d'accessibilité et 50 % non-conformes au regard des règles de sécurité incendie¹². C'est dire la faible quantité de contrôles des règles de construction au regard de la grande fréquence des non-conformités révélées lors de ces rares enquêtes.

Bien sûr, le contrôle des règles de construction est un des outils de régulation des normes de construction parmi d'autres : on pense d'une part au contrôle technique de la construction qui évalue notamment le respect des règles permettant la sécurité des personnes et la solidité des ouvrages lequel est réalisé par un bureau de contrôle (CCH, art. L. 111-23 et R. 111-38) et d'autre part aux règles de production d'attestations qui ont d'ailleurs fait l'objet d'un toilettage avec l'article 3 de l'Ordonnance.

En outre, il faut rappeler le principe – contre-intuitif – selon lequel l'autorisation d'urbanisme n'a pas pour objet de contrôler le respect des règles de construction : l'objet des autorisations d'urbanisme est en réalité strictement délimité par l'article L. 421-6 du Code de l'urbanisme¹³. Ceci à l'exception des établissements recevant du public (ERP) (C. urb., art. L. 425-3) et des immeubles de grande hauteur (IGH) (C. urb., art. L. 425-2) lesquels sont contrôlés par la commission départementale de sécurité et d'accessibilité dans ce cadre. Les plans locaux d'urbanisme peuvent également prévoir que certains critères de performances énergétiques et environnementales renforcées ou de qualité s'imposent aux maîtres d'ouvrage dans certains secteurs (C. urb., art. L. 151-21 et L. 151-40).

10. Créés par la L. n° 2019-1461, 27 déc. 2019, art. 48.

11. Créés par l'Ord. n° 2012-34, 11 janv. 2012, art. 3.

12. Étude d'impact du projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, 10 févr. 2021, NOR : TREX2100379L/Bleue-2, p. 398.

13. CAA Bordeaux, 5^e ch., 3 déc. 2007, n° 05BX00424 : « s'il incombe au constructeur, qui s'y engage dans sa demande de permis de construire, de respecter les règles générales de construction prescrites par les textes pris pour l'application de l'article R. 111-14 [INDLA : devenu R. 113-4] du code de la construction et de l'habitation, ces règles ne sont pas au nombre de celles dont il appartient à l'administration d'assurer le respect lors de la délivrance d'un permis de construire ». – V. aussi CAA Paris, 1^{re} ch., 14 déc. 2017, n° 16PA01887 : « l'autorisation de changement d'usage prévue par les dispositions des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction [...] n'a pas vocation à contrôler le respect des règles régissant la construction, la sécurité ou l'accessibilité des locaux ».

Enfin, il faut évoquer la sanction contractuelle des règles de construction qui participe à leur respect. Il a été jugé que le non-respect de règles de sécurité ou des règles d'accessibilité rend impropre l'immeuble vendu à sa destination¹⁴ : de tels dommages relèvent alors de la garantie décennale et de la garantie en dommages-ouvrage de l'assureur.

6 - Le CRCA comprend chronologiquement deux périodes : la première est celle de la constatation des manquements aux règles de construction (1) et la seconde est celle des sanctions administratives (2).

1. La constatation des manquements

A. - Les manquements sanctionnables

7 - Les normes contrôlables sont les règles de construction. Il s'agit des dispositions fixant des résultats minimaux ou les moyens permettant de respecter les objectifs généraux lors de la construction, l'entretien et la rénovation des bâtiments (CCH, art. L. 111-1, 16°). Il existe une profusion de règles hétérogènes à respecter qui figurent le plus souvent dans le livre 1^{er} du CCH et qui concernent principalement la sécurité incendie, l'accessibilité, la performance énergétique et environnementale, la sécurité des personnes, celle des ascenseurs, l'acoustique, la ventilation, le risque sismique, ou encore la recharge des véhicules électriques de certains bâtiments neufs, etc. On retrouve aussi certaines de ces règles dans d'autres codes tels que :

- le Code du travail, s'agissant des « *obligations du maître d'ouvrage dans la conception des lieux de travail* », notamment en matière de sécurité et de santé des salariés¹⁵ ;
- ou, le Code de l'environnement s'agissant de la prévention de certains risques naturels.

8 - Sont visées par le respect de ces règles de construction, les personnes suivantes : 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 du CCH ou toute personne responsable de l'exécution de travaux. Sur ce point, il faut souligner la schizophrénie du législateur qui promeut systématiquement l'allègement des contraintes réglementaires qui pèsent sur les professionnels de l'immobilier pour favoriser l'acte de construire, or, ceux-ci se retrouvent une fois de plus dans le collimateur de l'Administration.

9 - Sur le fond, il faut constater que des sanctions administratives sont encourues en cas de violation des mêmes textes que ceux réprimés par le délit pénal de l'article L. 183-4 du CCH. Les deux dispositifs apparaissent redondants en poursuivant la même finalité. Cependant, au jeu des sept différences entre les deux dispositifs, on remarque que l'article L. 112-1 du CCH qui ne figure pas dans le texte pénal apparaît dans la liste de l'article L. 181-11 du CCH s'agissant des objectifs généraux des règles de construction. On relève également que les règles en matière de sécurité des piscines seront désormais passibles de sanctions administratives (CCH, art. L. 134-10).

B. - Les enquêteurs administratifs

10 - À l'image de ce qui existe déjà avec l'article L. 461-1 du Code de l'urbanisme modifié par la loi ELAN n° 2018-1021 du

14. Concernant les bâtiments d'habitation : CA Pau, 1^{re} ch., 28 juin 2022, n° 19/01438. – De même en dehors des bâtiments d'habitation, pour une écurie : CA Angers, ch. civ. A, 8 oct. 2019, n° 17/00758.

15. Il faut saluer les travaux conjoints du ministère chargé de la construction, pilote des travaux ESSOC, et du ministère du travail qui devraient conduire au transfert des règles du Code du travail concernant les « *obligations du maître d'ouvrage dans la conception des lieux de travail* » vers le CCH dans un futur proche si l'on en croit le Guide d'application du nouveau livre 1^{er} du CCH et du dispositif de « *solution d'effet équivalent* » établi par la DHUP dans sa version du 1^{er} juillet 2021.

23 novembre 2018, en plus du maire et des fonctionnaires commissionnés par le ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, le préfet et le président de l'établissement public de coopération intercommunale, leurs délégués ou les agents par eux commissionnés peuvent exercer le CRCA (CCH, art. L. 181-1). En pratique, ces contrôles devraient être exercés le plus souvent à l'initiative de la direction départementale des territoires qui recourra elle-même aux experts des centres d'études techniques de l'équipement (CETE) pour enquêter¹⁶.

11 - En revanche, l'Ordonnance innove avec la possibilité ouverte à l'autorité administrative compétente de 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, à l'exclusion des domiciles et des locaux comprenant des parties à usage d'habitation en l'absence de l'assentiment de leur occupant (CCH, art. L. 181-1-1). Il nous semblerait bon que l'autorité administrative compétente lui demande de l'informer préalablement de l'ensemble des relations professionnelles qu'elle a eues avec la personne appelée à être l'objet du contrôle, au cours des années précédentes. Aucune mission ne devrait pouvoir lui être confiée si, au cours de la période considérée, le contrôleur pressenti a collaboré ou conseillé les personnes visées dans le cadre d'autres opérations immobilières. Ce contrôleur devrait en outre présenter des garanties de compétence et d'expérience professionnelle pour pouvoir être éligible à une telle mission.

12 - Par ailleurs, il faut noter que les bâtiments relevant du ministre de la Défense échappent aux enquêteurs de droit commun puisque seuls des agents habilités par ce ministère pourront les contrôler (CCH, art. L. 181-2).

C. - Les pouvoirs d'investigation des enquêteurs administratifs

13 - Prérogative essentielle, les enquêteurs administratifs peuvent visiter les bâtiments objets du CRCA (CCH, art. L. 181-1). Ce droit de visite s'exerce au cours des travaux de construction (y compris en phase de terrassement ou de défrichage) ou de rénovation des bâtiments et jusqu'à 6 ans après leur achèvement. Il s'exerce entre 6 heures et 21 heures lorsqu'il s'agit d'un domicile ou que les lieux comportent des parties à usage d'habitation et, en dehors de ces heures, lorsque les lieux sont ouverts au public. Il ne fait aucun doute que lorsqu'il s'agit d'un domicile, le consentement du maître des lieux doit être recherché pour pouvoir y pénétrer, sans quoi il s'agirait d'une atteinte au droit au respect du domicile de l'occupant (CCH, art. L. 181-4)¹⁷. La question portant sur le point de savoir si un bâtiment inachevé, en travaux, est susceptible d'être qualifié de domicile peut se poser : selon les tribunaux, dès l'instant où il y a un obstacle visible à l'entrée du tout-venant dans le domicile, quel qu'en soit l'état, tel qu'une clôture délabrée, il ne saurait être franchi sans que le fonctionnaire n'ait recueilli l'accord préalable et écrit de l'occupant, sous peine de la commission du délit de violation de domicile¹⁸. En cas de refus par l'occupant de laisser accès à son domicile ou au local comportant des parties à usage d'habitation, la visite ne pourra avoir lieu qu'avec une ordonnance du juge des libertés et de la détention du tribunal judiciaire compétent au regard du lieu de situation de l'immeuble (CCH, art. L. 181-7). L'ordonnance autorisant une telle visite peut faire l'objet d'un appel devant le Premier président de la cour d'appel, sans avoir à constituer avocat (CCH, art. L. 181-8).

14 - Les enquêteurs administratifs 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 qui seront fixées par décret pris en Conseil d'État (CCH, art. L. 181-1). En outre, ils sont spécialement déliés par la loi de tout secret professionnel et peuvent donc communiquer librement entre eux les informations et documents détenus ou recueillis dans l'exercice de leurs missions (CCH, art. L. 181-3).

15 - En revanche, rien n'est dit par l'Ordonnance sur le pouvoir de convoquer et d'entendre toute personne susceptible de fournir des informations : faute de texte en ce sens, il faut comprendre que seul un entretien librement consenti par la personne auditionnée est autorisé.

D. - Le rapport en manquement

16 - L'enquêteur administratif en charge du dossier doit faire un rapport à l'autorité administrative compétente. Il remet ensuite une copie de ce rapport aux personnes visées par le contrôle pour leur permettre de se défendre en portant la contradiction. En effet, ces dernières peuvent lui faire part de leurs observations dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois (CCH, art. L. 181-11).

À l'image du procès-verbal de l'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme, le rapport devra veiller à refléter ce que l'enquêteur a pu constater par lui-même. Il devra circonscrire ses observations et décrire de manière exhaustive les manquements identifiés aux règles de construction. Il devra également faire le lien entre ces manquements et leurs auteurs : il est donc hors de question de mettre aveuglément sur la sellette toutes les personnes énoncées à l'article L. 181-11 du CCH, c'est là une application du principe d'individualisation. L'enquêteur devra également viser précisément les textes qui auraient été violés par les manquements allégués, c'est ici une application du principe de légalité. Enfin, le rapport devra préconiser les moyens de régularisation de la situation, le tout en laissant un délai raisonnable aux personnes visées pour s'exécuter.

17 - Il revient à l'autorité administrative compétente, en opportunité, de décider des suites à donner au rapport dressé par l'enquêteur au regard de l'éventuelle réaction des intéressés : « *indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées en application de l'article L. 183-4* » (CRC judiciaire) (CCH, art. L. 181-12), l'Administration compétente pourra classer sans suite ou mettre en demeure les personnes visées, ce qui conduira à des sanctions administratives. Ceci dit, il nous paraît impossible de cumuler les sanctions administratives du CRCA et pénales du CRC en vertu de l'adage « *non bis in idem* »¹⁹ : aussi, pour assurer le respect de cette règle, la mise en place d'une procédure de « *triage* » paraît indispensable avec information mutuelle de l'Administration ou du procureur de la République selon que l'une ou l'autre autorité décide de poursuivre les faits en cause dans le cadre d'une procédure de CRCA ou de CRC judiciaire.

18 - Il nous semble enfin qu'une étanchéité organique devrait systématiquement être observée entre l'enquêteur et l'autorité qui statue sur les suites à donner à la procédure de CRCA, toujours en vertu des droits de la défense.

2. La constatation des manquements

A. - La mise en demeure

19 - La mise en demeure est le préalable à toute sanction administrative en matière de CRCA. L'autorité administrative compé-

16. Par ex. CAA Bordeaux, 2^e ch., 12 déc. 2017, n° 15BX03763. – CA Orléans, ch. civ., 30 janv. 2017, n° 15/02473.

17. CEDH, 16 mai 2019, aff. 66554/14, Halabi c/ France.

18. Cass. crim., 12 avr. 1938 : Bull. crim., n° 122.

19. CEDH, 4 mars 2014, n° 18640/18, aff. Grande Stevens c/ Italie. – Cons. const., 18 mars 2015, n° 2014-453 QPC, 2014-454 QPC et 2015-462 QPC, John L. et a. : au surplus, il ne nous semble pas que le CRCA et le CRC forment un ensemble systématiquement cohérent qui poursuivraient des finalités complémentaires (vu la redondance des deux dispositifs), l'exception jurisprudentielle au principe « *non bis in idem* » autorisant un cumul de sanctions administratives et pénales ne devrait donc pas pouvoir être retenue (V. CEDH, 15 nov. 2016, n° 24130/11 et 29758/11, aff. A et B c/ Norvège. – CJUE, 20 mars 2018, aff. C-537/16, aff. Garlsson Real Estate SA et a. c/ Consob).

tente met en demeure les personnes visées de régulariser leur situation dans un délai qu'elle détermine discrétionnairement (CCH, art. L. 181-12, al. 1^{er}). Cette mise en demeure ne peut pas intervenir si le rapport n'a pas été communiqué aux personnes visées et que celles-ci n'ont pas pu faire leurs observations dans les délais prescrits par la loi, sous peine de nullité de la procédure de CRCA.

L'autorité administrative peut par la mise en demeure ou par un acte distinct suspendre les travaux jusqu'à ce que la situation soit régularisée, à moins que des motifs d'intérêt général ne s'y opposent (CCH, art. L. 181-12, al. 2).

B. - La notification des griefs

20 - L'article L. 181-13 du CCH prévoit que si, à l'expiration du délai imparti par la mise en demeure, cette dernière est restée vaine, même partiellement, l'autorité administrative doit communiquer aux personnes visées par écrit les éléments susceptibles de fonder des sanctions administratives et, surtout, doit inviter les personnes visées à produire leurs observations écrites en défense dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois, sous peine de nullité de la procédure. De même, il nous semble incontournable pour l'Administration de viser dans cette notification des griefs, qui ne se confond pas avec le rapport de l'enquêteur de l'article L. 181-11 du CCH, les textes applicables et les faits reprochés.

C. - Le prononcé des sanctions administratives

21 - Selon l'article L. 181-13 du CCH, l'autorité administrative compétente peut arrêter une ou plusieurs des sanctions suivantes :

- la consignation d'une somme d'argent correspondant au montant des travaux ou opérations à réaliser, cette somme faisant l'objet d'un privilège légal dans les conditions de l'article 1920 du CGI ;
- la réalisation d'office des mesures prescrites, en lieu et place des personnes visées dans la mise en demeure et à leurs frais ;

- la suspension des travaux de construction, de rénovation ou de démolition jusqu'à régularisation et satisfaction des mesures conservatoires éventuellement prescrites, aux frais des personnes visées ;

- l'amende administrative d'un montant maximum de 20 000 € pour une personne physique et de 100 000 € pour une personne morale, le cas échéant assortie d'une astreinte journalière d'un maximum de 300 € pour une personne physique et de 1 500 € pour une personne morale jusqu'à satisfaction de la mise en demeure ou de la mesure ordonnée par l'Administration ;

- la suspension ou le retrait de l'agrément des personnes visées au futur article L. 122-12 du CCH ;

- le « *name and shame* », mesure attentatoire à l'image de marque ou à la réputation de la personne sanctionnée : « *l'autorité 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* ».

L'Ordonnance ne précise pas si les sanctions prononcées doivent être motivées : ce qui empêche le juge administratif d'exercer aisément son contrôle de proportionnalité en cas de recours de la personne sanctionnée.

De même, rien n'est dit dans l'Ordonnance en matière de prescription. Faut-il comprendre que l'Administration pourrait sanctionner des faits objets d'un rapport en manquement plusieurs années après la découverte de ceux-ci ? Le délai de 6 années après l'achèvement de l'immeuble de l'article L. 181-1 du CCH doit, selon nous, être interprété comme un délai de prescription opposable à l'Administration. Il reste à savoir si des causes de suspension ou d'interruption de la prescription peuvent être opposées par l'Administration.

Il faut maintenant attendre le décret qui sera pris en Conseil d'État (CCH, art. L. 181-14) et espérer davantage de garanties offertes aux professionnels de l'immobilier face à l'Administration. ■