

- 1) L'AFFICHAGE SUR LE TERRAIN DE L'AUTORISATION D'URBANISME
- 2) L'ASSURANCE CONSTRUCTION DOMMAGE-OUVRAGE
- 3) LA DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER
- 4) LA DÉCLARATION D'ACHÈVEMENT ET DE CONFORMITÉ DES TRAVAUX
- 5) LA FISCALITÉ : DÉCLARATION DE L'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX AUX IMPÔTS.

1) L'affichage sur le terrain de l'autorisation d'urbanisme

Il doit être mis en place de manière **visible** de la voie **publique** ou des espaces **ouverts au public** pendant **toute la durée du chantier dès la notification de l'arrêté d'autorisation** (ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquise). Le bénéficiaire doit s'assurer de la lisibilité du panneau aussi longtemps que nécessaire.

Le panneau d'affichage est défini très précisément par le code de l'urbanisme art A424-15 à A 424-19 (forme, dimensions minimales, contenu).

Le Ministère du Développement Durable, des Transports et du Logement met à disposition les modèles des différents panneaux en fonction du type de projet :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Les-modeles-pour-l-affichage,16046.html>



Les fournisseurs de matériaux, les entreprises de construction (qui interviendront sur votre chantier) vous procureront ce panneau d'affichage.

C'est la **date d'affichage** sur le terrain de l'autorisation d'urbanisme qui sert de **point de départ au recours des tiers**.

Le délai de recours des tiers (du voisinage le plus souvent) est de **2 mois à compter du 1er jour** d'une période **continue de 2 mois** d'affichage sur le terrain.

En l'absence de panneau, le délai de recours des tiers est repoussé aussi longtemps que le défaut d'affichage est effectif. En conséquence, il existe un risque d'annulation de l'autorisation d'urbanisme alors que les travaux ont commencés.

Nota : la procédure normale veut que les travaux ne commencent que 2 mois après affichage pour laisser les tiers éventuellement se manifester contre le projet.

Il est recommandé de pouvoir apporter la preuve de l'affichage sur le terrain.

Le moyen le plus sûr est de faire constater par un huissier la date de pose du panneau et les informations obligatoires qu'il contient.

L'huissier dressera un procès-verbal qui fera foi en cas de recours à l'encontre de votre projet (le manquement d'affichage ne pourra pas être invoqué ni sa date de mise en place et son contenu).

Chambre Départementale des Huissiers de Justice du Var :

<http://www.huissier-var.com/annuaire.aspx>

2) L'assurance construction dommage-ouvrage

Tout particulier qui fait construire sa maison ou fait entreprendre de gros travaux **doit la souscrire**, même si le défaut d'assurance n'entraîne pas de sanction.

Elle couvre les réparations des dommages relevant uniquement de la garantie décennale sans recherche de responsabilité.

Sont concernés les dommages qui :

- compromettent la **solidité** de la construction en touchant aux éléments de la structure (glissement de terrain, mauvaise tenue de la charpente,...),
- ou rendent le logement **impropre à sa destination** (défaut d'étanchéité, fissurations importantes,...).

La garantie décennale impose au constructeur, entrepreneur, architecte, tout professionnel étant intervenu dans le processus de construction, de **réparer ces dommages**.

Pour plus d'information sur la garantie décennale : <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F2958.xhtml>

La dommage-ouvrage doit être souscrite par le maître d'ouvrage **avant l'ouverture du chantier** auprès de l'assureur de son choix.

Les constructeurs proposent souvent cette assurance le contenu des garanties doit être minutieusement étudié et vérifié.

Elle prend effet un an après la réception des travaux (à l'expiration de la garantie de parfait achèvement) et se termine **10 ans plus tard** (en même temps que la garantie décennale).

Dans certains cas de défaillances graves, elle peut être activée avant la réception des travaux ou avant expiration du délai de parfait achèvement.

Son coût étant relativement important et variable en fonction de nombreux critères (coût de la construction, nature des travaux), il est souhaitable de mettre plusieurs compagnies d'assurance en concurrence.

Si l'assureur sollicité a laissé passer 45 jours sans répondre à la demande de souscription, son silence est considéré comme un refus.

Dans un délai de 15 jours, le maître d'ouvrage peut saisir le Bureau central de tarification (par lettre recommandée avec avis de réception).

Celui-ci fixera le montant de la cotisation à payer, et l'assureur sera tenu de vous garantir.

Pour plus d'information :

<http://www.bureaucentraldetarification.com/fr/>

3) La déclaration d'ouverture de chantier

Elle est régit par l'article R 424-16 du Code de l'Urbanisme.

Dès l'ouverture du chantier (installation de palissades, arrivée du matériel, 1er travaux,..), cette déclaration doit être faite à l'aide du **formulaire Cerfa n°13407*02** qui signale à l'administration le commencement des travaux ayant eu l'autorisation d'urbanisme.

La déclaration peut être effectuée :

- soit **directement en ligne** par le biais du lien ci-après :

<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/R1131.xhtml>

- soit par **dépôt** ou **envoi** en lettre recommandée avec accusé de réception à la Mairie où se situe le projet, en 3 exemplaires.

Accès au formulaire : <http://vosdroits.service-public.fr/R1976.xhtml>

4) La déclaration d'achèvement et de conformité des travaux

Elle est régit par les articles R 462-1 à R462-10 du Code de l'Urbanisme.

Dès que les travaux sont terminés, cette déclaration doit être faite à l'aide du **formulaire Cerfa n°13408*02** qui signale à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction par rapport à l'autorisation d'urbanisme accordée (et éventuellement selon les cas, le changement de destination ou la division de terrain).

La déclaration engage donc le déclarant sur la conformité des travaux.

En cas de **permis de construire**, doivent être obligatoirement joints à la déclaration d'achèvement des travaux :

- une **attestation** indiquant que la construction respecte bien la **réglementation thermique 2012**,
- les résultats du test de perméabilité à l'air** de l'enveloppe du bâtiment dit «de la porte soufflante» à faire obligatoirement réaliser par des professionnels qualifiés en fin de chantier.

Pour en savoir plus: www.rt-batiment.fr

La déclaration peut être effectuée :

- soit **directement en ligne** si la commune est équipée,
- soit par **dépôt** ou **envoi** en lettre recommandée avec accusé de réception à la Mairie où se situe le projet, en trois exemplaires.

Accès au formulaire :

https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_13408.do

Contestation éventuelle de la conformité des travaux

L'autorité compétente dispose d'un délai de **3 mois** à compter de la réception de la déclaration pour contester la conformité des travaux.

Si elle l'estime nécessaire, elle peut procéder pendant ce délai de 3 mois au **contrôle sur place** des travaux réalisés.

Ce délai de 3 mois peut dans certains cas être porté à **5 mois** pour les bâtiments inscrits au titre des monuments historiques, situés dans un secteur sauvegardé ou couvert par un plan de risques naturels,....

Passés ces délais, la contestation n'est plus possible.

Constataion d'une anomalie

L'autorité compétente peut mettre le titulaire de l'autorisation d'urbanisme en demeure :

- soit de réaliser les travaux nécessaires,
- soit de déposer un permis modificatif.

Elle peut exiger la démolition de la construction, si la régularisation de l'anomalie s'avère impossible.

Conformité acquise

A défaut de contestation dans les délais précités, la conformité est acquise (tacitement).

Une attestation de non opposition à la conformité peut être délivrée par l'autorité compétente sur requête de l'intéressé.

Elle sera utile lors d'une transaction immobilière.

Pour tout renseignement complémentaire, contacter le Service Urbanisme de la Commune où se situe votre construction.

5) La fiscalité : déclarer l'achèvement des travaux aux impôts

Elle est régit par l'article 4-1 de la loi n° 74-645 du 18 Juillet 1974.

Elle est à faire auprès des services fiscaux **dans les 90 jours** qui suivent l'achèvement des travaux sur un **formulaire** :

- H1 pour les maisons individuelles** (locaux à usage d'habitation ou professionnel et dépendances),
- H2 pour les appartements** (locaux à usage d'habitation ou professionnel et dépendances).

Une construction est considérée comme achevée par les services fiscaux dès qu'elle peut être affectée à l'usage prévu, même s'il reste encore des travaux accessoires à terminer (peinture, revêtements de sols,...).

Le formulaire est disponible en Mairie, au centre des impôts ou téléchargeable

http://www.impots.gouv.fr/portal/dgi/public/popup?docOid=ficheformulaire_1917&typePage=ifi01

Il doit être adressé au centre des impôts fonciers et circonscription du cadastre dont dépend la construction.

Pour le secteur de Toulon :

http://lannuaire.service-public.fr/services_locaux/provence-alpes-cote-d-azur/var/centre_impots_fonciers-83137-01.html

Pour le secteur de Draguignan :

http://lannuaire.service-public.fr/services_locaux/provence-alpes-cote-d-azur/var/centre_impots_fonciers-83050-01.html

Cette démarche nécessaire à **l'actualisation des évaluations des propriétés bâties** vous permettra :

- de bénéficier d'éventuelles exonérations de la taxe foncière,
- de définir précisément la base des impositions directes locales,
- d'éviter l'application des amendes fiscales prévues par le code général des impôts.

Pour en savoir plus :

<http://actualitees.taxe-fonciere.info/article125.html>