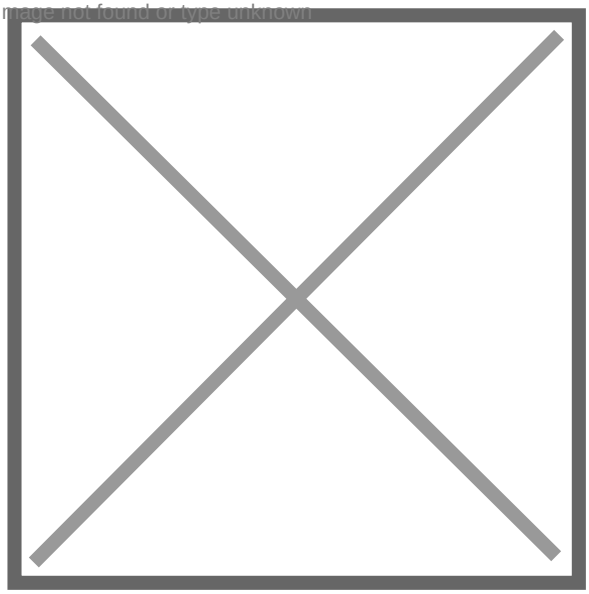
Image not found or type unknown



Déclaration d'achèvement de travaux

Par **pitti**, le **07/07/2014** à **13:33**

[fluo]BONJOUR[/fluo] **marque de politesse**
Avril 2008 obtention d'une autorisation de travaux pour ravalement de façade.Au-dessus de la porte d'entrée existe une marquise ossature bois et tuiles en mauvais état,on procède à son changement à l'identique,mais non signalé sur
la demande de travaux car j'ignorais qu'il fallait le faire
Travaux terminé en mars 2009,mais je n'ai jamais adressé de déclaration d'achèvement de travaux car personne ne m'a dit de le faire.suis-je en infraction et quels sont les risques encourus 5 ans après? Novembre 2010, visite d'un Architecte des Bâtiments de France qui m'informe verbalement de cette infraction en me disant qu'il m'adresse un courrier pour régularisation.Courrier non reçu à ce jour,et personne n'a a ce jour formulé un recours à mon encontre.aujourd'hui étant dans l'obligation de refaire la toiture,les Bâtiments de France m'impose de mettre la régularisation dans le dossier toiture.Ont-il le droit? si je dois régulariser après 5 ans,ne serait-il pas souhaitable de faire une demande a part,et ne dois-je pas auparavant recevoir un courrier de l'autorité constatant une infraction? merci

Par **Jerome**, le **08/07/2014** à **05:00**

Bonjour,

1) Concernant les conseils de votre architecte :

L'architecte est tenu à une obligation de conseil et de mise en garde lorsqu'on recourt à ses services. Il engage sa responsabilité au même titre que le maître de l'ouvrage (c'est-à-dire

vous même) pour tout ce qui concerne le respect des règles d'urbanisme.

En ce sens, il est tout à fait normal que les Bâtiments de France vous demande de régulariser votre situation avant d'entreprendre la réfection de la toiture, dès lors qu'eux aussi peuvent voir leur responsabilité engagée s'ils vous conseillent et prennent en charge le suivi des nouveaux travaux.

Par ailleurs, sans déclaration d'achèvement pour les anciens travaux, vous ne pourrez pas déposer une nouvelle déclaration de travaux pour la toiture.

2) Concernant la marquise non signalée dans votre déclaration préalable de travaux :

Un tel oubli ne pourra pas, selon moi, donner lieu à des poursuites dès lors que la marquise a été remplacée à l'identique et qu'elle ne change pas l'aspect extérieur d'origine de votre façade (sous réserves bien entendu qu'elle était initialement déjà conforme aux règles d'urbanisme).

3) Concernant la déclaraction d'achèvement de travaux (DACT) :

Ne pas transmettre de DACT à l'administration n'est pas en soi une infraction pénale… vous ne serez pas poursuivi pour avoir oublié de la communiquer à la Mairie.

Cependant, celle-ci est obligatoire puisque elle permet à la Mairie de vérifier que vos constructions respectent bien les règles locales d'urbanisme et qu'elle vous permet, en outre, de faire courir les délais de prescription à son encontre.

En effet, si votre construction n'est pas conforme aux règles d'urbanisme suite aux travaux effectués, l'administration peut dans le délai de trois ans à compter de l'achèvement de ces travaux vous poursuivre pénalement. La preuve est justement rapportée par cette DACT. Le montant des amendes prononcées dépendent de l'ampleur des infractions constatées (entre 1200 euros et 300 000 euros).

En l'absence de DACT, vous ne pourrez donc échapper à des poursuites pénales que si vous arrivez à prouver, par un autre moyen daté, que les travaux ont été effectivement achevés en mars 2009, voire avant juillet 2011 (soit juillet 2014 moins trois ans).

Cependant, l'action civile de l'administration, qui lui permet de demander au juge civil la mise en conformité de votre bien aux règles d'urbanisme, se prescrit elle par dix ans.

Dès lors, si votre bien n'est pas conforme aux règles locales d'urbanisme suite aux travaux effectués, elle pourra tout à fait solliciter sa mise en conformité, voire une démolition pour la partie non conforme.

CONCLUSION :
Il est donc évident qu'il ne faut pas attendre que l'administration vous sollicite ou ne constate une quelconque infraction. Le mieux est effectivement de "régulariser" la situation avec le nouveau dossier de la toiture, comme vous l'a conseillé votre architecte.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **pitti**, le **09/07/2014** à **10:04**

cher Jérôme,bonjour. Dès l'abord je tenais à vous remercier pour vos précieux et judicieux conseils.A vous, comme aux membres de ce forum, je tenais à formuler les précisions suivantes;Bien évidemment j'ai en ma possession les documents attestant la fin des travaux en Mars 2009;Les renseignements sollicités dans ce forum n'ont nullement pour but de me soustraire à une demande de régularisation.Si l'Architecte des Bâtiments de France,corporation que je respecte et qui à le privilège d'éviter avec intelligence à tout un chacun de faire n'importe quoi, m'informe par écrit que en vertu du code x ou y et de son article z,j'ai remplacé (et non créé) une marquise sans autorisation et que je me dois de régulariser,cela sera fait sans aucune discussion; si il m'informe que dans le cadre du code x ou y article z, je me dois d'incorporer cette demande dans celle de réfection de toiture,cela sera fait sans problème.Tout un chacun sait que seul les écrits ont une valeur.Je ne mets nullement en doute vos propos spécifiant que sans déclaration d'achèvement des travaux anciens datant de 5 ans (ravalement de façade)je ne saurais prétendre à faire une demande de réfection de toiture qui n'entrait pas dans ce cadre là,j'émets quelques réserves. Mais,je ne suis point juriste, et je présume, sans aucun doute, que vous n'avancer point de tel propos sans certitude. Vous serait-il possible,sans vous obliger, de me faire connaitre quel est le code (urbanisme, construction ou autre) et sont article qui le stipule. Par avance soyez-en remercié vivement. Bien évidement je vous tiendrais informer de ¨la suite des événements¨comme l'ont dit couramment,et ne désespère point qu'avec du bon sens de part et d'autre,arriver à une solution appropriée dans le respect de tout un chacun. Bien à vous cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés