



Déclaration préalable non conforme

Par **cacboy**, le **30/11/2014** à **21:47**

Bonjour,

Je viens de faire l'acquisition d'une habitation pour laquelle j'ai déposé une déclaration préalable afin de refaire la toiture et créer des ouvertures supplémentaires.

Cependant, j'ai en même temps crée une annexe de 30m².

La mairie peut elle contester la création de cette annexe sachant que j'ai déposé mon attestation de fin de travaux il y'a plus de 3 mois (mais moins de 3 ans) ?

Pour moi il s'agit d'un non respect de l'autorisation accordée par la mairie. La mairie n'ayant pas vérifié pendant le délais qui lui été imparti, le recours administratif est selon moi purgé. Qu'en pensez vous ?

Par **moisse**, le **01/12/2014** à **10:19**

Bonjour,

[citation] le recours administratif est selon moi purgé. Qu'en pensez vous ?

[/citation]Et quel est-il selon vous le délai de recours administratif ?

Pour moi il est de 3 ans, en ce qui concerne l'aspect pénal uniquement.

Et 10 ans pour le reste.

Par **cacboy**, le **01/12/2014** à **11:02**

Bonjour,

pour moi le délais de recours est de 3 mois puisque j'ai déposé une attestation de fin de travaux suite à la déclaration préalable qui m'a été accordé (portant certe sur une toiture, des ouvertures et un ravalement de facade, mais l'extension n'est en somme que la prolongation de ma toiture et l'ajout d'ouvertures non prévues).

Selon moi le délais de 3 ans pour le recours pénal (10 ans pour le civil) aurait été valable si je n'avais bénéficié d'aucune autorisation.

Cependant, je ne suis pas juriste, ni avocat, alors voici ma simple interprétation de ce que j'ai pu lire...

Merci

Par **moisse**, le **01/12/2014** à **15:05**

La déclaration de fin de travaux atteste la conformité à l'autorisation donnée.

Vous avez donc établi une fausse déclaration, les travaux effectués n'étant pas couvert par votre déclaration préalable

Cela ne préjuge en rien les droits à constatations pour une construction édifiée sans autorisation.

Par **cacboy**, le **01/12/2014** à **15:19**

Sur le site "vos droits.gouv" il est écrit :

Le déclarant s'engage sur la conformité des travaux lorsqu'il dépose la déclaration.

Lorsqu'elle l'estime nécessaire, l'administration peut procéder au contrôle sur place des travaux réalisés.

Cette visite des lieux n'est possible que dans un délai de 3 mois à partir de la date de réception de la déclaration.

Passés ces délais, l'administration ne peut plus contester la conformité des travaux.

Je m'attarde principalement sur ce dernier paragraphe. Pour moi, peut importe si ça ne correspond pas à ce qui a été déclaré. Si l'administration n'a pas verifié dans les délais qui lui sont impartis, la construction est réputée congorme aux yeux de l'administration.

Par **moisse**, le **01/12/2014** à **15:42**

L'administration ou plus exactement la commune ne peut pas vérifier la conformité de travaux édifiés sans autorisation.

Elle ne peut que constater l'édification d'un ouvrage sans autorisation d'urbanisme.

Elle dispose effectivement de 3 mois (5 dans des cas particuliers) pour vérifier la conformité de ces travaux au dossier déposé.

Pas pour vérifier des travaux sans pouvoir déterminer une conformité en l'absence de toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Vous avez déposé une fin de travaux concernant une déclaration, et votre astuce consistant à glisser subrepticement la réalisation de travaux non autorisés va simplement démontrer le caractère volontaire de votre manœuvre sanctionnable pénalement.

Vous avez établi un faux et vous pensez en tirer des droits.

A mon avis votre intérêt est de déposer une demande en régularisation, ne serait-ce que pour inclure cet agrandissement dans le descriptif de la propriété en vue d'une mutation dans un futur à déterminer.

Par **cacboy**, le **01/12/2014** à **15:52**

D'accord je comprends votre point de vue. Il faut que la non conformité porte sur les travaux déclarés. Si j'avais par exemple fait une déclaration préalable pour 25m² et que ma construction en fait 30, cela aurait été applicable. Tout comme si mes huisseries au lieu d'être en pvc étaient en aluminium.