

Vous envisagez d'acquérir un terrain à bâtir en vue d'y construire votre résidence principale, ou un autre bâtiment, ou vous souhaitez faire des travaux sur votre bien. Votre attention se concentre naturellement sur la construction de votre futur logement ou les travaux à réaliser. Mais vous devez également porter une attention toute particulière aux formalités à respecter tout au long de cette opération.

En cas d'achat d'un terrain à bâtir, n'hésitez pas à justifier au Notaire des démarches effectuées et de l'informer en cas de retard sur une de ces étapes afin que votre projet se déroule dans les meilleures conditions.

Votre prêt immobilier (si vous achetez un terrain à bâtir)

Le compromis de vente prévoit que vous avez un délai pour obtenir votre offre de prêt de la banque. Cependant l'achat d'un terrain à bâtir se fait souvent sur une période longue permettant à l'acquéreur d'obtenir son permis de construire (voire qu'il soit purgé de tous recours – cf ci-après). La signature de la vente peut ainsi parfois être convenue 7 mois après le compromis.

Or, vous devez accepter l'offre de prêt dans les 30 jours à partir du jour où vous la recevez, et la vente doit être régularisée dans un délai de 4 mois à compter du jour où vous avez acceptée l'offre (*soit au total 5 mois*).

=> Au besoin, afin que l'offre de prêt soit toujours valable au moment de la vente, vous pouvez :

- soit demander à votre banque que le délai prévu dans l'offre soit plus long,
- soit convenir avec le vendeur d'un délai assez long pour obtenir votre offre et prêt.

Votre permis de construire (similaire pour une déclaration préalable)

La procédure nécessaire à l'obtention d'un permis de construire comporte plusieurs délais qu'il faut veiller à respecter :

- Délai pour **déposer le dossier de demande de permis de construire complet** en Mairie : ce délai est à convenir librement entre les parties.

A compter du dépôt de votre dossier, la Mairie a 1 mois pour vous demander des pièces complémentaires, sachant que le délai de d'instruction du dossier débute à la réception d'un dossier complet.

=> Il est conseillé de rencontrer tous les décideurs du permis (notamment la Mairie) afin d'exposer votre projet (et le modifier si besoin) avant de déposer votre dossier, ce qui vous évitera de multiplier les retards.

- Délai d'**instruction par la Mairie** : minimum 2 mois (*Ex : 3 mois si intervention de l'architecte des bâtiments de France*).
NB : *Pour des travaux soumis uniquement à déclaration préalable le délai minimum est de 1 mois.*

- Délai de **retrait administratif** : 3 mois à compter de la signature du permis de construire ou de son obtention tacite.

- Délai de **recours des tiers** : 2 mois à compter de l'affichage sur le terrain (*à défaut d'affichage, le délai de recours des tiers est de six mois à compter de l'achèvement de la construction – sauf preuve contraire on se base sur le dépôt en Mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) cf page 2*). A ce sujet vous devez :

* Acheter un panneau d'affichage réglementaire (*par exemple en magasin de bricolage*) et l'afficher de manière lisible de la rue.

* Garder la preuve d'un affichage constant pendant une durée de 2 mois. Le plus sûr est de faire constater l'affichage par Huissier 3 fois (la 1^{ère} fois lors de l'affichage, la 2^{ème} au bout d'un mois, et la 3^{ème} passé ce délai de 2 mois). *Si vous ne souhaitez pas recourir à un Huissier il semblerait possible de prendre une photo du permis de construire avec le journal du jour (une en gros plan pour voir le journal avec la date et le panneau d'affichage, et une de plus loin pour montrer que le journal et le panneau sont bien affichés sur le terrain de manière lisible) et de vous envoyer ces photos par email le jour même ou par lettre recommandée sans ouvrir le pli à réception (à faire 3 fois : la 1^{ère} fois lors de l'affichage, la 2^{ème} au bout d'un mois, et la 3^{ème} passé ce délai de 2 mois). Vous pouvez ajouter des déclarations écrites de témoins confirmant cet affichage.*

Si quelqu'un souhaite faire un recours contre le permis de construire (dans les 2 mois suite à l'affichage sur le terrain), il a 15 jours pour vous le notifier par lettre recommandée suite au courrier qu'il adresse à la Mairie.

=> Passé ces délais, si vous le souhaitez, il est possible de demander :

- au Greffe du Tribunal administratif compétent un certificat de non recours des tiers (*ou le cas échéant, un document qui atteste de l'existence d'un recours contre votre autorisation d'urbanisme*),
- en Mairie (*qui n'est pas obligée de le délivrer*) un certificat de non recours des tiers et de non retrait administratif.



Vos travaux

Une fois ces délais de recours et de retrait expirés (*soit au bout de 3 mois à compter de l'obtention du permis si vous avez fait le 1^{er} constat d'affichage dans les 15 jours de la délivrance du permis, et gardé la preuve de l'affichage pendant 2 mois*), votre permis ne peut en principe plus être contesté et vous pouvez **commencer les travaux prévus dans la demande de permis** (*à commencer dans les 3 ans et ne pas interrompre les travaux plus d'un an*), après avoir fait une déclaration d'ouverture de chantier en Mairie (*vous pouvez demander à la mairie d'indiquer la date à laquelle la déclaration est déposée sur un exemplaire à conserver*).

Le **permis de construire** doit également **rester affiché pendant toute la durée du chantier**.

En cas d'occupation du domaine public (*échafaudage, benne, dépôt de matériaux, palissades...*), demander une **autorisation d'occupation du domaine public** auprès de la Mairie.

Dès la **mise hors d'eau** de la construction vous devez souscrire une police d'**assurance contre l'incendie**. L'attestation d'assurance doit alors être transmise au Notaire au plus vite (*si vous avez fait un prêt hypothécaire*).

Une fois les **travaux terminés**, il **faut déposer** une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT). Six mois après ce dépôt les tiers ne pourront plus agir pour un défaut de preuve d'affichage du permis sur le terrain. Trois mois après le dépôt de la DAACT, vous pouvez demander à la Mairie de vous délivrer une attestation de non contestation de conformité (*elle pourra toutefois toujours agir dans les délais visés ci-après si les travaux ne sont pas conformes*).

NB : Si vous souhaitez faire des **travaux qui n'ont pas été prévus dans votre permis de construire**, vous devez déposer une demande de **permis de construire modificatif** (*et suivre à nouveau le même formalisme que pour le permis initial, notamment l'affichage*). A défaut, et même si la conformité des travaux n'a pas été contestée, vous encourez des sanctions pénales (*l'amende se prescrit 6 ans après l'achèvement*), civiles (*les personnes qui pensent subir un préjudice peuvent agir dans le délai de 5 ans suite à l'achèvement afin d'obtenir la démolition, la mise en conformité ou des dommages-intérêts*), de la collectivité (*action dans le délai de 5 ans suite à l'achèvement afin d'obtenir la démolition ou la mise en conformité*), et administratives (*notamment en cas de demande de permis de construire ultérieure sur la construction la situation actuelle devra être régularisée, et en cas de reconstruction du bien - par exemple suite à un incendie - vous ne serez garanti que de pouvoir reconstruire dans un délai de dix ans, que ce que le permis de construire avait autorisé – aucun délai de prescription ne vous permettra de reconstruire ce qui n'a pas été autorisé*).

NB : Depuis 2007, l'achèvement se prouve par tous moyens (*taxe d'habitation, facture d'eau/électricité, etc.*) – Pensez à conserver ces preuves.

➤ Rapprochez-vous de la Mairie avant d'effectuer des travaux qui n'ont pas été prévus dans votre permis de construire.

L'assurance dommage-ouvrage

Toute construction neuve est garantie pendant **10 ans par les entreprises ayant réalisées les travaux et le propriétaire qui a commandé les travaux**. L'assurance dommages-ouvrage permet, en cas de survenance d'un sinistre grave (pendant le délai de 10 ans à compter de l'achèvement), d'être indemnisé directement sans recherche de responsabilité. Par ailleurs, si vous vendez le bien avant l'expiration de ce délai de 10 ans sans avoir souscrit cette assurance, et qu'un sinistre survient, votre acquéreur pourrait agir en justice contre vous, à charge de vous retourner contre l'entreprise défaillante pour tenter d'être remboursé.

Cette assurance **n'est pas obligatoire si vous êtes une personne physique construisant un logement pour l'occuper vous-même ou votre conjoint** (ou ascendants / descendants). Dans les autres cas, elle doit être souscrite avant l'ouverture du chantier, à défaut vous encourez une amende et/ou un emprisonnement.

Le dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage (DIUO)

Ce DIUO (art. L. 4532-16 du Code du Travail), rassemblant toutes les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures, doit être remis au propriétaire par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci. Quand vous revendrez, vous devrez l'annexer à l'acte de vente. Toutefois, ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

L'exonération temporaire de taxe foncière

L'exonération temporaire de 2 années de la taxe foncière sur les propriétés bâties (art. 1383 du Code Général des Impôts) est subordonnée à la production, par le propriétaire auprès de l'administration fiscale (service du Cadastre), d'une **déclaration de construction nouvelle sur un modèle agréé**, à souscrire dans les 90 jours de la déclaration d'achèvement des travaux. *Toutefois, les communes peuvent décider de supprimer cette exonération.*

Les documents à conserver

=> **Important** : notamment pour la revente et pour la mise en œuvre des garanties (notamment décennale), il vous appartient de **conserver une copie** de :

- Tous les documents d'urbanisme : *Dossier complet de demande de permis de construire avec les plans que vous avez déposés en Mairie, permis de construire délivré par la Mairie, constats d'affichage, certificat de non recours, déclaration d'ouverture de chantier, déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, attestation de non contestation de conformité, DIUO etc.* ;

- Et l'ensemble des factures acquittées et attestations de garanties décennales des entreprises qui sont intervenues, ainsi que, si vous l'avez souscrite, l'assurance dommage-ouvrage et l'attestation de paiement de cette assurance.

❖ Notre équipe est à votre écoute pour vous aider dans les différentes étapes de votre projet. ❖