



LE GRAND PAYS
DE LA PETITE CAMARGUE

Rappel important concernant vos obligations administratives suite à l'obtention de votre autorisation d'urbanisme

Vous venez d'obtenir une autorisation de construire sur le territoire de votre commune. Dès lors, certaines obligations administratives s'imposent à vous au fur et à mesure de la réalisation de vos travaux, notamment le **dépôt impératif**, auprès des services de la mairie de votre commune, des documents suivants :

- La Déclaration d'Ouverture de Chantier (document CERFA n°13407*02), avant d'entreprendre tous travaux ;
- La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, « D.A.A.C.T. » (document CERFA n° 13408*01), à l'achèvement de vos travaux. A cet égard, nous attirons votre attention sur les points suivant :

I. La D.A.A.C.T. est une déclaration sur l'honneur qui engage le déclarant

Le dépôt de ce formulaire, atteste de l'achèvement et de la conformité des travaux réalisés avec les travaux prévus dans le permis ou la déclaration préalable qui vous a été délivré. En le déposant, vous engagez votre responsabilité sur la conformité des travaux avec ceux accordés dans le permis ou dans la déclaration préalable.

Suite au dépôt de votre D.A.A.C.T., la mairie de votre commune transmettra le document au service « Autorisation Droit des Sols » de la Communauté de Communes du Pays Lunel. Dès lors, afin de s'assurer que les travaux réalisés soient conformes aux travaux prévus dans votre autorisation d'urbanisme, un agent assermenté programmera une visite sur place dans un délai de 3 ou 5 mois en fonction des situations à compter de la date de dépôt dudit formulaire en mairie (article R 462-6 du code de l'urbanisme).

Par conséquent, avant de déposer votre formulaire, vous devez vous assurer que tous les travaux prévus par l'autorisation d'urbanisme et repris par la D.A.A.C.T. ont bien été réalisés dans leur intégralité. Ceci comprend par exemple l'enduit des façades, la finition des clôtures, les ouvertures conformes, ainsi que toutes les modifications même minimales intervenues pendant les travaux. Ces éléments, souvent négligés ou pour certains, programmés ultérieurement, constituent lors du contrôle, une infraction aux règles du code de l'urbanisme.

En cas de non-conformité, il vous sera transmis un courrier de mise en demeure afin de régulariser votre situation dans les meilleurs délais. Nous vous rappelons, qu'une non-conformité constitue un délit réprimé par l'article L 480-4 du code de l'urbanisme, susceptible d'être puni d'une **peine d'amende** pouvant aller **jusqu'à 6.000 EUR par mètre carré de surface construite** et d'une peine subsidiaire de **démolition**. Elle est donc susceptible de faire l'objet d'un procès-verbal d'infraction.

En cas de conformité, il vous sera simplement délivré un courrier certifiant la régularité des travaux.

II. La D.A.A.C.T. n'a aucun effet en matière d'impôts locaux (taxe foncière et taxe d'habitation).

L'obligation de porter à la connaissance de l'Administration fiscale, dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux, toutes constructions nouvelles, ainsi que les « changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties » (article 1406 du code général des impôts), est une obligation différente de celle qui oblige au dépôt de la D.A.A.C.T.

A la différence des règles du droit pénal de l'urbanisme, l'Administration fiscale estime qu'une construction est considérée comme achevée, dès que l'état d'avancement des travaux en permet une utilisation effective, même s'il reste encore des travaux d'aménagement à effectuer (comme par exemple des enduits de façades, des clôtures à terminer ou des aménagements intérieurs) et donc, par conséquent, même si la construction n'est pas achevée au sens de la D.A.A.C.T.



LE GRAND PAYS
DE LA PETITE CAMARGUE

Ainsi, afin de vous conformer à vos obligations fiscales en matière foncière, vous devez déposer un formulaire approprié en fonction de votre situation (maison individuel, appartement, commerce, etc.), disponible auprès du centre des finances publiques du lieu de situation de votre immeuble ou directement sur le site internet de l'Administration fiscale à l'adresse suivante <http://www.impots.gouv.fr>.

Par conséquent, le dépôt de votre D.A.A.C.T. n'aura pas pour effet de « régulariser » vos obligations fiscales. Il n'est donc pas nécessaire de déposer ce formulaire de manière anticipée sur la fin effective de vos travaux.