

DAACT - SA VERIFICATION DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHÈVEMENT ET LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX

I. CONTRÔLE DE LA DAACT / CONTESTATION

A. Déroulement

Le contrôle de la conformité ou récolement est assuré par la commune. Pour ce faire, le maire réalise une visite de conformité.

La visite est déclenchée à la demande du maire et doit se faire en présence du demandeur ou bien depuis l'espace public. En aucun cas, il ne faut pénétrer dans la propriété sans autorisation du bénéficiaire de l'autorisation.

La visite de conformité a pour but de vérifier que les travaux réalisés sont conformes à l'autorisation de construire et se déclenche après dépôt de la DAACT.

Le récolement permet aussi de s'assurer du respect des prescriptions de la décision.

Il existe deux catégories de récolement :

Le récolement obligatoire dans 4 cas (délai d'instruction 5 mois) :

- ▶ Pour les travaux situés dans un site patrimonial remarquable ou un site classé ou en instance de classement. Dans ce cas, la mairie doit adresser une copie de la DAACT à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et le récolement se fait en lien avec celui-ci.
- ▶ Pour les travaux soumis aux dispositions des articles R. 122-1 à R. 122-29 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux immeubles de grande hauteur, soit aux dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-55 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux établissements recevant du public. Dans ce cas, le récolement se fait en lien avec le directeur du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), sauf lorsqu'il s'agit d'établissements recevant du public de 5e catégorie ne disposant pas de locaux d'hébergement.
- ▶ Pour les travaux réalisés, à l'intérieur d'un espace ayant vocation à être classé dans le coeur d'un futur parc national, à l'intérieur du coeur d'un parc national ou à l'intérieur d'une réserve naturelle.
- ▶ Pour les travaux réalisés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques miniers. Toutefois, le récolement n'est pas obligatoire lorsque le plan de prévention n'impose pas d'autres règles que le respect de normes paracycloniques ou parasismiques, ou l'obligation de réaliser une étude préalable permettant de déterminer l'aptitude du terrain à recevoir la construction compte tenu de la destination ou sous-destination de celle-ci.

Le récolement facultatif (délai d'instruction de 3 mois) :

En déposant sa DAACT, le pétitionnaire déclare que les travaux sont conformes. La visite n'est pas obligatoire. Cependant, elle peut être effectuée en raison de la nature du projet (projet économique, industriel...), en raison des risques de contentieux, lorsque l'instruction a laissé un doute sur les déclarations du demandeur.

⚠ En plus du récolement, il est nécessaire de vérifier les attestations fournies. S'il est mentionné des défauts dans les attestations, la DAACT doit être contestée. Il faut **zéro** défaut pour accepter une attestation.

LA DAACT est importante car :

1. Elle permet de faire démarrer le délai de recours contentieux et ainsi purger les recours possibles à l'encontre de son autorisation (art. R. 600-3 du Code de l'urbanisme « Aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire ou d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction ou de l'aménagement. Sauf preuve contraire, la date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement mentionnée à l'article R. 462-1. »). Il est donc dans l'intérêt du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme de déposer dès que possible la DAACT.
2. Elle stabilise les droits à construire pendant 5 ans dans le cadre des lotissements article 442-14 CU
3. Elle permet la délivrance des permis de construire dans les lotissements et les divisions en vue de construire [Permis d'Aménager (PA) et Déclaration Préalable valant division (DP)] après sa non-contestation. Dans le cadre des autorisations d'urbanisme où il n'y a pas eu de travaux, la DAACT signifie que la division a été effectuée conformément à la déclaration.
4. En l'absence de dépôt de ladite déclaration, l'action pénale peut malgré tout être engagée par l'autorité compétente en matière de police de l'urbanisme. Celle-ci a pour but de constater l'infraction pénale en dressant un procès-verbal sous réserve du respect du délai de prescription de l'action publique des délits qui est de six années révolues.

A savoir:

- ▶ Les implications d'une non-contestation : s'il est constaté une irrégularité sur une construction au moment du dépôt d'une nouvelle autorisation d'urbanisme, il est impossible de régulariser le défaut au cours de la nouvelle procédure.
- ▶ Au-delà du délai des 3 et 5 mois, la mairie ne peut plus contester une construction. Le volet du code de l'urbanisme est clos mais attention, les tiers peuvent intervenir selon le code civil (ex des nuisances : ensoleillement...).

Le récolement :

- > Si travaux conformes à l'autorisation : délivrance sur demande du bénéficiaire d'une attestation de non-contestation dans le délai de 3 mois ou 5 mois à compter de la date de réception en mairie de la DAACT.
- > Si travaux non conformes à l'autorisation : notification au demandeur d'une mise en demeure de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée soit par dépôt d'un modificatif soit par la réalisation des travaux selon les règles.

L'attestation de non-contestation

Passé le délai de 3 mois (ou de 5 mois), le bénéficiaire de l'autorisation peut obtenir sous quinzaine, par simple requête, une attestation délivrée par l'autorité compétente certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée. En cas de silence de l'autorité compétente, cette attestation est fournie par le préfet.

B. Le contrôle de la DAACT

La DAACT et les attestations doivent être transmises au service urbanisme de la communauté de communes seulement pour les dossiers instruits par celle-ci. Les DAACT correspondantes à des dossiers instruits par l'Etat devront être transmises à la Direction Départementale des Territoires (DDT). Les DAACT correspondantes à des dossiers instruits par la commune devront être vérifiées en interne.

Tout comme la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC), la DAACT doit être transmis en préfecture.

Il convient de vérifier si les informations déclarées (en particulier, la surface créée), entre l'autorisation de construire (arrêté délivré), la DOC et la DAACT sont identiques. Suivant l'objet de la construction, il faut également s'assurer de la présence des attestations (AT1 - AT2 - AT3 - AT4).

Le délai de contestation de la DAACT est, de 3 mois ou de 5 mois pour les 4 cas énumérés dans la partie « récolement », à partir de la date de dépôt en mairie.

Lorsque qu'il est jugé un manque d'éléments ou une incohérence sur la DAACT, un courrier de contestation doit être produit. Pour les DAACT vérifiées par le service urbanisme de la communauté de communes, un projet de courrier sera transmis à la commune.

II. CONSEIL AUX MAIRES

Dans le cadre des ventes de propriété, les notaires sollicitent de plus en plus les collectivités afin que ces dernières fournissent les DAACT ou une attestation de non-contestation.

Si la DAACT a été fournie, que le récolement a été effectué et que les délais de contestation sont épuisés : l'attestation peut être fournie (pouvant être générée par Sigil Urba).

Si la DAACT n'est pas présente dans le dossier de permis : vous ne pouvez rien délivrer. Le conseil que vous pouvez apporter est que la DAACT doit être déposée, ensuite vous pourrez réaliser le récolement ou faire courir les délais pour réaliser l'attestation de non-contestation.

⚠ Ne jamais fournir d'attestation de non-contestation avant la fin des délais de contestation si le récolement n'a pas été fait.

