

Ce qui change pour les architectes : contrôle de la conformité des travaux

Le décret du 5 janvier 2007 pris pour application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme est entré en vigueur le 1^{er} octobre 2007. Il a modifié les règles relatives à la déclaration d'achèvement des travaux et au certificat de conformité. Depuis le 1^{er} octobre 2007, le certificat de conformité n'existe plus (sous le régime antérieur la déclaration d'achèvement des travaux était distincte du certificat de conformité).

Désormais, à l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable est adressée à la mairie (article L462-1 du code de l'urbanisme)

Cette déclaration qui atteste à la fois de l'achèvement et de la conformité est établie et signée (article R.462-1 du code de l'urbanisme) :

- soit par le bénéficiaire du permis de construire, du permis d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable
- soit par l'architecte, par l'agréé en architecture par le détenteur de récépissé, s'il a été chargé de la direction des travaux

■ La déclaration précise si l'achèvement concerne la totalité ou une tranche des travaux. Lorsqu'un aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries, la déclaration le précise (article R462-2)

■ La déclaration d'achèvement est accompagnée de l'attestation que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité mentionnées à l'article R. 111-19-21 du code de la construction et de l'habitation, (article R462-3)

■ Lorsque les immeubles sont situés dans des certaines zones de sismicité, la déclaration d'achèvement doit être accompagnée d'un document, établi par un contrôleur technique attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques (article R462-4)

A partir de cette déclaration, le maire dispose d'un délai de 3 mois ou de 5 mois dans les cas où le récolement est obligatoire pour contester la conformité des travaux au PC ou à la déclaration préalable et pour mettre en demeure le maître d'ouvrage (par RAR) soit de déposer un dossier modificatif soit de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée (article R.462-9)

Passé le délai de 3 ou 5 mois, le maire ne peut plus contester la conformité des travaux (article L.462-2)

En cas de non-respect par les services instructeurs du délai de 3 ou 5 mois, sur simple demande du maître d'ouvrage (ou de ses ayants droit), le maire doit délivrer, sous quinzaine, une attestation certifiant que la conformité des travaux (avec le permis ou la déclaration) n'a pas été contestée (article R.462-10). En cas de refus ou de silence du maire, cette attestation est délivrée par le préfet, sur demande du maître d'ouvrage.

Ce qui change

- 1 Une déclaration d'achèvement et de conformité est nécessaire que les travaux aient fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'aménager ou d'une simple déclaration préalable.
- 2 Ce nouveau document est lourd de conséquence en termes de responsabilité puisque c'est désormais le déclarant qui atteste de la conformité des travaux (alors qu'auparavant la conformité était délivrée par le maire).
- 3 Cas dans lesquels c'est le maître d'ouvrage qui doit établir et signer cette déclaration :
 - La direction des travaux est assurée par une entreprise générale, un constructeur de maisons individuelles ou un maître d'œuvre.

- La direction de travaux est assurée par le maître d'ouvrage (il ne fait appel à aucun professionnel).
- Le maître d'ouvrage n'a confié qu'une mission partielle à un architecte (cette mission partielle ne comprenant pas la phase DET).

4 Cas dans lesquels l'architecte, l'agréé en architecture ou le détenteur de récépissé établit et signe cette déclaration :

- Il s'est vu confier une mission complète (de l'esquisse à l'assistance aux opérations de réception)
- Il a été chargé de la maîtrise d'œuvre d'exécution.

► Il faudra particulièrement attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la responsabilité qu'implique la signature de la déclaration d'achèvement et de conformité.

Confier une mission complète à un architecte s'avérera dans la majorité des cas la meilleure solution pour eux puisqu'elle permet de garantir la conformité des travaux, y compris lorsque le projet ne nécessite pas de permis de construire mais une simple déclaration préalable.

5 Le contrôle de la conformité par la mairie devient facultatif sauf dans les cas où le récolement est obligatoire (article R.462-7 du code de l'urbanisme)

6 Dans le cas où la mairie constate la non-conformité des travaux dans les délais (3 ou 5 mois), elle met le maître de l'ouvrage en demeure (article L.462-2 du code de l'urbanisme) :

- soit de mettre les travaux en conformité (en cas de déclaration préalable)
- soit de déposer un dossier modificatif (en cas de PC) ► Il s'agit d'une reconnaissance explicite des permis modificatifs.

7 Jusqu'au 30/09/2007, il n'y avait récolement que lorsqu'il y avait permis de construire. Depuis le 1^{er} octobre 2007, il peut y avoir récolement même si l'opération n'est soumise qu'à une simple déclaration préalable mais à la condition qu'elle entre dans un des 4 cas énumérés à l'article R.462-7 (cas où le récolement est obligatoire)

A noter que le code de l'urbanisme ne précise plus en quoi consiste le récolement à savoir vérifier en ce qui concerne l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, que les travaux ont été réalisés conformément au permis de construire.

8 Le délai pendant lequel le droit de visite et de communication de l'administration peut être exercé après l'achèvement des travaux passe de 2 ans à **3 ans**.

Lydia DI MARTINO
Gwénaëlle CRENO

Service juridique du CNOA