



Conformité suite achèvement de travaux

Par Momo83

Bonjour,

J'ai donné le document de fin de travaux de notre piscine le 04/07/2022. La piscine n'est pas au bon endroit pour des questions compliquées. La mairie vient de me contacter pour venir faire le point sur la conformité semaine prochaine le 29 exactement.

Mes questions sont les suivantes : je ne serai pas disponible à cette date car en déplacement puis en week end avec ma femme jusqu' à lundi.

La mairie doit elle signifier par courrier AR la non conformité avant les 3 mois ou juste pas sa venue peut elle le signifier. Sachant que la mairie pour constater la non conformité doit passer par un chemin privé. et escalder notre mur pour pouvoir constater l'anomalie.

Bref pouvez vous me dire si nous pouvons espérer éviter la non conformité ou c'est peine perdue ? (sachant que notre volonté n'était pas de faire autrement que sur le permis...)

Merci d'avance

Morgan XXXXXXXX anonymisation

Par yapasdequoi

Bonjour,

Empêcher la visite du maire n'est pas un bon plan... Vous risquez une taxation d'office !

Le mieux c'est de prévoir un rendez vous et de déposer une demande de permis rectificatif pour régulariser.

A moins que l'installation ne respecte pas le PLU ?

Par Momo83

je n'empêche rien je ne suis juste pas disponible et il avait 3 mois pour s'organiser il me prévienne une semaine avant la fin du délai. Je ne vois pas pourquoi cela serait de mon fait au delà du fait qu'effectivement la construction soit malheureusement pas conforme

Par Al Bundy

Bonjour,

L'autorité dispose d'un délai de 3 ou 5 mois pour contester la conformité de vos travaux, c'est à dire pour notifier sa contestation (voir R.462-1 à 10 CU).

Si la piscine ne respecte pas l'implantation prévue dans la déclaration préalable l'autorité doit contester la conformité. Encore faut-il qu'elle le fasse dans les temps, et là ça pourrait être difficile.

Empêcher la visite du maire n'est pas un bon plan... Vous risquez une taxation d'office !
De quelle taxe s'agit-il ?

Par yapasdequoi

Alors reprenez un rendez-vous !

On se fiche de la date limite puisque c'est non conforme, vous n'aurez pas la conformité de toute façon.
Préparez votre demande de permis rectificatif.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1997]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1997[ur]

Par yapasdequoi

La taxe foncière + la taxe d'aménagement ...
Mais ce n'est pas le principal problème en effet.

Par yapasdequoi

PS : Le maire n'a pas besoin d'escalader le mur. Il existe des contrôles par drone maintenant.

Par Momo83

Mais le sujet est si la mairie ne vient pas dans les trois la construction est considéré comme conforme. Je demande juste des conseils juridique rien d'autre merci

Par Al Bundy

La taxe foncière + la taxe d'aménagement ...
Mais ce n'est pas le principal problème en effet.

Concernant la TA, elle était exigible dès la délivrance de l'autorisation (L.331-6 CU), elle ne dépend nullement d'un contrôle de l'autorité.

Mais le sujet est si la mairie ne vient pas dans les trois la construction est considéré comme conforme. Je demande juste des conseils juridique rien d'autre merci

Non la construction n'est pas réputée conforme. En cas de silence de l'autorité dans le délai qui lui est laissé elle est réputée ne pas avoir contesté la conformité de vos travaux (R.462-10 CU). Dans tous les cas c'est vous qui attestez de la conformité de vos travaux (R.462-1 CU).

Sur le délai en question lisez les R.462-6 et 7 CU.

Par Momo83

mon sujet n'est pas de payer ou pas les taxes sinon je n'aurai pas fait de permis.

Je souhaite juste savoir si je ne suis pas disponible semaine prochaine et que la mairie ne peut venir faire la visite de conformité. Nous aurons passé les 3 mois le 4. je souhaite juste savoir si cela passe conforme sans problème ou il y a des problématiques particulière sachant encore une fois que c'est la mairie qui vient juste de se réveiller...

Merci d'avance

Par yapasdequoi

Le maire peut décider de contester la conformité, même sans visite.

Par Al Bundy

Le maire peut décider de contester la conformité, même sans visite.

Ca c'est casse gu***. Sauf en l'absence des attestations obligatoires (RE, acoustique, etc.) il est bien difficile de contester la conformité d'un bien que l'on a pas contrôlé. C'est la porte ouverte au contentieux.

Par yapasdequoi

Donc il suffirait de retarder/bloquer la visite de contrôle pour obtenir une conformité "à l'usure" ... C'est surprenant !

Par Momo83

je n'empêche rien je ne suis juste pas disponible et il avait 3 mois pour s'organiser il me prévienne une semaine avant la fin du délai. Je ne vois pas pourquoi cela serait de mon fait au delà du fait qu'effectivement la construction soit malheureusement pas conforme

Par Al Bundy

Si l'autorité ne prend pas la peine de saisir l'administré pour procéder au récolement dans les 2 premiers mois ça peut effectivement finir en tacite.

N'oublions pas que le législateur a entendu responsabiliser les administrés en plaçant le régime de la conformité sous une simple déclaration et en rendant le contrôle facultatif, sauf rares exceptions.

Par yapasdequoi

Est-ce que la construction réalisée respecte le PLU ou pas ?

Par Momo83

En fait le PLU oui sauf qu'ils ont fait une étude d'écoulement des eaux et cela a compliqué les choses. Pour tous vous dire j'ai déposé ma demande de permis et sans réponse après un mois nous avons fait la piscine sauf qu'ils m'ont envoyé des mails pour modifier l'emplacement. Les mails je que je n'ai jamais reçu (dans les SPAM) et 3 mois après ils m'ont envoyé un refus étant donné que je n'ai pas répondu aux mails.

Sauf que la piscine était déjà là...

Comme j'ai eu peur et pour avoir ma piscine déclaré j'ai refais les plans en décalant la piscine de plusieurs mètres

Bref c'est compliqué et c'est pas une volonté d'être de mauvaise fois mais bon

Par yapasdequoi

On ne peut pas vous garantir que tout va passer sans problème.

Par Momo83

J'ai bien compris mais j'ai toujours pas ma réponse lol

Si je ne peux être dispo semaine prochaine et que la mairie ne peut me notifier avant le 04/10 la non conformité la construction passe conforme ou le délai de 3 mois est bloqué jusqu'à ce que le RDV puisse avoir lieu ?

Par Al Bundy

Si je ne peux être dispo semaine prochaine et que la mairie ne peut me notifier avant le 04/10 la non conformité la construction passe conforme ou le délai de 3 mois est bloqué jusqu'à ce que le RDV puisse avoir lieu ?

La réponse vous a été donnée plus haut, prenez le temps de lire les messages et les références au code de l'urbanisme.

En fait le PLU oui sauf qu'ils ont fait une étude d'écoulement des eaux et cela a compliqué les choses. Pour tous vous dire j'ai déposé ma demande de permis et sans réponse après un mois nous avons fait la piscine sauf qu'ils m'ont envoyé des mails pour modifier l'emplacement.

Si l'implantation de la piscine respecte le PLU pourquoi l'autorité vous demande de modifier l'implantation ? Y a-t-il un plan de prévention des risques qui affecte votre terrain ? A quoi correspond cette étude d'écoulement des eaux ?

Votre dossier a été déposé par voie numérique ou papier ?

Comme j'ai eu peur et pour avoir ma piscine déclaré j'ai refais les plans en décalant la piscine de plusieurs mètres

Il y a donc plusieurs dossiers ?

L'énoncé de votre problème et son historique n'est pas clair. J'ai du mal à voir l'autorité attendre 2 mois et demi après le dépôt de la DAACT d'un dossier qu'elle a refusé pour vous demander une visite.

Par Momo83

Non mon premier dossier a été refusé

J'ai posé un autre permis afin de régulariser et déclarer la piscine mais en indiquant les données demandé par la mairie et non la réalité...

Je ne vois pas la réponse concernant le fait que si le rdv ne peut avoir lieu avant les trois mois la construction est conforme

Par Momo83

on la construction n'est pas réputée conforme. En cas de silence de l'autorité dans le délai qui lui est laissé elle est réputée ne pas avoir contesté la conformité de vos travaux (R.462-10 CU). Dans tous les cas c'est vous qui attestez de la conformité de vos travaux (R.462-1 CU).

Sur le délai en question lisez les R.462-6 et 7 CU.

J'ai lu les infos et non je ne rentre pas dans ces cas la car il n'y a pour le moment pas de plan de prévention des risques et le cabinet payé par la mairie n'est pas agréé par la préfecture

Il n'est pas précisé que si le RDV de conformité ne peut être réalisé par la faute du pétitionnaire le délai de 3 mois est repoussé ou que la construction est réputée sans non conformité

Par Al Bundy

Tout d'abord, évitez si possible de multiplier les messages, il vaut mieux en modifier un pour ajouter des informations.

Ensuite, je ne comprends pas qui est ce cabinet payé par mairie. C'est lui qui a fait une étude d'écoulement des eaux ? Dans quel cadre ?

Par Momo83

Oui le cabinet est celui qui a été payé par la mairie pour faire l'étude d'écoulement des eaux. la mairie l'a mandaté car il ne gère pas l'eau de plus dans les rues et les bassins de retentions ne sont plus au normes ni adaptées.

Par morobar

Bonjour,
ATTENTION:

Vous signalez l'émission de mails non reçus, considérés comme du spam.

Lors de dépôt du permis vous avez peut-être accepté une instruction et des échanges par voie numérique, en fournissant votre adresse mail.

Le problème va donc se poser sur le délai d'instruction reporté chaque fois par l'existence de ces mails.

Par Momo83

Le problème de réception de mail concernant mon premier dépôt et pour mon deuxième dépôt j'ai retiré l'option de recevoir les mails j'ai demandé de recevoir par courrier.

Encore une fois la question que je pose est si je ne suis pas la semaine prochaine et que la mairie ne peut faire le RDV de conformité. Le délai de 3 mois est repoussé ou on considère que la mairie n'a pas validé de non conformité dans le délai imparti. Je n'arrive pas avoir de réponse clair ni d'info sur les texte en dehors du fait que la mairie doit déclarer la non conformité dans les 3 mois...

Par Al Bundy

Hors dossier déposé sur le guichet numérique suivant la procédure PLAT'AU, les notifications d'incomplets et de

décision doivent intervenir par lettre R/AR (R.423-38 et 46 CU). Donc un simple mail, même avec accusé réception, ne satisfait aux formes.

Encore une fois la question que je pose est si je ne suis pas la semaine prochaine et que la mairie ne peut faire le RDV de conformité. Le délai de 3 mois est repoussé ou on considère que la mairie n'a pas validé de non conformité dans le délai imparti. Je n'arrive pas avoir de réponse clair ni d'info sur les texte en dehors du fait que la mairie doit déclarer la non conformité dans les 3 mois

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de suspension du délai de contestation pour absence du pétitionnaire à son domicile, si ce n'est pas écrit il ne faut pas l'inventer (R.462-6 à 9). Si le maire ne s'y prend pas à temps, tant pis pour lui.