



Délai pour l'achèvement des travaux et précisions

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai reçu en mai 2009, un courrier de ma banque me menaçant de devoir rembourser la totalité d'un prêt (environ 165000?) si je ne leur fournissais pas le certificat d'achèvement de travaux dans les 3 semaines !(Maison individuelle, permis déposé fin 2004, maison habitée depuis 2006). Je suis moi-même maître d'ouvrage, il ne me reste que des garde-corps à poser sur une terrasse, et sur un mur (descente de garage). Pourtant cette même banque m'avait indiqué un délai de 4 ans après le dernier décaissement de mon prêt (septembre 2007) ce que je leur ai rappelé. Depuis je n'ai plus de nouvelle de ma banque,...en attendant septembre 2011 (on ne sait jamais, si j'ai un problème pour ces travaux). La DDE m'a confirmé que je devais poser ces garde-corps avant de pouvoir déposer la déclaration de fin de travaux (à ce propos, certains voisins ne se sont pas posé autant de questions, pas de garde-corps ou non-conformes aux règles de sécurité, des murets trop hauts, des emplacements de voitures non respectés... c'est impressionnant le laxisme à ce niveau). Parfois je me demande si j'avais déposé ma déclaration sans évoquer mes garde-corps à la DDE, je n'aurais peut-être pas à poser ma question aujourd'hui.

En 2006, nous avons bien déclaré (mairie + centre des impôts) avoir pris possession de notre maison pour y habiter, et nous avons même bénéficié de l'exonération de 2 ans des taxes foncières.

Pouvez-vous m'indiquer si le délai demandé par ma banque est légal, ou s'il existe vraiment un délai pour déposer la déclaration d'achèvement de travaux, qu'elle en est sa durée ?

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Parfois je me demande si j'avais déposé ma déclaration sans évoquer mes garde-corps à la DDE, je n'aurais peut-être pas à poser ma question aujourd'hui.

En 2006, nous avons bien déclaré (mairie + centre des impôts) avoir pris possession de notre maison pour y habiter, et nous avons même bénéficié de l'exonération de 2 ans des taxes foncières.

Pouvez-vous m'indiquer si le délai demandé par ma banque est légal, ou s'il existe vraiment un délai pour déposer la déclaration d'achèvement de travaux, qu'elle en est sa durée ?

Non, il n'y a pas de délai légal pour déposer la déclaration d'achèvement des travaux.

Il existe en la matière deux dispositions principales:

-L'article 1406 du Code général des impôts qui dispose que la déclaration doit être déposée dans un délai de 90 jours à compter de l'achèvement, ce qui suppose donc, "un achèvement"

-L'article R424-17 du Code l'urbanisme qui prévoit que le permis de construire est caduc si les travaux n'ont pas démarré dans un délai de deux ans à compter de la délivrance ou ont été interrompu pendant un an, ce qui ne semble pas être le cas.

Toute la question est donc de savoir si votre crédit immobilier prévoit un délai d'achèvement des travaux. Est-ce le cas?

Article 1406 du Code général des impôts:

I. Les constructions nouvelles, ainsi que les changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties, sont portés par les propriétaires à la connaissance de l'administration, dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive et selon les modalités fixées par décret. Il en est de même pour les changements d'utilisation des locaux mentionnés au I de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010.

I bis. ? Pour procéder à la mise à jour de la valeur locative des propriétés bâties, les propriétaires sont tenus de souscrire une déclaration sur demande de l'administration fiscale selon des modalités fixées par décret.

II. Le bénéfice des exonérations temporaires de taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties est subordonné à la déclaration du changement qui les motive. Lorsque la déclaration est souscrite hors délais, l'exonération s'applique pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année suivante.

Article R*424-17 du Code de l'urbanisme:

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Les dispositions du présent article sont applicables à la décision de non-opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir,

Effectivement en relisant ce soir les conditions générales de mon prêt immobilier, l'article IV intitulé JUSTIFICATIFS DE L'UTILISATION DES PRETS mentionne :

Pret Epargne Logement

Lorsqu'il s'agit d'une opération de construction, ou d'extension d'un logement, l'emprunteur s'engage dans un délai de 4 ans (à compter du dernier décaissement) à fournir la déclaration d'achèvement ou le certificat de conformité des travaux.

et l'article VII EXIGIBILITE ANTICIPEE indique que la non-production des justificatifs demandés, peut conduire la Banque à exiger le remboursement immédiat du prêt avec indemnité de 7% calculée sur le capital restant dû.

Il ne me reste plus qu'à poser (ou à faire poser) mes garde-corps et déposer ma déclaration d'achèvement de travaux.

Pouvez-vous me dire si c'est la date de dépôt de cette déclaration qui est retenue ou la date de contrôle par l'organisme compétent DDE qui peut encore repousser le délai.

Encore Merci

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

et l'article VII EXIGIBILITE ANTICIPEE indique que la non-production des justificatifs demandés, peut conduire la Banque à exiger le remboursement immédiat du prêt avec indemnité de 7% calculée sur le capital restant dû.

Il ne me reste plus qu'à poser (ou à faire poser) mes garde-corps et déposer ma déclaration d'achèvement de travaux.

Pouvez-vous me dire si c'est la date de dépôt de cette déclaration qui est retenue ou la date de contrôle par l'organisme compétent DDE qui peut encore repousser le délai.

C'est la date de dépôt qu'il convient de prendre en compte dans la mesure où le contrôle par la DDE est loin d'être systématique.

Très cordialement.