

► Les autorisations avant la réalisation de vos travaux : Qu'en est-il ? Quelles sont vos obligations vis-à-vis de votre client ?

Conseils de la CAPEB

- En tant que professionnel, vous êtes soumis à une obligation d'information et de conseil et à un certain nombre de diligences telles que notamment la vérification de l'existence d'un permis de construire ou de déclaration préalable de travaux.
- Vous devez faire attention à la localisation du chantier (à proximité d'un Bâtiment historique ou dans un quartier régi par les ABF), et informer votre client en conséquence.
- Ménagez-vous des preuves du respect de vos obligations liées à l'information et la vérification quant aux déclarations administratives que votre client doit effectuer avant votre intervention.

Textes de référence

Article 1112-1 du Code Civil
Articles R421-14 et suivants du Code de l'Urbanisme
du Code de l'Urbanisme
Cass. Civ. 3^{ème}, 2 octobre 2002
Réponse ministérielle JO AN
Q n° 111283 JORF du 30 août 2011

Pour vos questions

- Sandrine TRUNFIO
Tél. 03 87 16 24 85
sandrine@capeb57.fr
- Gautier SITTLER
Tél. 03 87 16 24 85
gautier@capeb57.fr

Service Juridique
CAPEB MOSELLE
39 avenue des deux fontaines
57061 METZ CEDEX 02

En tant que professionnel, vous avez une obligation d'information et de conseil dès lors que vous réalisez une prestation chez l'un de vos clients.

Cette obligation englobe notamment le fait d'informer et de conseiller vos clients quant aux demandes à réaliser par ces derniers auprès des services administratifs avant l'ouverture du chantier.

► La déclaration préalable de travaux

- Une déclaration préalable de travaux est une autorisation d'urbanisme délivrée par la mairie qui peut être exigée pour des travaux non soumis à l'obtention d'un permis de construire. Elle peut être obligatoire pour l'extension d'un bâtiment existant, des travaux modifiant l'aspect extérieur, des constructions nouvelles ou le changement de destination d'un bâtiment.
- Cette déclaration est exigée pour les travaux dits de petite ampleur.
- Nous vous conseillons d'indiquer sur vos devis à vos clients que les travaux peuvent être soumis à une éventuelle autorisation administrative et que ces derniers doivent réaliser ces démarches.
- Il n'en demeure pas moins que vous devez vous assurer de son obtention.

► Le permis de construire

- Le permis de construire est une autorisation d'urbanisme délivrée par la mairie de la commune où se situe votre projet.
- Il concerne les constructions nouvelles, même sans fondations, de plus de 20 m² de *surface de plancher* ou *d'emprise au sol*. Pour les bâtiments existants, des travaux d'extension ainsi que le changement de destination peuvent également être soumis à permis (Articles R421-14 à R421-16 du Code de l'Urbanisme).
- Les travaux qui ne relèvent pas du permis de construire sont en principe soumis à déclaration préalable de travaux.
- A noter que toutes les communes de plus de 3 500 habitants devront avoir des procédures dématérialisées pour recevoir et instruire les demandes d'autorisation d'urbanisme au 1^{er} janvier 2022.
- Attention, votre client doit également vérifier s'il est dans un secteur protégé, à proximité d'un bâtiment historique ou dans un quartier régi par les Architectes des Bâtiments de France (ABF).
- Vous devez conseiller votre client puis vérifier qu'il détient ce permis.

► Le permis d'aménager

- Le permis d'aménager est un acte qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné (par exemple : lotissement, camping). La démarche est différente selon que votre projet génère ou non un impact sur l'environnement (c'est-à-dire qu'il est notamment susceptible de porter atteinte aux ressources en eau ou de nuire aux espèces protégées).
- Un permis d'aménager est par exemple exigé pour la création de lotissements, les aménagements situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques (création d'une voie, création d'un espace public...), la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger...
- De manière générale, vous devez avertir votre client de chacun des aspects de l'opération projetée et des démarches administratives nécessaires et préalables.
- La preuve repose sur le professionnel. **Vous devez donc être en mesure de pouvoir démontrer que l'information a été délivrée à votre client et que les vérifications qui s'imposaient ont été effectuées.**
- Vous devez donc vous ménager des preuves de l'exercice et du respect de ces obligations.
- Cela se fera notamment par la notification de ces démarches à effectuer par vos clients dans vos conditions générales de vente par exemple et d'une vérification des autorisations reçues avant le démarrage du chantier.
- L'important est que vous puissiez être en mesure de démontrer que cette information a été délivrée à votre client !
- Attention, en cas de contentieux éventuel, les juges apprécient souverainement les faits et preuves exposés par les parties.
- **En cas d'interrogation, n'hésitez pas à contacter le Service Juridique de la CAPEB !**

Quelles sont vos obligations en la matière ?

- L'entrepreneur, en tant que professionnel, demeure soumis à une obligation d'information et de conseil et à un certain nombre de diligences telles que notamment la vérification de l'existence d'un permis de construire ou de déclaration préalable de travaux (Cass. Civ. 3^{ème}, 2 octobre 2002 n°99-12.925)
- Autrement dit, vous devez non seulement informer votre client sur les démarches administratives à effectuer avant de s'engager dans les travaux envisagés mais également vous assurer que ces démarches ont été effectuées et que votre client dispose des autorisations nécessaires !
- A défaut, votre responsabilité serait susceptible d'être recherchée.

► Comment doivent être exercées ces obligations ? Sur qui pèse la charge de la preuve du respect de celles-ci ?

- La forme de la délivrance de l'information et du conseil au client est importante au regard des risques qui en découlent.

