



# Les déclarations d'ouverture et d'achèvement de chantier (DROC)

Conseils pratiques publié le 13/02/2019, vu 2674 fois, Auteur : [DEXTERIA AVOCATS IMMOBILIER](#)

**Le chantier débute par Déclaration d'ouverture de chantier (DROC) et s'achève par la déclaration d'achèvement. Ces deux formalités obligatoires ont des incidences sur le déroulement de votre chantier**

L'ouverture du chantier conditionne la prise d'effet de certaines polices d'assurance, l'achèvement du chantier fait courir des délais de prescription sur la conformité des travaux.

A compter de la date d'achèvement des travaux, l'administration dispose d'un droit de contrôle et de vérification sur la conformité urbanistique de vos travaux.

## I. Déclarez en Mairie l'ouverture de votre chantier

Vous devez [déclarer en mairie l'ouverture de votre chantier](#) dès commencement des travaux (Article R424-16 du Code de l'urbanisme).

Cette obligation de déclaration concerne les travaux soumis à permis de construire .

Les travaux relevant de la simple déclaration préalable ne nécessitent pas obligatoirement une déclaration d'ouverture de chantier.

Vous procédez à cette formalité en remplissant le formulaire de Déclaration d'ouverture de chantier ou en le remplissant en ligne.

[Cette déclaration à pour objet de renseigner votre Mairie sur l'existence d'un chantier en cours.](#)

Le service de l'urbanisme de votre Mairie est mis à même de surveiller le déroulement des travaux ou d'apprécier le délai de validité de votre permis de construire.

Si vous avez souscrit une police d'assurance ou si vos travaux sont exécutés par une entreprise de construction, la déclaration d'ouverture de chantier, conditionne la prise d'effet des polices d'assurances.

Les contrats d'assurance comportent usuellement une clause type soumettant la prise d'effet de la garantie à l'existence d'une déclaration d'ouverture de chantier :

*« Sont garantis les travaux liés aux missions qui lui [l'assuré] sont confiées pendant la date de prise d'effet du contrat, lorsque ces travaux auront fait l'objet d'une déclaration réglementaire d'ouverture de chantier pendant la période de validité du contrat*

».

Sur cette base, l'assureur pourrait refuser de couvrir le sinistre en se fondant sur l'absence de déclaration d'ouverture de chantier.

Cette position des assurances se fonde en fait sur une clause abusive.

La prise d'effets de la police d'assurance n'est pas conditionnée par l'existence de la déclaration d'ouverture de chantier mais la date de commencement effectif des travaux.

En effet, seul la date de commencement effectif des travaux entraîne la prise d'effet du contrat d'assurance.

Vous devez ainsi prouver la date de commencement effectif de travaux en produisant le cas échéant des ordres de services, devis d'intervention, constat d'huissier etc.

Les travaux doivent être commencés dans un délai de 3 ans à compter de l'obtention de votre autorisation d'urbanisme.

À défaut, votre permis de construire ou déclaration de travaux est caduc.

Les travaux peuvent être échelonnés sous deux conditions cumulatives :

- chaque interruption soit inférieure à 1 an
- les travaux exécutés d'une année sur l'autre soit suffisamment importants et significatifs

En cas de caducité de votre autorisation d'urbanisme, vous devrez déposer une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme.

Cette demande fera l'objet d'une nouvelle instruction au regard des règles d'urbanisme en vigueur à la date du dépôt de votre dossier auprès du service de l'urbanisme de votre Commune.

Vous devrez à nouveau purger les recours contentieux ouverts contre votre autorisation d'urbanisme.

## **II. Déclarez en Mairie l'achèvement des travaux**

Dès l'achèvement des travaux, une Déclaration d'achèvement doit être déposée auprès de votre mairie (Article R462-1 du Code de l'urbanisme).

Ce document certifie que vos travaux sont achevés et qu'ils sont conformes aux prescriptions réglementaires de votre autorisation d'urbanisme, notamment en matière de règles d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

En cas de réalisation de travaux par tranches, la déclaration porte uniquement sur les réalisations achevées.

Vous devrez déposer en mairie autant de déclarations d'achèvement qu'il y a de tranches de travaux à réaliser.

La date d'achèvement de travaux fait courir un délai d'un an au terme duquel plus aucune contestation ne sera possible contre votre autorisation d'urbanisme

À compter de la date d'achèvement, votre mairie dispose du droit de visiter les lieux dans un délai de 3 mois à partir de la date de réception de la déclaration (Articles L. 462-1 et suivants, Articles R. 462-1 à -5 du Code de l'urbanisme.)

Ce délai est porté à 5 mois lorsque ce contrôle est obligatoire c'est-à-dire :

- votre terrain est dans le périmètre d'un monument historique
- votre projet est situé dans un secteur sauvegardé
- vos travaux entrent dans le périmètre d'un plan de risques naturels ou technologiques

À l'expiration de ces délais de visite et de contrôle, la conformité des travaux ne peut plus être remise en cause par la Mairie.

En revanche, si dans ces délais, les agents assermentés de la mairie constatent une anomalie, le Maire vous notifiera une injonction administrative d'effectuer les travaux de régularisation.

Dans les autres cas, vous devrez déposer un permis de construire de régularisation.

En cas de contrariété avec les règles d'urbanisme en vigueur, le permis de construire de régularisation sera rejeté.

Vous devrez ainsi déposer un permis de construire modificatif pour remettre en état les non conformités.

La déclaration d'achèvement marque le point de départ des prescriptions:

À compter de l'achèvement des travaux, le procureur peut dans le délai de 6 ans engager des poursuites pénales en cas de construction illégale.

Ce délai de prescription peut être suspendu par un procès verbal d'infraction dressé par un agent assermenté de votre Commune.

Au terme de ce délai de 6 ans, votre construction est réputée avoir une existence légale.

Vous ne pourrez ainsi plus faire l'objet d'une condamnation pénale pour les travaux entrepris en méconnaissance des règles d'urbanisme.

En cas de jugement vous condamnant à la démolition de l'ouvrage, la prescription de cette mesure de restitution est de trente ans. ([En savoir plus sur le droit de la construction](#))