

s n a l

Guide de l'acheteur d'un terrain en lotissement

Comité de rédaction :

Isabelle Baer
Déléguée Générale

Eric Bazin
Chambre Rhône-Alpes

Catherine Dercourt

Marc Devillers
Président de la commission guide de l'acheteur

Nathalie Gerin
Chambre Ile-de-France Picardie

Ludwig Gourronc
Chargé d'études

Christiane Harles-Levasseur
Chambre Ile-de-France Picardie

Yann le Corfec
Responsable du service juridique

Remerciements

Ce guide a été réalisé avec
le concours de CILGERE.



SOMMAIRE

04 CHOISIR SON TERRAIN, EN SECTEUR
«DIFFUS» OU EN LOTISSEMENT

06 LES GARANTIES DUES PAR
L'AMÉNAGEUR DE LOTISSEMENT

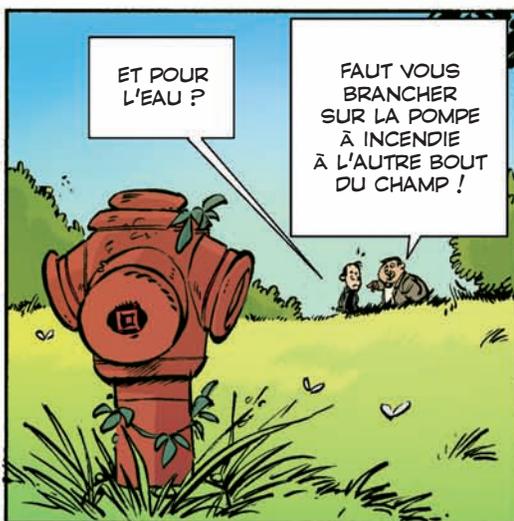
10 RÉSERVER UN TERRAIN À BÂTIR

12 LA PROCÉDURE D'ACHAT

16 VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE
DE VOTRE TERRAIN

18 LE PASS-FONCIER

20 LA GESTION DE VOTRE LOTISSEMENT



CHOISIR SON TERRAIN : EN SECTEUR «DIFFUS» OU EN LOTISSEMENT

VOUS AVEZ LE CHOIX DE TROUVER VOUS-MÊME ET D'ACHETER UN TERRAIN ISOLÉ EN SECTEUR «DIFFUS».

Parmi les multiples précautions à prendre, vous devez notamment lire les documents d'urbanisme applicables (exemple : Plan d'Occupation des Sols, Plan Local d'Urbanisme, etc.) mais aussi d'autres documents comme les Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles (en mairie ou sur le site www.prim.net), les Plans de Sauvegarde et de Mise en valeur... Vous pouvez également demander un certificat d'urbanisme, vous renseigner sur les différents branchements, vérifier votre financement, et vous assurer ainsi que votre projet de construction personnel est réalisable.

Ces terrains isolés ne sont pas forcément situés en zone constructible ni desservis par les différents réseaux. Dans un tel cas, il vous incombera d'accomplir de nombreuses démarches comme vous renseigner pour l'eau et l'assainissement auprès de la mairie, rechercher un géomètre et les entreprises utiles (concernant le défrichage, nivellement, création de la voie d'accès, raccordement aux réseaux, égouts, ErDF, GrDF, France Télécom - Orange, etc.), vérifier les devis, les marchés.

Certains terrains isolés peuvent être appelés terrains à bâtir. Ils sont alors généralement situés en zone constructible et desservis par certains réseaux (électricité, eau potable). Si tel est le cas, vous veillerez à la possibilité de vous raccorder à tous les réseaux utiles à la vie moderne (en effet, un terrain desservi ne signifie pas qu'il soit effectivement raccordé).

VOUS POUVEZ CHOISIR D'ACHETER UN TERRAIN À BÂTIR EN LOTISSEMENT.

Outre le fait que cette parcelle sera située dans une zone constructible, desservie par une voie d'accès et équipée, votre terrain sera borné, sa surface et ses limites garantis, prêt à bâtir et raccordé à différents réseaux. Les démarches que vous devrez accomplir seront ainsi considérablement allégées. L'aménageur vous donnera des informations sur la nature du sol et vous apportera une garantie contre les vices cachés.

Il réalisera la viabilité jusqu'en limite de votre terrain avec coffret de branchements et raccordements (eau, électricité, téléphone, éventuellement assainissement, gaz...). Le coût de cette viabilité et des raccordements est compris dans le prix du terrain.

Le lotissement est le plus souvent régi par des règles spécifiques (règlement du lotissement, cahier des charges) qui visent à garantir l'harmonie des constructions, ainsi vous devez les consulter pour vous garantir que votre projet s'inscrit bien dans ces règles.



REMARQUES

Qu'est-ce qu'un lotissement ?

Il s'agit d'une opération de division foncière visant à permettre l'implantation de constructions sur les parcelles issues de la division.

Procédure administrative

Tout lotissement est soumis à un contrôle administratif par l'autorité compétente, généralement le maire. Ce contrôle peut prendre la forme soit d'un permis d'aménager soit, dans des cas limités, d'une déclaration préalable (notamment lorsqu'il n'y a pas création de voies ou espaces communs).

L'aménageur doit ainsi déposer en mairie du lieu de réalisation du projet, un dossier comportant certaines pièces et notes.

La mairie diffuse alors des exemplaires de ce dossier aux différents services concernés (eau, voirie, électricité, assainissement...), chacun de ces services donnant son avis sur le contenu du dossier.

Dès lors que l'autorité compétente décide de délivrer le permis d'aménager ou de ne pas s'opposer à la déclaration préalable, l'aménageur s'engage lors de la mise en œuvre du lotissement à réaliser les travaux et à procéder à la division foncière en respectant l'autorisation d'urbanisme.

Le dossier du permis d'aménager (arrêté et pièces annexées) ou de la déclaration préalable est un document mis à la disposition du public. Il est consultable en mairie, à compter de la délivrance du permis d'aménager ou de la non opposition à déclaration préalable.



LES GARANTIES DUES PAR L'AMÉNAGEUR DE LOTISSEMENT



Vous devez savoir que de nombreuses garanties s'offrent à vous lorsque vous achetez un terrain à bâtir à un aménageur professionnel.

La garantie des vices cachés du terrain vendu

L'aménageur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus (article 1641 du code civil).

La garantie décennale des ouvrages de voirie et réseaux divers (VRD)

L'aménageur est tenu à la garantie décennale des travaux qu'il réalise. Il est présumé responsable pendant 10 ans des dommages qui compromettent leur solidité ou les rendent impropres à leur destination (article 1792 et suivants du code civil).

La garantie de surface

L'aménageur a l'obligation de procéder à un bornage préalablement à la vente d'un terrain en lotissement. Dès lors, la surface est garantie par l'aménageur au mètre carré près et la forme et les limites du terrain sont précisément déterminées.

La stabilisation des droits à construire

Dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement, le permis de construire ne pourra pas être refusé ou assorti de prescriptions spéciales en application de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement (article L.442-14 du code de l'urbanisme).

Il en résulte que vous êtes assuré d'obtenir un permis de construire après l'obtention de l'autorisation du lotissement, sous réserve que la demande de permis intervienne dans les cinq ans de la délivrance de l'autorisation du lotissement et qu'elle respecte les dispositions du document d'urbanisme (PLU, POS ou carte communale) et les règles du lotissement.

Cependant, les règles issues du lotissement peuvent être modifiées sous certaines conditions, même dans ce délai de cinq ans. D'autre part, cette stabilisation temporaire n'empêche pas l'apparition de nouvelles servitudes d'utilité publique (par exemple des servitudes de protection du patrimoine culturel ou de l'environnement).

La garantie de raccordement aux réseaux

Chaque lot est, conformément à l'arrêté de lotir, raccordé aux divers réseaux (ErDF, Eau, Téléphone et éventuellement Gaz etc.).

La garantie d'exécution des travaux d'équipement

L'aménageur est autorisé à vendre les lots après constat de l'achèvement des équipements prévus au programme de travaux.

L'aménageur peut toutefois être autorisé à vendre par anticipation les lots avant la réalisation de tout ou partie des travaux prescrits, ce qui est souvent le cas en pratique. Il doit alors fournir une garantie bancaire d'achèvement des travaux ou consigner une somme correspondant aux travaux restant à exécuter.

La garantie d'accès

L'aménageur vous garantit l'accessibilité à votre terrain.

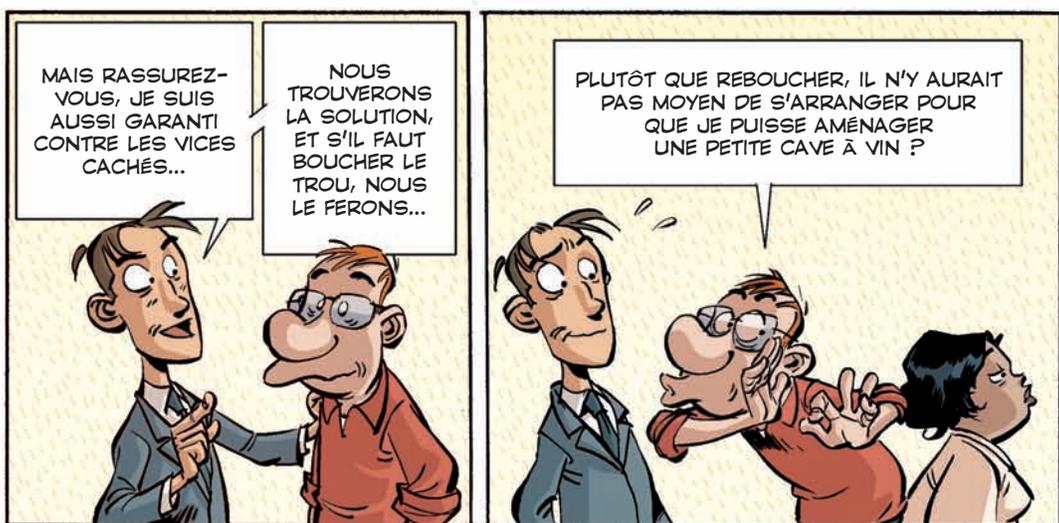
Les servitudes

L'aménageur s'engage à vous informer des servitudes apparentes ou non, continues ou discontinues, du fait de l'homme ou naturelles.

De plus, il s'engage également à vous informer des servitudes légales qui ne sont pas la conséquence normale de la nature ou de la situation de l'immeuble, mais établie par la loi (exemple : servitude de passage en cas d'enclave).

Garantie du prix et information sur le coût global de l'achat

L'aménageur vous renseigne au moment de la promesse de vente, des frais annexes à votre achat (frais de notaire, droit d'enregistrement, etc.).



LES VICES DU SOL

Tous les terrains sont techniquement constructibles, mais c'est souvent en raison du coût (fondations spéciales, travaux d'adaptation divers), que certains terrains ne sont pas considérés comme constructibles.

Ce qui est important pour vous, c'est de savoir s'il faudra prévoir ou non des travaux spéciaux majorant le coût de la construction. En effet, le cas échéant, votre budget pourrait être incompatible avec de tels travaux.

L'aménageur du SNAL vous remettra, lors de la promesse de vente, une étude de reconnaissance géologique générale réalisée sous les voiries.

Il convient cependant d'être vigilant, car cette étude, qui ne concerne que les seules emprises des ouvrages de Voirie et Réseaux Divers (VRD), ne saurait se substituer à une étude géotechnique du lot privatif.

Nous vous rappelons qu'il appartient aux acquéreurs de lots et à leur constructeur de maison d'assurer l'adaptation de la future construction à la structure géologique du sous-sol du terrain.

Pour ce faire, vous aurez, sous certaines conditions, la faculté, préalablement à la signature de l'acte authentique, de faire procéder sur le terrain à votre initiative et/ou celle de votre constructeur à toute étude préalable du sol susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable à la réalisation des fondations. Vous pourrez, en fonction du résultat de l'étude géologique du sous-sol diligentée sur le terrain, ne pas donner suite à cette acquisition sous réserve d'une condition suspensive expresse.

Cependant, vous aurez pour obligation, suite à cette étude, de remettre le terrain en état. Les frais relatifs à cette étude et à la remise en état du terrain seront à votre charge quelle que soit la suite donnée à la promesse.

LE DOSSIER DU LOTISSEMENT

Le dossier du lotissement comporte:

- Les plans (plan masse, plan parcellaire et plan de bornage périmétrique),
- Le projet architectural, paysager et environnemental,
- La liste et le montant des participations, c'est-à-dire des taxes mises à la charge du lotisseur,
- La répartition de la Surface Hors œuvre Nette maximale (elle peut être répartie entre les différents lots soit par le permis d'aménager, soit par une attestation délivrée par l'aménageur à l'occasion de la vente des lots),



- Le nombre maximum de lots autorisés,
- Les obligations éventuelles en matière d'archéologie préventive,
- Le programme de tous les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement,
- L'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale libre (à laquelle sera dévolue la propriété des équipements communs) ou l'indication de l'existence d'une convention signée avec la commune ou l'EPCI compétent (EPCI = Établissement Public de Coopération Intercommunale) portant transfert de la totalité des voies et espaces communs dans leur patrimoine,
- Le règlement du lotissement,
- Les prescriptions particulières pour des constructions en zones à risques.

L'arrêté autorisant le permis d'aménager et les documents qui y sont annexés (notamment le règlement) ont un caractère de droit public.

En revanche, deux documents qui ne sont pas approuvés par l'autorité compétente relèvent du droit privé. Ce sont :

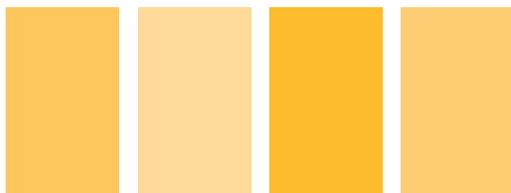
- Le cahier des charges du lotissement,
- Les statuts de l'association syndicale libre.

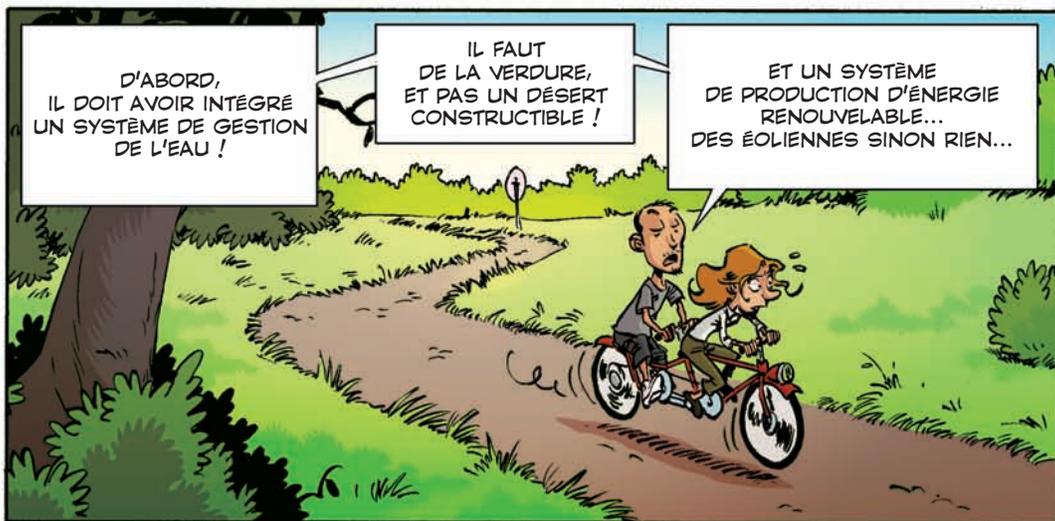


REMARQUES

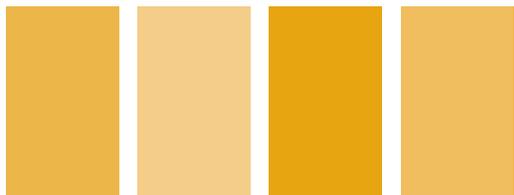
Ces documents n'offrent pas le même intérêt pour les acquéreurs. Certains sont très importants, voire essentiels pour l'obtention de leur permis de construire et la jouissance du terrain, comme le plan de masse, le règlement intérieur du lotissement, le cahier des charges ou encore les statuts de l'association syndicale.

L'aménageur doit vous donner une copie de ces documents, ainsi que celle de l'étude de reconnaissance géologique générale réalisée sous les emprises des voiries et réseaux divers, et ceci avant tout engagement.





RÉSERVER UN TERRAIN À BÂTIR



LA VISITE DU TERRAIN

Il n'est pas raisonnable d'acheter un terrain sans l'avoir suffisamment visité. Selon vos besoins, vous serez plus sensibles à certains éléments qu'à d'autres. Définissez-les et vérifiez-les avant de signer votre promesse de vente.

NB : Si vous achetez dans un lotissement achevé depuis plus de cinq ans, votre permis de construire peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales. Afin de vous assurer que les règles d'urbanisme permettent la réalisation de votre projet, demandez un certificat d'urbanisme.

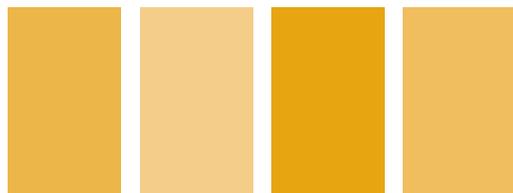
Il existe deux sortes de certificats d'urbanisme

1) Le certificat d'urbanisme dit de constructibilité générale qui précise :

- les dispositions d'urbanisme applicables à votre terrain,
- les limitations administratives au droit de propriété, constituées par les servitudes administratives (comme les projets d'expropriation, alignement, hauteur maximale des constructions, emplacement réservé),
- le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain.

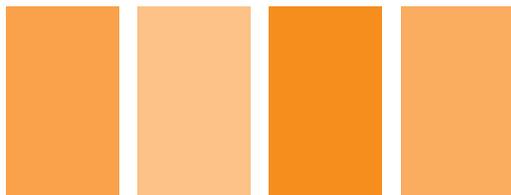
2) Le certificat d'urbanisme détaillé ou pré-opérationnel, quant à lui précise en outre dans sa demande, la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés. Il permet donc de faire savoir au bénéficiaire dudit certificat, en plus des informations du certificat simple, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

De plus, le certificat d'urbanisme (quelle qu'en soit la forme, simple ou détaillée, ou tacite ou expresse) permet de figer les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations, et les limitations administratives au droit de propriété (à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique), lorsqu'une autorisation d'urbanisme est déposée dans les dix-huit mois de la délivrance dudit certificat.





LA PROCÉDURE D'ACHAT



Avant la conclusion de la vente par acte authentique, vous signerez préalablement un avant-contrat. Cet avant-contrat peut être une promesse unilatérale de vente ou un compromis de vente

LA PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE

C'est un avant-contrat de droit privé. Le vendeur promet de vous céder un terrain pour un prix déterminé. En acceptant cette promesse, vous bénéficiez d'un droit d'option pour acquérir ce bien.

Un délai est généralement prévu dans la promesse de vente pour vous permettre, en tant que bénéficiaire, de lever l'option «d'achat». Si vous levez l'option, les deux parties sont définitivement liées et la vente est formée.

Cependant, la promesse est souvent assortie d'une ou plusieurs conditions suspensives. La réitération de la vente sera alors subordonnée à la réalisation de ces conditions suspensives.

Dans la plupart des cas, cette promesse unilatérale de vente n'est pas signée devant notaire mais est un acte sous seing privé, c'est-à-dire un acte qui ne requiert pas de formalité (hormis son enregistrement). Lisez-la avec attention et recueillez toutes explications utiles.

La promesse unilatérale de vente doit indiquer la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison. Enfin, la promesse ne devient définitive qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter (délai de rétractation).

De plus, la promesse peut prévoir une indemnité d'immobilisation dont le montant ne peut être supérieur à 5% du prix de vente. Cette indemnité est déposée en compte bloqué.

Parmi les autres dispositions obligatoires, la promesse doit notamment mentionner :

- que l'arrêté d'autorisation et le cahier des charges fixant les conditions de la vente ont été communiqués préalablement à l'acquéreur et lui sont remis au jour de la signature,
- la surface hors œuvre nette constructible sur le lot si l'aménageur a été autorisé à ventiler la surface,
- la condition suspensive de l'obtention du prêt, si vous devez emprunter pour réaliser votre achat.

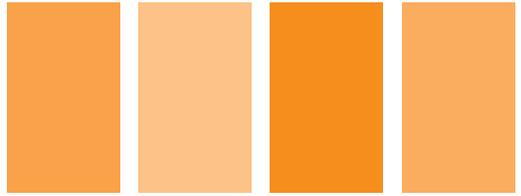
Elle doit être datée et signée par toutes les parties contractantes. De plus, elle doit être signifiée au bénéficiaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour faire courir le délai de rétractation. Ce délai, qui court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte, est de sept jours francs.

Enfin, la promesse unilatérale de vente doit être enregistrée auprès des services fiscaux concernés dans les dix jours à compter de son acceptation par le bénéficiaire. Cette formalité est mise à la charge soit de l'aménageur, soit de l'acquéreur.

La signature d'une promesse de vente avant l'obtention du permis d'aménager est interdite par la loi.







LE COMPROMIS DE VENTE

Le compromis de vente (ou promesse synallagmatique de vente) est un avant contrat de droit privé. Cet acte est un accord réciproque de volonté entre le vendeur qui promet de vendre le terrain et l'acquéreur qui promet d'acheter.

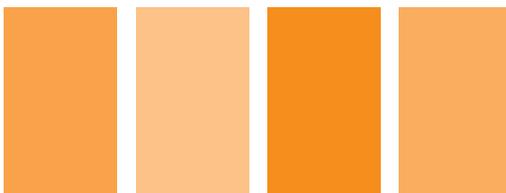
Ce compromis peut être assorti d'une ou plusieurs conditions suspensives.

Toutefois, le compromis de vente vaut vente dès la non intervention de la condition suspensive éventuelle. La vente est alors considérée parfaite à la date de la signature de l'avant contrat.

Le compromis de vente valant vente, il ne peut être signé avant l'obtention du permis d'aménager mais aussi avant que l'aménageur n'ait été autorisé à vendre les lots par l'administration (autorisation de vente préalablement à l'achèvement de tout ou partie des travaux du lotissement).

Le contenu de la promesse et ses modalités de signature sont identiques à la promesse unilatérale de vente, à l'exception de la possibilité de prévoir une indemnité d'immobilisation.

Le compromis de vente n'est pas enregistré auprès des services fiscaux.



L'ACTE AUTHENTIQUE

Dès que toutes les conditions pour la vente sont réunies, vous signerez le contrat de vente authentique.

Le notaire se chargera de la rédaction de l'acte de vente. Certaines clauses doivent y figurer :

- La mention indiquant que le cahier des charges et le règlement du lotissement, lorsqu'ils existent, vous ont été remis,
- La mention indiquant que l'arrêté, autorisant la vente des lots par anticipation, a bien été délivré au lotisseur, et/ou la déclaration d'achèvement des travaux faite sous la responsabilité du lotisseur a été transmise à la mairie,
- La surface hors œuvre nette constructible sur le lot si cette surface ne figure pas dans l'arrêté du permis d'aménager. De plus, l'aménageur vous fournira une attestation indiquant cette surface,
- La mention du descriptif du terrain résultant du bornage.
- Un plan de vente du lot faisant figurer la surface, la zone constructible, les règles d'implantations et d'orientations des futures constructions.

L'ÉTAT DES LIEUX

Concomitamment à l'acte authentique, l'aménageur pourra établir avec vous un état des lieux de la parcelle acquise. Soyez vigilant, faites noter tout désordre existant (coffrets abîmés, bordures cassées, borne manquante...).

Ces désordres doivent être réparés gratuitement par votre aménageur. Par contre, si d'autres dégradations intervenaient après l'état des lieux, celles-ci pourraient être mises à la charge de l'acquéreur ou de l'association syndicale, notamment en cas de dégradation des équipements communs (voirie, trottoirs, réseaux, etc.) par les engins des constructeurs.



AH ! ÇA COMMENCE BIEN LA LIVRAISON ...

VOUS AVEZ VU L'ÉTAT DES TALUS !



ET CE TRUC LÀ, À CÔTÉ... C'EST PAS DANS LE RÉGLEMENT DU LOTISSEMENT !!!

VA FALLOIR ARRANGER ÇA AVEC MON GOUGNAPIER DE FUTUR VOISIN...



DÉSOLÉ BRUNO, NON SEULEMENT LA CONSTRUCTION A CAUSÉ DES DÉGRADATIONS ...

MAIS EN PLUS, VOUS VOUS ÊTES PERMIS QUELQUES LIBERTÉS SUR LE PROJET INITIALEMENT PRÉSENTÉ.



IL VA FALLOIR SONGER À LA REMISE EN CONFORMITÉ DE VOTRE CONSTRUCTION !



VOUS PENSEZ QUE JE ME SUIS LAISSÉ EMPORTER PAR MON ÉLAN ?

SAM SUFFIT

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE DE VOTRE TERRAIN

LA CONSTRUCTION DE VOTRE MAISON VA POUVOIR COMMENCER.

Nous attirons votre attention sur les points suivants :

Votre construction devra respecter les règles spécifiques au lotissement issues du règlement et du cahier des charges de lotissement. À défaut, vous encourez de graves sanctions (telle que la mise en conformité de votre construction).

Par ailleurs, en tant que maître d'ouvrage de la construction, vous êtes responsable des dégradations dont les parties communes du lotissement pourraient souffrir du fait de votre action, de celle de vos entreprises ou de celles agissant pour le compte de votre constructeur.



LES DÉGRADATIONS

Les ouvrages les plus souvent dégradés sont les bordures de trottoirs, les espaces non-stabilisés, les boîtes de raccordements, les candélabres (dispositif d'éclairage, lampadaires, etc.) et les réseaux d'assainissement obstrués par les rejets de laitance de béton dus au gâchage de mortier sur l'espace public.

Tout préjudice est assumé par l'auteur du dommage. Vous pouvez être mis en cause, prenez donc vos précautions et n'hésitez pas à demander des conseils à votre aménageur.



REMARQUES

Les moyens de réduire les risques de dégradations :

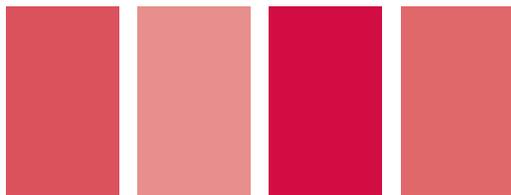
- Avant l'ouverture du chantier, faire un état des lieux écrit avec le constructeur, accompagné de photos.
- Si le cahier des charges prévoit les protections à mettre en œuvre pour éviter les dégradations des parties communes, en remettre une copie conforme contre reçu au constructeur.

Durant le déroulement du chantier, soyez attentif aux comportements de vos entreprises. Faites leur, immédiatement par lettre recommandée, toutes les remarques nécessaires pour prévenir et limiter les dommages. Vous avez également la possibilité, en sus, d'en avertir l'aménageur.

Cet ensemble d'actions ne vous exempte pas de votre responsabilité, mais peut démontrer votre vigilance.



LE PASS-FONCIER



DEVENIR PROPRIÉTAIRE AUTREMENT

Le mécanisme du PASS-FONCIER® permet de payer sa maison en deux temps. D'abord la construction (prêt principal d'une durée de 18 à 25 ans), ensuite, remboursement du terrain sur une durée qui reste au choix du propriétaire (maximum 15 ans).

Dans l'intervalle, c'est un organisme gestionnaire du 1% LOGEMENT qui « porte le foncier » dans un cadre réglementaire précis (bail à construction, promesse de vente). À l'issue de la période de différé et à tout moment si ses moyens le lui permettent, l'accédant achète le terrain à une valeur convenue d'avance.

En cas de difficulté, un mécanisme de sécurisation est mis en place avec une garantie de rachat et de relogement.

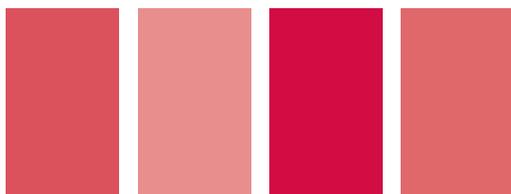
DE NOMBREUX BÉNÉFICIAIRES

Le PASS-FONCIER® est destiné à un large public puisqu'il est ouvert aux ménages :

- qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale dans les deux ans qui précèdent leur demande
- et dont les ressources sont inférieures à un plafond réglementaire (environ 3,2 fois le smic pour un ménage avec un enfant)
- et qui bénéficient d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une collectivité territoriale.

UN IMPORTANT EFFET DE LEVIER

Le système constitue un levier important avec des apports de 30 000 à 50 000 € par dossier suivant la zone géographique. L'application d'une TVA au taux réduit de 5,5% entraîne la diminution du coût de l'opération immobilière qui en résulte et offre de nouvelles perspectives à de nombreux ménages jusqu'ici contraints de renoncer à leur projet d'accession à la propriété.



À noter que le mécanisme de la MAISON à 15 euros destiné à permettre aux ménages à revenus modestes d'accéder à la propriété repose sur un financement PASS-FONCIER®.

LA FORMULE « PRÊT »

Depuis avril 2009, une autre formule de financement a été mise en place avec le PRÊT PASS-FONCIER®. Ce prêt du 1% LOGEMENT intervient en complément du prêt principal. Il représente 30% du coût global de l'opération dans la limite de 30 000 à 50 000 € selon la zone géographique. Le recours au PRÊT PASS-FONCIER® allège le taux d'effort puisque l'accédant rembourse en deux périodes d'abord les intérêts puis le capital emprunté. Les conditions d'accès au PASS-FONCIER® ainsi que l'avantage fiscal lié au taux de TVA réduit restent inchangés.

COMPÉTENCES ET PROXIMITÉ

Partout en France, CILGERE accompagne les primo-accédants dans leur projet d'accession à la propriété et leur assure un suivi complet, du démarrage du projet jusqu'à sa réalisation : étude du projet, analyse de la faisabilité, montage du dossier, financement.

Un espace d'information dédié au PASS-FONCIER®, www.cilgere.fr, est mis à disposition des particuliers, des professionnels de l'immobilier et des collectivités locales dont la participation est déterminante.

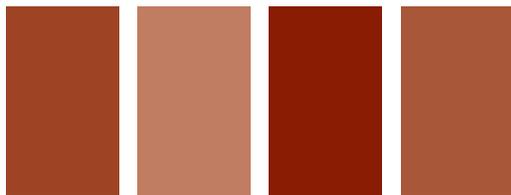
CILGERE est partenaire du SNAL pour la mise en œuvre du PASS-FONCIER®.



PASS-FONCIER® est une marque déposée pour le compte du 1% LOGEMENT.



LA GESTION DE VOTRE LOTISSEMENT



Si la commune n'a pas encore repris les voiries, les espaces communs et les équipements du lotissement, la gestion des équipements communs sera confiée à l'association syndicale libre des propriétaires du lotissement dont vous serez membre de plein droit.

L'ASSOCIATION SYNDICALE

Obligation légale

Dès lors qu'il n'est pas prévu un transfert des voies à une collectivité, le code de l'urbanisme fait obligation à tout aménageur de créer une association syndicale des acquéreurs de lot. En effet, cette association aura la propriété, la gestion et l'entretien des espaces et équipements communs.

Composition

Tous les acquéreurs en sont membres obligatoirement et de droit.

Forme juridique

Il s'agit d'une association syndicale libre de propriétaires. Cette association est régie par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et son décret d'application du 3 mai 2006. Ces textes fixent les grandes lignes de fonctionnement de l'association et laissent aux statuts le soin de préciser les règles spécifiques à chaque association.

Ce sont donc les statuts qui constituent «la référence de fonctionnement» de votre association.

Une telle association jouit de la personnalité morale après publicité au journal officiel et le dépôt de ses statuts à la préfecture de son siège social.

Objet

L'objet social est précisé dans les statuts.

L'association doit avoir notamment pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des installations, équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers d'intérêts collectifs de l'ensemble immobilier ainsi que leur cession éventuelle à une personne morale de droit public.

L'association syndicale sert également de lien entre les propriétaires des lots et l'aménageur mais aussi entre les propriétaires et la commune.

Durée

La durée de l'association est illimitée tant qu'elle est justifiée par l'existence de l'objet social.

Propriété des parties communes

L'aménageur cède à l'association syndicale les parties communes du lotissement (voiries, espaces verts, équipements communs, etc.). Les statuts de l'association peuvent prévoir ce transfert de propriété lors de la signature du premier acte de vente.

Le fait que l'association syndicale ait reçu de l'aménageur les parties communes ne saurait en aucun cas libérer ce dernier de l'obligation de réaliser les travaux d'aménagement conformément à l'autorisation de lotir, ni de l'obligation de garantie décennale liée à la réalisation des voiries et réseaux divers.

Dégradation des parties communes

L'association syndicale étant propriétaire des parties communes, elle doit réparer les dégradations éventuelles subies sur les parties communes.

Ces réparations peuvent être à la charge de l'auteur du dommage. Encore faut-il que ce dernier soit identifié. À défaut, l'association serait amenée à financer - en tant que propriétaire - les travaux de reprise.

Fonctionnement de l'association syndicale

Le mode de fonctionnement, l'organisation et les ressources de l'association syndicale sont précisés dans les statuts. Ils diffèrent donc en pratique d'une association à l'autre.



MODÈLE COURANT DE FONCTIONNEMENT

Administration provisoire

L'association syndicale existe depuis la vente du premier terrain privatif si les statuts le prévoient. Les statuts doivent désigner un administrateur provisoire chargé d'exercer la gestion de l'association jusqu'à la tenue de la première assemblée générale et l'élection du Président de l'association. Il est membre ou non de l'association. Son rôle et ses attributions doivent être indiqués dans les statuts.

Charges et provisions

Afin de pourvoir aux besoins de l'association, les propriétaires sont appelés à verser une cotisation. Le montant de cette cotisation doit faire l'objet d'un appel de fonds de la part du directeur ou du trésorier de l'association syndicale.

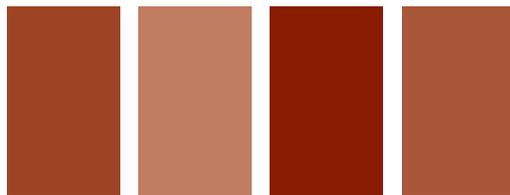
Attention, cet appel ne peut être fait que si son montant a été auparavant voté par l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire.

Pour pouvoir faire voter cet appel de fonds, le directeur ou le trésorier devra fournir, en même temps que la convocation à l'assemblée générale, un budget prévisionnel (dépenses et recettes) et une proposition du montant de cet appel de fonds.

Avant la réunion de la première assemblée générale et pour permettre à l'association de faire face à ses dépenses immédiates, l'aménageur prévoit généralement de faire verser par chaque acquéreur, lors de la signature de l'acte authentique, deux provisions. Chaque provision est versée sur le compte de l'association ouvert chez le notaire.

Ces versements sont effectués à la fois à titre de fonds de roulement et de provisions pour dégradations éventuelles. L'aménageur peut préciser ou non la répartition de ces sommes.

- **Fonds de roulement :**
C'est la somme mise à la disposition de l'association pour faire face aux dépenses courantes de gestion. Cette somme est généralement déposée chez le notaire chargé du lotissement. Elle est remise à l'association après élection de son syndicat.
- **Provision pour dégradations :**
Comme son nom l'indique, elle est destinée à financer les réparations des parties communes qui auraient pu être dégradées du fait - notamment - des travaux de construction.



CESSION DES PARTIES COMMUNES À LA COLLECTIVITÉ

Il s'agit d'une cession, au sens juridique du terme (c'est-à-dire d'une vente) à la collectivité (mairie, Communauté urbaine, etc.). Cette vente a généralement lieu pour un euro symbolique.

En matière de lotissement, aucun texte n'oblige une collectivité à prendre en charge les parties communes. A fortiori, aucune règle ne fixe d'échéance. C'est une convention entre l'association et la collectivité qui conduira à cette cession.

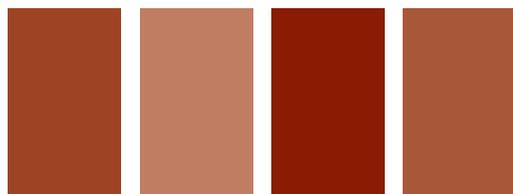
Pour atteindre ce but, le bureau devra prendre contact avec la mairie de la commune sur laquelle se trouve le lotissement afin d'en définir les modalités.



REMARQUES

Caractère temporaire de la situation de «lotissement» :

La procédure de lotissement est une procédure administrative et technique qui consiste à diviser et équiper un terrain «en vue de la construction de bâtiment». Cette procédure menée à bien, l'état de «lotissement» ne se justifie plus. Le code de l'urbanisme précise d'ailleurs que les règles d'urbanisme propres aux lotissements cessent de s'appliquer à l'issue d'une période de dix ans à compter de l'autorisation de lotir, sauf si ces règles sont intégrées dans le document d'urbanisme communal ou si leur maintien est demandé par les colotis.



LEXIQUE

Aménager

Activité de l'aménageur foncier consistant à diviser une unité foncière initiale, d'une part en plusieurs lots destinés à être vendus aux acquéreurs et d'autre part, en parties communes permettant notamment la desserte de chacun des lots et/ou la réalisation d'espaces communs (aires de jeux, espaces poubelles, aire de stationnement, etc.).

Cette division est conditionnée par l'obtention préalable d'un permis d'aménager (ou dans de rares cas une déclaration préalable lorsqu'il n'y a pas de création de voies et espaces communs).

L'aménagement suppose également la viabilisation de chacun des lots par la réalisation d'ouvrage de voirie et réseaux divers (VRD) ou de génie civil.

Ces travaux peuvent consister notamment en la réalisation des ouvrages de voirie (voie), des travaux d'évacuation des eaux usées et de rétention des eaux pluviales, des parcs de stationnement, des voies piétonnes, des réseaux électriques et de télécommunication (réseau câble et réseau téléphone), des postes de transformation, des éclairages publics, de la signalisation, de réseaux eau potable, de gaz, des clôtures, du mobilier urbain...

Aménageur

L'aménageur est à la fois acteur du développement local, organisateur de l'espace et créateur du cadre de vie de demain. Ses responsabilités sont multiples : économiques, écologiques, sociales et urbanistiques.

Sa fonction est d'organiser l'espace en vue de créer de nouveaux quartiers, de prévoir leur insertion en les reliant à leur environnement naturel et urbain et de mettre en place, le cas échéant, les équipements nécessaires à la satisfaction des besoins des populations.

L'aménageur peut s'entourer d'une équipe pluridisciplinaire regroupant selon les projets, un architecte-urbaniste, un paysagiste, un géologue, un géomètre-expert, un ingénieur VRD, voire un sociologue. Cette équipe, dirigée par le maître d'ouvrage, est l'interface avec la collectivité territoriale et l'administration.

Les élus locaux, qui ont la responsabilité de l'urbanisation, doivent pouvoir appuyer leurs choix sur la garantie d'une qualité exemplaire au vu des réalisations et des compétences de leur partenaire.

Les aménageurs adhérents du Syndicat National des professionnels de l'Aménagement et du Lotissement (SNAL) ont une expérience et un savoir-faire reconnus. Ils s'engagent par leur adhésion au SNAL à respecter ses règles déontologiques et à réaliser des opérations de qualité définies dans le cadre d'une démarche partenariale avec les élus locaux dans un souci de développement équilibré, durable et respectueux de l'environnement.

Acte authentique de vente

Plus communément appelé Acte Notarié. C'est l'acte de vente que vous signerez chez le notaire et qui fera définitivement de vous le propriétaire du terrain. L'acte de vente original est appelé une «minute».

L'acte authentique est enregistré, et, à date certaine, certifié par le notaire. La rédaction de cet acte est en outre conforme aux règles de droit. L'acte de vente indique notamment les identités des vendeurs et acquéreurs, la description et l'origine de propriété du bien objet de la mutation, certaines dispositions d'urbanisme et les modalités de financement du bien immobilier par l'acquéreur.

Cahier des charges de lotissement

Ce document est visé ou annexé à chaque acte d'acquisition des lots. Les clauses qu'il contient s'imposent à vous et vous ne pouvez pas y déroger.

Le cahier des charges est un document de droit privé qui fixe des règles relatives aux relations du lotisseur avec les colotis. Il peut comprendre des règles relatives aux délais et modalités de construction, aux raccordements des parcelles aux réseaux, etc.

Il concerne également les rapports contractuels des colotis entre eux (règles de vie en commun). Peuvent figurer dans ce document des servitudes de droit privé ou des règles de vie en commun concernant par exemple la bonne tenue des propriétés, l'entretien des constructions, les modalités de jouissance des terrains, etc.

Le règlement du lotissement ou le cahier des charges peuvent imposer par exemple l'agrément d'un architecte coordinateur pour les constructions.

Certificat d'urbanisme

Il existe deux certificats :

- le certificat de simple information également appelé «certificat de constructibilité générale». Il fournit des renseignements généraux sur un terrain, mais ne s'étend pas à la faisabilité de l'opération,
- le certificat détaillé également appelé «certificat pré-opérationnel» ou «opérationnel». Il indique si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

Dans les deux cas, le certificat d'urbanisme indique les dispositions d'urbanisme applicables au terrain considéré, les limitations administratives au droit de propriété applicables à ce terrain, et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

Cessibilité des lots : autorisation de vente par anticipation

Pour la déclaration préalable, le code de l'urbanisme ne stipule aucune règle particulière.

S'agissant du permis d'aménager, trois hypothèses coexistent pour la vente des lots mais d'une manière générale, l'option attachée à la promesse de vente ne peut être levée avant l'arrêt de l'autorisation de vente par anticipation.

- la vente des lots, après l'achèvement de l'ensemble des travaux du lotissement, est soumise à la déclaration du lotisseur attestant l'achèvement et la conformité des travaux,
- la vente des lots, avant la réalisation des travaux de finition, est permise en vertu de l'article R.442-13 a), mais elle doit faire l'objet d'une autorisation contenue soit dans le permis d'aménager, soit dans un arrêté ultérieur. Ainsi, l'aménageur peut procéder à la vente des lots à compter de la déclaration d'achèvement des travaux hors finition,
- la vente des lots par anticipation avant tous travaux prévue par l'article R.442-13 b). Cette autorisation est donnée soit par l'arrêt de permis d'aménager, soit par un arrêté ultérieur.

Dans les deux dernières hypothèses, l'aménageur doit fournir des garanties financières afin de pouvoir vendre les lots avant achèvement de l'ensemble des travaux.

De plus, l'autorité compétente dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration, à compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement.

Condition suspensive

La condition suspensive est un événement futur et incertain auquel est subordonnée la naissance d'une obligation.

En l'espèce, l'avant-contrat que constitue la promesse unilatérale de vente ne prendra effet que si les conditions suspensives contenues dans la promesse se réalisent. Dans le cas contraire, le contrat est censé n'avoir jamais existé.

Certaines conditions suspensives sont imposées par la loi comme la condition suspensive d'obtention du prêt. Mais les parties sont libres d'en convenir d'autres au bénéfice de l'une ou l'autre des parties ou bien des deux.

Date de délivrance des permis de construire

Le permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots peut être accordé :

- soit à compter de l'achèvement de l'intégralité des travaux du lotissement,
- soit à compter de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution de tout ou partie des travaux à condition que les équipements desservant le lot

soient achevés. L'aménageur fournit alors à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements desservant le lot concerné. Ce certificat est joint à la demande de permis de construire.

Le délai de droit commun pour l'instruction d'un permis de construire portant sur une maison individuelle est de deux mois (article R.423-23 du code de l'urbanisme).

Déclaration d'achèvement des travaux

Il convient de distinguer :

- La déclaration faite par l'aménageur et attestant la réalisation des travaux autres que de finition lorsqu'il a été autorisé à différer ces derniers. Cette déclaration permet à l'autorité administrative de pouvoir contrôler l'exécution de ces travaux. Elle permet également au lotisseur, justifiant d'une garantie financière, de pouvoir faire signer les actes authentiques de vente des lots aux acquéreurs,
- La déclaration d'achèvement complet des travaux prescrits par l'autorisation de lotir. L'aménageur, qui ne bénéficie d'aucune garantie financière, pourra procéder à la vente des lots, à compter de cette déclaration.

Depuis la réforme des autorisations d'urbanisme, cette déclaration d'achèvement des travaux vaut également attestation de conformité de la part du lotisseur.

Droit de rétractation

L'article L.442-8 du code de l'urbanisme prévoit que la promesse de vente d'un lot en lotissement doit prévoir un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur aura le droit de se rétracter. Ainsi, la promesse ne deviendra définitive qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel le bénéficiaire aura la faculté de se rétracter sans avoir à se justifier.

Le délai de rétractation de sept jours court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception notifiant la promesse unilatérale de vente, ou de sa remise par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation et décide donc de renoncer à l'acquisition du lot, il doit en informer le vendeur dans les sept jours et selon les mêmes formes (c'est-à-dire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou tout autre moyen présentant des garanties équivalentes).

En cas de rétractation et si une indemnité d'immobilisation a été versée, le dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.



Frais annexes à l'achat

Il vous sera demandé, au moment de la signature de l'acte authentique, les frais annexes qui s'ajoutent au prix de vente. Sont visés notamment :

- Les émoluments d'actes et de formalités,
- Les honoraires de négociation du notaire,
- Les frais et débours (rémunération du conservateur des hypothèques, droit de timbre, frais exceptionnels de déplacement ou de lettres recommandées, renseignements cadastraux ou hypothécaires),
- Les taxes versées au trésor public (Droit d'enregistrement au taux actuel de 3,6%),
- Les frais de prêt si vous avez recours à un crédit hypothécaire, etc.

En plus des frais de notaire, il pourra vous être demandé le versement d'une cotisation à l'association syndicale et d'une provision pour dégradation des voies et espaces communs, des honoraires de négociation de l'agent immobilier, etc.

Géotechnicien

Le géotechnicien est un professionnel qui réalise des études relatives aux propriétés géotechniques des sols. Pour l'aménageur, les études géotechniques permettent une meilleure connaissance de la consistance du sol sous les voiries du lotissement.

De plus, il a un devoir de conseil envers l'aménageur pour la réalisation des travaux de voirie et réseaux divers.

Indemnité d'immobilisation

La promesse unilatérale de vente prévoit généralement le paiement par le bénéficiaire d'une indemnité d'immobilisation. Elle est destinée à compenser le préjudice causé au promettant (vendeur) par l'immobilisation du bien pendant toute la durée du délai d'option. Son montant ne peut excéder 5% du prix de vente (Article R.442-12 du code de l'urbanisme),

Si vous décidez d'acquiescer en levant l'option, l'indemnité que vous avez versée au moment de l'acceptation de la promesse s'imputera sur le prix de vente.

Si vous ne levez pas l'option, l'indemnité d'immobilisation est acquise de plein droit au promettant (vendeur).

Toutefois, l'indemnité d'immobilisation sera restituée à l'acquéreur en cas de non-réalisation d'une condition suspensive prévue au contrat, ou d'un événement indépendant de la volonté de l'acquéreur, et dans un délai de trois mois.

De plus, dans la mesure où l'acquéreur exercerait sa faculté de rétractation prévue par l'article L.442-8 du code de l'urbanisme, l'indemnité d'immobilisation devra lui être restituée. Le dépositaire des fonds versés dispose d'un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation, pour les lui restituer.

Il est à noter que les fonds déposés sont consignés en compte bloqué. Ils sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Lotissement

Le lotissement est caractérisé par une opération de division foncière en vue d'implanter des constructions sur les parcelles issues de cette division. Cette opération de division foncière est soumise à deux procédures administratives :

- soit une déclaration préalable,
- soit un permis d'aménager, lorsque sur une période de moins de dix ans, l'aménageur crée plus de deux lots à construire et qu'il prévoit la réalisation de voies ou espaces communs.

L'article L.442-1 du code de l'urbanisme définit juridiquement le lotissement :

«Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments».

Parties communes

C'est la surface totale du lotissement, moins les parties privatives. Elles intègrent les infrastructures et les équipements divers (les espaces verts, les espaces de jeux, les places, etc.).

Parties privatives

Il s'agit des parcelles constructibles privées issues de la division foncière.

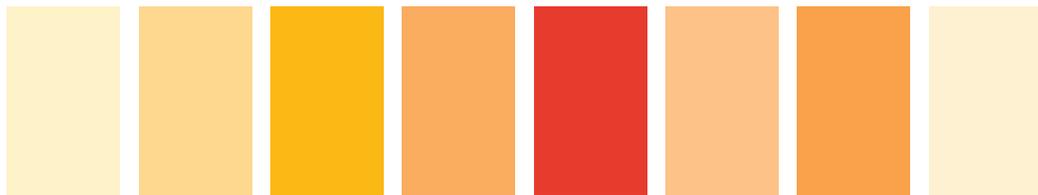
Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRnp) et des risques technologiques (PPRt)

Ces plans délimitent les zones exposées aux risques naturels prévisibles et aux risques technologiques.

Les risques couverts par un PPRnp peuvent être les inondations, les mouvements de sol, les avalanches, les incendies de forêts, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes et cyclones, etc.

Les risques couverts par un PPRt peuvent être les risques nucléaires, les risques industriels (notamment aux installations classées pour la protection de l'environnement comme par exemple les usines classées SEVESO), mais aussi par rapport aux risques liés aux transports de marchandises dangereuses.

Ces plans définissent les règles de construction, d'urbanisme et de gestion qui s'appliqueront au bâti existant et futur. Ils prévoient également les mesures de prévention à mettre en oeuvre par les propriétaires et les collectivités locales ou les établissements publics.



Ainsi, ils peuvent interdire ou subordonner à des conditions spéciales, dans les zones qu'ils délimitent, les constructions, ouvrages, biens et activités soit parce qu'ils seraient exposés au risque, soit parce qu'ils pourraient les aggraver ou en provoquer de nouveaux.

De plus, depuis le 1^{er} juin 2006, doit être joint à toutes promesses unilatérales de vente ou d'achat, à tous contrats de ventes, contrats écrits de locations de biens immobiliers, contrat de vente en état futur d'achèvement, un état des risques naturels et technologiques. Cet état des risques, en plus de préciser la localisation de l'immeuble par rapport aux plans de prévention des risques, vous informe également si le bien immobilier a fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.

Plan local d'urbanisme et plan d'occupation des sols

La loi solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000 a remplacé les plans d'occupation des sols (POS) par les plans locaux d'urbanisme (PLU).

Le PLU définit précisément le droit des sols applicable.

Il exprime le projet d'aménagement et de développement durable des communes (PADD).

Le règlement du PLU fixe en cohérence avec le PADD, les règles générales ou les servitudes d'utilisation des sols. Ces règles générales peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Raccordement aux réseaux

L'aménageur réalise les raccordements à l'alimentation en eau, gaz et électricité, aux réseaux de télécommunication, le cas échéant à l'évacuation et au traitement des matières usées prévus dans l'arrêté de lotir.

En effet, l'autorisation de lotir impose en tant que de besoin l'exécution par l'aménageur, le cas échéant par tranches, compte tenu notamment du programme des travaux présenté par lui et selon les modalités éventuellement précisées par des documents graphiques, de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunications, et éventuellement l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées etc.

Règlement

Le règlement du lotissement est facultatif. Il n'existe que si des règles applicables dans le lotissement sont plus contraignantes que celles du document d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Ce document fixe en particulier des règles d'utilisation et d'affectation des sols relatives par exemple à l'implantation des constructions, l'aspect extérieur des constructions, leur orientation, le nombre des places de stationnement, les distances à respecter pour la plantation des arbres, etc. Les constructions à effectuer sur les lots peuvent être soumises au visa préalable d'un architecte coordonnateur.

Les permis de construire doivent respecter ses dispositions, mais également l'ensemble des dispositions du règlement du PLU applicable à la zone concernée.

Le règlement de lotissement devient caduc dix ans après l'autorisation de lotir si un PLU est approuvé et sous réserve que les colotis ne demandent pas son maintien.

Servitude de droit privé

Une servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds, dit fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. Le fonds dominant profite d'une servitude active. Le fonds servant subit une servitude passive.

Servitude administrative

Les limitations administratives au droit de propriété sont instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés.

Président de l'association syndicale

Administrateur de l'association syndicale. Le Président du syndicat est le représentant officiel et exclusif de l'association syndicale libre de propriétaires.



Après le «Guide de l'éco-aménagement», voici le «Guide de l'acheteur d'un terrain en lotissement». Ce document s'adresse aux particuliers qui souhaitent acquérir un terrain à bâtir pour faire construire leur maison individuelle. Il délivre informations et conseils pour le choix et l'achat du terrain, étapes clés dans tout projet de construction.

Le lotissement offre une sécurité et des avantages essentiels par rapport à l'achat d'un terrain «en secteur diffus». Tous ces «plus» sont analysés et détaillés, ainsi que les garanties spécifiques apportées par les aménageurs du SNAL. Conformément à leurs valeurs et à leur charte éthique, les aménageurs du SNAL s'engagent à respecter et diffuser les «guides de bonnes pratiques professionnelles» élaborés par le SNAL.



5, rue de Vienne
75008 PARIS

Tél : 01 44 20 09 10 - Fax : 01 44 20 00 79
www.snal.fr