



ACHETER UN TERRAIN EN LOTISSEMENT



> Les ADIL

Les Agences Départementales d'Information sur le Logement du Finistère, d'Ille et Vilaine et du Morbihan sont à la disposition des habitants de leurs départements pour les informer sur le logement. Juridiquement, leur statut est celui d'une association de droit privé régie par la loi de 1901. Autonomes, possédant leurs propres organes de décision, elles sont cependant membres du réseau national des ADIL. Elles sont agréées par l'ANIL et conventionnées par le Ministère en charge du Logement. La vocation de chaque ADIL est d'offrir à tous les publics un conseil personnalisé et pratique, objectif et gratuit, en matière juridique, fiscale et financière dans le domaine du logement, de l'habitat et de l'urbanisme. L'ADIL conseille notamment les ménages désireux d'accéder à la propriété. Elle réunit en un seul lieu, tout ce dont le candidat à l'accession a besoin de connaître pour sécuriser son opération : conseil sur le financement adapté à la situation personnelle de l'usager; conseil sur les contrats à passer avec les professionnels, information sur la fiscalité immobilière et les assurances... Mieux informé, le ménage est mieux armé pour réussir son projet et protéger l'équilibre de son budget. L'ADIL est composée de juristes spécialisés en droit immobilier. L'ADIL peut exercer ses missions grâce au soutien d'une pluralité de partenaires, au 1er rang desquels le Conseil départemental, l'État, les collectivités locales, Action logement, la CAF, les bailleurs sociaux, des établissements financiers, des professionnels de l'immobilier,...

> Le SNAL

Créé en 1980, le Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs (SNAL) est l'unique organisation professionnelle représentant les professionnels privés de l'aménagement, travaillant en Permis d'Aménager (PA) ou en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), pour l'habitat ou le développement économique. L'aménageur-lotisseur est un maître d'ouvrage qui a en charge la recherche, la négociation et l'acquisition de foncier à vocation constructible, ainsi que la mise au point et la réalisation d'un projet d'aménagement. L'aménageur-lotisseur réalise les travaux de viabilisation et d'aménagement puis procède à la revente de terrains urbanisables (terrains équipés et constructibles). L'aménageur-lotisseur du SNAL travaille systématiquement en équipe pluridisciplinaire (bureaux d'études, géomètres, architectes-urbanistes, paysagistes, sociologues, etc.), qu'il dirige en faisant l'interface avec la (ou les) collectivité(s) concernée(s).

LE SNAL REGROUPE AUJOURD'HUI 300 SOCIÉTÉS ET REPRÉSENTE :

- **Un réseau de dimension nationale**, avec 14 chambres régionales.
- **Un label de référence et de qualité**, avec une Charte éthique qui définit les règles déontologiques de la profession.
- **Un laboratoire de réflexion et une force de proposition** : le SNAL est un interlocuteur privilégié des pouvoirs publics sur toutes les réformes relatives au financement du logement et aux politiques d'urbanisme et de logement. Il est également une plateforme de réflexion et d'innovation sur les questions d'aménagement et de développement durable.
- **Une source d'information et de formation pour ses membres** : le SNAL assure la formation et l'information de ses adhérents sur les évolutions juridiques et techniques du métier de l'aménagement.
- **Un outil de notoriété** au service des professionnels de l'aménagement.



> LE LOTISSEMENT : HIER ET AUJOURD'HUI



Comme beaucoup d'autres métiers, le métier d'aménageur-lotisseur a beaucoup évolué ces dernières années. Du lotissement en « tablette de chocolat » (juxtaposition de terrains à bâtir, sans réflexion préalable) aux opérations labellisées EcoQuartier et certifiées HQE™ Aménagement, le chemin parcouru est immense.

Les aménageurs-lotisseurs du SNAL sont beaucoup plus attentifs à la coordination et à l'échange avec la collectivité en amont d'un projet, mais également au respect d'une méthodologie dite « d'éco-aménagement », élaborée en partenariat avec l'ADEME et l'association HQE dès 2007.

Un lotissement ou une ZAC (Zone d'aménagement concerté), quel que soit le nombre de logements réalisés, laisse une empreinte forte dans le paysage et dans l'environnement. Sa durée de vie dépasse largement celle des personnes qui auront contribué à sa conception ou à sa réalisation. Dans ce contexte, l'aménageur-lotisseur est investi d'une responsabilité : faire en sorte que le cadre de vie des générations futures soit amélioré, et non pas dévalorisé, par la réalisation des opérations d'aujourd'hui.

C'est ainsi que l'intégration d'une opération dans le tissu urbain d'origine, sa connexion aux liaisons douces existantes, le volet paysager, le futur domaine public, le choix du mobilier urbain (bancs, éclairage public, etc.), la maîtrise de la qualité des logements construits dans le lotissement, etc., sont aujourd'hui des sujets fondamentaux pour les aménageurs du SNAL.

En étroite collaboration avec les communes, et pour le bonheur des futurs habitants, les adhérents du SNAL s'entourent systématiquement d'équipes pluridisciplinaires – urbanistes, paysagistes, écologues, architectes, etc. – pour réaliser des projets de qualité, où il fait bon vivre et habiter.



LE LOTISSEMENT : QU'EST-CE QUE C'EST ?

A • La définition du lotissement

C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. (L 442-1 code de l'urbanisme).

PRÉCISION : Il y a lotissement dès la 1^{ère} division en vue de construire.

B • La création d'un lotissement

I • Un lotissement peut être soumis à permis d'aménager :

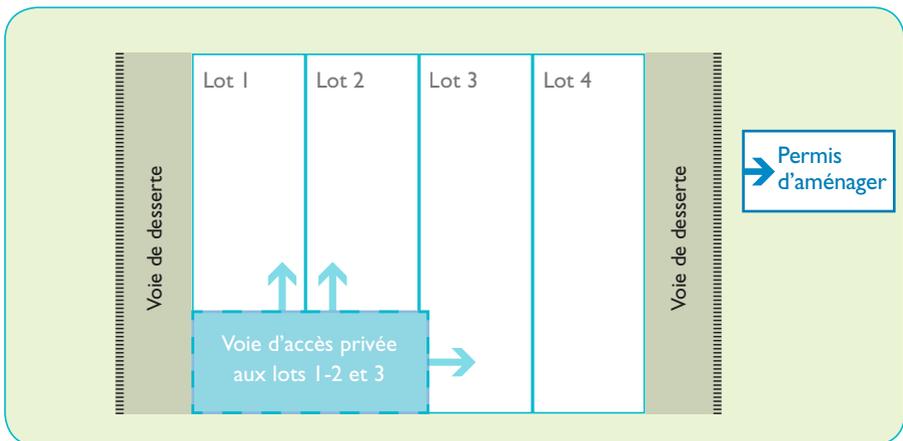
Les lotissements, situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ou prévoyant la création de voies, d'espaces et d'équipements communs sont soumis au permis d'aménager.

À savoir :

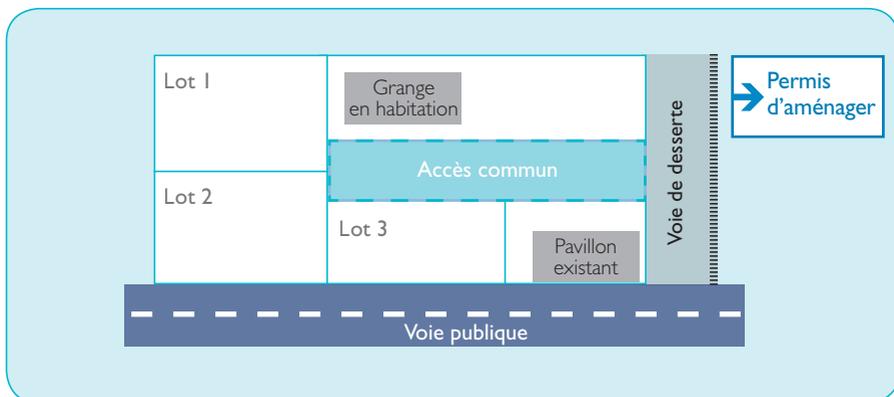
- *La voie* : il s'agit d'une voie de desserte qui doit être créée ou aménagée pour le lotissement. Elle doit être commune à plusieurs lots.
- *Les espaces communs* : ce sont des réseaux communs, des espaces partagés, des voies de circulation et d'accès, d'aires de stationnement, d'aires de jeux, d'espaces verts, etc., nécessaires pour répondre aux besoins du lotissement.
- *Les équipements communs* : ce sont les équipements de viabilité communs à plusieurs lots (ex : canalisations, réseaux de gaz, d'électricité...). Ils sont réalisés par le lotisseur.

Exemples de lotissements soumis à permis d'aménager :

- Création de quatre lots avec une voie commune même si elle ne dessert pas tous les lots.

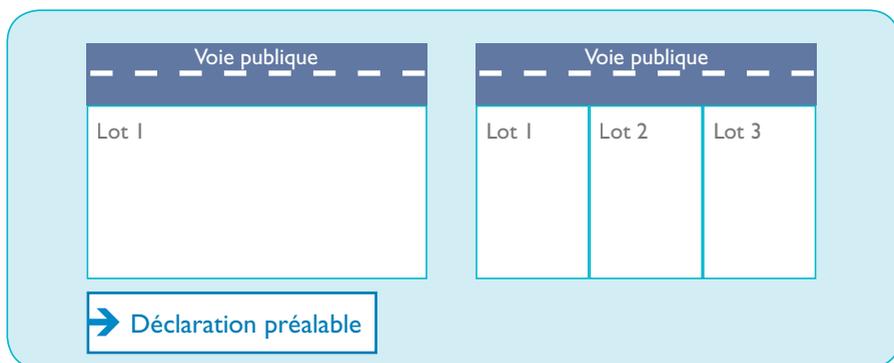


- Division en 5 parcelles desservies par une voie commune : 3 lots et 2 terrains bâtis (hors site classé et sauvegardé).



2 • Un lotissement peut être soumis à déclaration préalable :

Tous les lotissements non soumis à permis d'aménager, c'est à dire ceux ne comportant pas de voies, d'espaces ou d'équipements communs, et que l'on ne trouve pas dans un site classé ou sauvegardé, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, quel que soit le nombre de lots à construire (R421-23 du code de l'urbanisme).

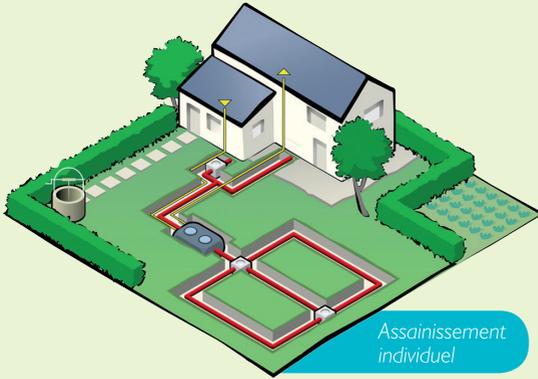


ZOOM SUR : la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)

La **ZAC** est une procédure d'aménagement initiée par une personne publique (mairie par exemple), afin de faire réaliser des infrastructures publiques et des constructions de toute nature. Elle permet de réaliser du foncier prêt à bâtir (terrains à bâtir viabilisés) dans une zone aménagée et équipée.

Ne pas hésiter à se renseigner auprès de sa mairie pour connaître les projets de ZAC en cours ou à venir.

ZOOM SUR : l'assainissement



En matière d'assainissement, plusieurs solutions sont possibles :

Selon le zonage d'assainissement prévu par les communes, les constructions pourront être raccordées à un réseau collectif d'assainissement ou être équipées d'un système non collectif d'assainissement (dit assainissement individuel).

C'est l'aménageur-lotisseur qui étudie ce volet assainissement en amont de la réalisation de l'opération, en se rapprochant du concessionnaire du réseau d'assainissement sur la commune ou du SPANC (service public d'assainissement non collectif).

Il est également possible de prévoir un assainissement semi-collectif, c'est-à-dire un système permettant d'acheminer les eaux usées vers des micro-stations d'épuration autonomes. Elles sont alors prévues et réalisées par l'aménageur, en coordination avec le syndicat intercommunal. Ce dispositif intermédiaire est en général calibré pour 100 à 150 habitants. Cela suppose de trouver un terrain situé à proximité du projet d'aménagement, bien orienté en fonction des vents dominants, sur lequel la micro-station d'épuration pourra être installée.



L'ACHAT EN LOTISSEMENT

Acheter un terrain en lotissement, c'est être sûr qu'il est constructible. L'acquéreur a par ailleurs la garantie qu'il est viabilisé et raccordé aux réseaux (hormis dans le cas d'une déclaration préalable sans travaux). Toutefois l'acquéreur doit vérifier que :

- son projet de construction est compatible avec le règlement de lotissement, ainsi qu'avec les éventuelles servitudes mentionnées dans le permis d'aménager ;
- son projet est également compatible avec le règlement du document d'urbanisme en vigueur (PLU, POS, etc.), qui s'ajoute à celui du lotissement ;
- les travaux susceptibles de lui être imposés (clôtures, plantations de végétaux, toitures...) correspondent bien à ses attentes et ses goûts.

Cependant, même si le terrain est raccordé aux réseaux, l'acquéreur ne doit pas oublier de prévoir les branchements entre sa maison et les différents réseaux qui s'arrêtent en limite du terrain (les « raccordements » privés). Cela génère un coût qu'il convient de prendre en compte et d'inclure dans son plan de financement. Ces frais peuvent être inclus dans le prix de la maison et le contrat de construction : l'acquéreur devra s'en assurer auprès du professionnel en charge de la construction de sa maison.

A • La signature de l'avant-contrat

Préalablement à la vente, l'acquéreur va signer un avant-contrat qui est généralement signé directement (seing privé) avec le vendeur. L'avant-contrat peut être une promesse de vente ou un compromis de vente. Il détermine les conditions dans lesquelles se fera la vente. Sa signature engage l'acquéreur et/ou le vendeur. Sa rédaction est donc très importante.

Dans le cadre de l'achat d'un terrain en lotissement, seule une promesse unilatérale de vente peut être signée tant que l'autorisation de vendre par anticipation n'a pas été délivrée à l'aménageur-lotisseur. Auquel cas, il faudra insérer une condition suspensive d'obtention de ces documents. La promesse peut être assortie d'une indemnité d'immobilisation qui ne peut dépasser 5 % du prix de vente. Après cette obtention, l'avant-contrat peut être une promesse de vente ou un compromis de vente. Néanmoins et en ce cas, la vente peut intervenir directement par la signature d'un acte authentique, ce qui est assez rare.

ZOOM SUR :

Promesse de vente ou promesse unilatérale de vente : le vendeur fait une offre de vente à l'acquéreur par laquelle il s'engage à vendre le terrain pendant un délai clairement énoncé.

Compromis de vente ou promesse synallagmatique de vente : correspond à une vente ferme et engage l'acquéreur au même titre que le vendeur, sauf clause prévoyant, sous conditions, un désistement unilatéral ou réciproque.

Parole d'aménageur-lotisseur

« Dans la pratique, un aménageur-lotisseur proposera la signature d'une promesse unilatérale de vente, accompagnée d'un dépôt de garantie de 5 % . »

Dans le cadre du *permis d'aménager* : aucune promesse de vente ou d'achat ne peut être consentie et aucun acompte ne peut être accepté avant la délivrance du permis d'aménager. À défaut, la promesse encourt la nullité, et ce bien qu'elle ait été conclue sous la condition suspensive de l'obtention du permis d'aménager.



Parole d'aménageur-lotisseur

« Dans la pratique, il est surtout important de bien vérifier l'obtention du permis d'aménager ou de la déclaration préalable par votre vendeur.

Il est également primordial de bien se renseigner sur les éventuelles taxes à supporter après l'acquisition : participation pour l'assainissement collectif (PAC), Taxe d'Aménagement due après obtention du permis de construire, etc... La Mairie est le meilleur endroit pour obtenir ces renseignements. »

Dans le cadre d'une *déclaration préalable* : il est possible de signer une promesse de vente ou d'achat avant l'expiration du délai de réponse à la déclaration préalable.

Lorsque l'on fait construire dans un lotissement, aucune des contributions (participations et taxes) qui ont déjà été mises à la charge de l'aménageur ne peut être réclamée à l'acquéreur. Elles sont dans ce cas indiquées explicitement dans le permis d'aménager et donc déjà incluses dans le prix du terrain. Si elles ne sont pas indiquées dans le permis d'aménager, ces taxes peuvent être mises à la charge du client (participation pour le financement de l'assainissement collectif - également connue sous le nom de taxe de raccordement à l'égoût - et Taxe d'Aménagement notamment).

Toute publicité est proscrite avant le dépôt de la demande de permis d'aménager ou de la déclaration préalable. Elle est en revanche autorisée dès leur dépôt dès lors que la publicité mentionne que la demande de permis d'aménager ou la déclaration préalable a été déposée et l'adresse du lieu où elle a été déposée (Mairie ou siège de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale). Elle doit également mentionner que le permis d'aménager ou la non opposition à déclaration préalable n'a pas été obtenue. Une fois l'autorisation obtenue, la publicité doit mentionner expressément la date et le lieu de son obtention ainsi que les principales caractéristiques du permis d'aménager ou de la non opposition à déclaration préalable.

> LE CONTENU DE L'AVANT-CONTRAT

Il doit indiquer la consistance du lot réservé, sa délimitation (qui doit résulter d'un bornage), son prix et son délai de livraison. La promesse de vente doit indiquer que le permis d'aménager et le cahier des charges s'il existe, ont été remis à l'acquéreur. Si la signature intervient suite à une autorisation de vente par anticipation, il faudra mentionner l'arrêté qui a permis la vente. Il est conseillé à l'acquéreur de prévoir des conditions suspensives : obtention du permis de construire, obtention des prêts...

À l'inverse, certaines clauses sont à proscrire de l'avant-contrat :

- La clause limitative de responsabilité en cas de désordres affectant les ouvrages de viabilité (article 1792-5 du code civil).
- La clause selon laquelle le lotisseur s'exonère totalement de la garantie des vices cachés afférents au terrain vendu.

Une indemnité d'immobilisation ne pouvant dépasser 5 % du prix de vente peut être demandée à la signature de la promesse de vente. Cette indemnité sera remise à l'acquéreur si les conditions suspensives stipulées dans la promesse de vente ne sont pas réalisées.

Particularité en cas de signature d'un compromis de vente :

Si l'acquéreur signe un compromis de vente, ce qui n'est possible que lorsque l'aménageur-lotisseur a obtenu l'autorisation de vendre, il va verser un acompte, dont le montant n'est pas réglementé mais qui est en général fixé à 10 %. En revanche, les conditions de restitution de celui-ci sont identiques à celles de l'indemnité d'immobilisation dans la promesse de vente.

L'acquéreur dispose d'un délai de rétractation de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant la promesse de vente ou de sa remise par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

S'il l'exerce, le dépositaire des fonds versés lors de la signature de la promesse de vente doit les lui restituer dans un délai maximal de 21 jours à compter du lendemain de la date de sa rétractation.

Attention, si l'avant-contrat porte sur l'achat d'un terrain dans un lotissement soumis à déclaration préalable, l'acquéreur ne dispose pas d'un délai de rétractation.

ZOOM SUR : loi MACRON du 6 août 2015

Dans un souci de déploiement du très haut débit sur l'ensemble du territoire, la loi MACRON du 6 août 2015 prévoit que les lotissements seront dotés de lignes destinées à recevoir la fibre optique. Cette obligation, applicable au permis d'aménager délivré après le 1^{er} juillet 2016, sera précisée dans un décret.

> LES DOCUMENTS ANNEXÉS À L'AVANT-CONTRAT

- **État des risques naturels, miniers et technologiques (annexé tant à la promesse de vente qu'à l'acte authentique de vente)**

Si le terrain est situé dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'État, l'acquéreur est informé de l'existence de risques grâce à un état des risques qui lui est remis.

- **Le permis d'aménager**
- **Le règlement du lotissement, s'il existe, ainsi que l'éventuel cahier des charges**
- **L'attestation de surface de plancher** constructible affectée à la parcelle (qui remplace la SHON et la SHOB depuis le 1^{er} mars 2012). Elle doit être attestée par l'aménageur-lotisseur. Cette attestation est exigée dans le dossier de demande de permis de construire déposé par l'acquéreur.

Engagements complémentaires des adhérents du SNAL :

Les aménageur-lotisseurs adhérents du SNAL vont plus loin et s'engagent à fournir également les documents suivants à la signature de l'avant-contrat (en complément des obligations légales) :

- l'étude de sol effectuée par l'aménageur-lotisseur sur l'emprise des voies et espaces communs du lotissement, pour information. Cette étude permet à l'aménageur-lotisseur d'exécuter son obligation d'information quant à la nature du sol et d'alerter les acquéreurs de la nécessité de procéder à une étude de sol spécifique sur leur lot afin d'adapter leur construction à la nature du terrain ;
- en cas de constitution d'une ASL (Association Syndicale Libre), ses statuts. Ces statuts sont obligatoires en cas d'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale libre de propriétaires.

ZOOM SUR : acquisition dans une ZAC

Lors de l'achat d'un terrain à bâtir situé en ZAC, les promesses de vente doivent contenir en annexe un cahier des charges qui permet de s'assurer du respect de certaines règles lors de la construction (Cahier des Charges de Cession des Terrains ou CCCT).

Ce cahier des charges, prévu et organisé par l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme, est également annexé à l'acte authentique de vente. Il indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher constructible affecté à la construction sur la parcelle cédée.

Le CCCT, ou une de ses annexes, peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales particulières, imposées pour la durée de la réalisation de la zone.



Parole d'aménageur-lotisseur

« En complément des documents annexés à la promesse de vente, qui sont là pour vous informer, si les travaux de lotissement ne sont pas achevés en totalité, l'aménageur devra fournir un certificat d'équipement des lots, à annexer à la demande de permis de construire pour que ce dernier puisse être délivré. »

B • Les conditions de la vente

Les conditions de vente d'un terrain situé dans un lotissement sont strictement réglementées.

Elles varient selon la nature de l'autorisation d'urbanisme, c'est-à-dire selon que le lotissement est issu d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable.

a) En cas de permis d'aménager

La vente des lots n'intervient pas avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits par le permis d'aménager, **à moins qu'elle ne soit autorisée par anticipation par l'autorité compétente pour délivrer le permis d'aménager** (par exemple le maire dans le cadre d'un arrêté autorisant la vente des lots par anticipation) :

- si l'aménageur-lotisseur a obtenu l'autorisation de différer les travaux de finition. Les travaux pouvant être différés sont ceux portant sur les revêtements des voiries, l'aménagement des trottoirs y compris leurs équipements (lampadaires...), la pose de bordures et les plantations ;

Ou

- s'il présente une garantie d'achèvement des travaux (consignation d'une somme équivalente au coût des travaux ou fourniture d'une garantie d'achèvement bancaire).

L'aménageur-lotisseur devra en revanche respecter un délai dans lequel les travaux devront être réalisés.

b) En cas de déclaration préalable

Les ventes peuvent être conclues à tout moment.

C • L'acte authentique de vente

Dès que toutes les conditions pour la vente sont réunies et/ou que les équipements collectifs (voirie, eau, assainissement si collectif, électricité, téléphone, gaz si disponible) prévus dans le permis d'aménager sont achevés, un acte authentique de vente peut être signé avec l'aménageur-lotisseur devant notaire. Le lotisseur peut cependant procéder à la vente des lots avant même tout commencement des travaux lorsqu'il justifie d'une garantie extrinsèque d'achèvement des travaux. Dès lors que le lotisseur justifie d'une telle garantie, l'autorisation de vendre par anticipation est acquise de plein droit. Cette autorisation doit figurer dans le permis d'aménager ou fait l'objet d'un arrêté ultérieur. **L'acquéreur peut souhaiter se faire accompagner par son notaire.** Le notaire de l'acquéreur et celui du vendeur collaboreront dans ce cas à la rédaction de l'acte. Les honoraires seront alors partagés par les deux notaires.

La mention du descriptif résultant du bornage du terrain doit être inscrite dans l'acte.

Le notaire qui a rédigé l'acte garde un original (la minute). Il **remet ultérieurement une copie à l'acquéreur, qui constituera son titre de propriété et qu'il devra conserver précieusement.**

L'acquéreur verse le solde du prix (hors éventuel acompte versé à la signature) et les frais notariés à la signature de l'acte authentique. Il doit verser un fonds de roulement pour la future ASL (voir p. 14) ou une provision des éventuelles dégradations (voir p. 18). Ces sommes sont généralement versées le jour de la vente et consignées chez le notaire.





LE FONCTIONNEMENT D'UN LOTISSEMENT

Une fois l'acte authentique signé, l'acquéreur devient pleinement propriétaire d'une parcelle de terrain privative (et donc à terme de la maison qu'il fera édifier dessus).

Il devient un coloti (et non un copropriétaire), membre de droit de l'**Association Syndicale Libre du lotissement, dite ASL (si elle a été constituée)**, et devra ainsi s'acquitter de sa part des charges relatives à l'entretien et à la gestion des espaces et équipements communs.

A • Le règlement du lotissement

Bien que facultatif, un règlement du lotissement est établi dans la plupart des lotissements afin de garantir un minimum d'unité de constructions.

Depuis le 1^{er} octobre 2007, le contenu du règlement n'est plus donné par le code de l'urbanisme. *Il devrait néanmoins comporter des règles d'urbanisme applicables dans le lotissement, notamment :*

- les règles d'occupation et d'utilisation des sols (surface de plancher maximum, emprise au sol, destination des constructions) ;
- les règles d'accès et de desserte ;
- les caractéristiques des terrains ;
- les règles d'implantation des constructions ;
- les règles relatives à l'édification des clôtures ;
- les règles de hauteur et d'aspect extérieur des constructions ;
- les règles de stationnement des véhicules ;
- les règles relatives aux espaces communs et plantations privées.

Parole d'aménageur-lotisseur

« Un règlement de lotissement ne peut être que plus restrictif, dans les règles d'urbanisme, que le Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune. En revanche il ne peut pas autoriser ce que le PLU interdit. »

B • Le cahier des charges

Le cahier des charges est un document de droit privé facultatif, purement contractuel, qui comporte des règles traitant des servitudes de droit privé, des relations juridiques entre les colotis d'une part, et entre les colotis et l'aménageur-lotisseur d'autre part.

S'il existe, il doit mentionner les conditions générales de vente des lots.

En règle générale, le cahier des charges comporte les dispositions suivantes :

- dispositions concernant les équipements collectifs et les dépenses afférentes : réalisation des travaux, obligation de l'aménageur-lotisseur à l'égard des équipements collectifs, règles relatives au transfert de propriété des équipements collectifs ;
- dispositions afférentes à l'entretien extérieur des constructions ;

- dispositions relatives à l'écoulement des eaux, aux arbres et plantations existants sur les lots, au séchage du linge ;
- dispositions relatives aux servitudes de droit privé imposées à chaque lot : servitude de canalisations souterraines ;
- dispositions afférentes aux ventes des lots : date d'entrée en jouissance, garanties, contributions et charges, bornage...

S'il existe, le cahier des charges s'impose de plein droit aux colotis.

ZOOM SUR : loi ALUR du 24 mars 2014 et lotissement

La loi ALUR (accès au logement et un urbanisme rénové) vient de modifier les règles contenues dans les documents de lotissement. En effet, certaines dispositions contenues notamment dans les cahiers des charges pouvaient parfois se retrouver en contradiction avec les règles d'urbanisme contenues dans un POS (plan d'occupation des sols) ou un PLU (plan local d'urbanisme). L'objectif de la loi ALUR est donc de permettre, dans le respect des droits des colotis, de modifier ces dispositions contenues dans les cahiers des charges afin de les harmoniser avec les règles d'urbanisme locales.

Ainsi depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR le 27 mars 2014, lorsque le lotissement est couvert par un PLU ou un POS, les règles d'urbanisme contenues dans les documents suivants cessent au terme d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir de s'appliquer :

- le règlement du lotissement ;
- le cahier des charges s'il a été approuvé ;
- ou les clauses réglementaires du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé.

Par conséquent, il n'est désormais plus possible d'inscrire ou de maintenir dans le règlement ou dans le cahier des charges du lotissement, des règles d'urbanisme et ce, même lorsqu'une majorité de colotis en a demandé leur maintien.

Les règles de majorité pour modifier les statuts sont également modifiées et allégées : il faut désormais recueillir la volonté de la moitié des propriétaires détenant ensemble les 2/3 au moins de la superficie du lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie (contre auparavant les 2/3 des propriétaires détenant les 3/4 de la superficie d'un lotissement ou les 3/4 des propriétaires détenant au moins les 2/3 de cette superficie).

L'allègement de majorité vaut pour une modification du règlement de lotissement, du cahier des charges approuvé ou des clauses réglementaires du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé.

Bien sûr toute modification devra être en conformité avec la réglementation d'urbanisme applicable.

C • L'association syndicale libre (ASL)

I • Sa constitution

La création d'une association syndicale est obligatoire dès lors que des voies et espaces communs sont envisagés sauf si :

- l'aménageur-lotisseur s'engage à ce que les voies et espaces communs soient attribués en propriété aux acquéreurs de lots ;

ou

- l'aménageur-lotisseur conclut avec la commune une convention prévoyant le transfert dans le domaine public de la totalité des voies et espaces communs, une fois les travaux achevés.

La constitution de l'ASL est possible dès la première vente d'un lot (les deux membres étant le premier acquéreur et l'aménageur-lotisseur).

La création d'une ASL doit être déclarée à la préfecture ou à la sous-préfecture à l'aide d'un formulaire spécifique. Elle fait l'objet d'une publication au Journal officiel. Il en va de même pour les éventuelles modifications et dissolutions. L'ASL peut ensuite vérifier la bonne publication de son annonce sur internet et télécharger une copie de l'insertion au journal officiel (appelée témoin de parution).

La vente des lots entraîne automatiquement l'adhésion des acquéreurs à l'association syndicale.

Parole d'aménageur-lotisseur

« L'assemblée générale de création de l'ASL est habituellement organisée par l'aménageur-lotisseur, avec le concours du Notaire qui a commercialisé les parcelles. Une fois les travaux du lotissement totalement achevés, une réception des travaux est organisée sur place, en présence des représentants de l'association syndicale. Si la réception des travaux est validée par l'ASL, elle rachète ensuite les espaces communs du lotissement à l'aménageur pour l'euro symbolique. Elle en assure l'entretien, la maintenance et la gestion jusqu'à ce que la Mairie reprenne les espaces communs dans son domaine public, ce qui n'est toutefois pas une obligation légale. »

2 • Ses statuts

Le décret du 05 janvier 2007 a supprimé l'obligation de joindre les statuts d'association syndicale au dossier de demande de permis d'aménager d'un lotissement.

Auparavant, la production des statuts dans le cadre de l'instruction du dossier permettait à l'autorité compétente de vérifier que n'y figuraient pas des dispositions contraires au droit de l'urbanisme.

Or, la nouvelle réglementation ne reprend plus les règles relatives au contenu des statuts de l'association syndicale et la mise en œuvre de celles-ci.

Cela n'implique pas la disparition des statuts de l'association syndicale mais le contenu de ces documents n'a plus à être contrôlé au stade de l'instruction des dossiers. Le contenu n'a plus à comporter obligatoirement certaines clauses, il est rédigé librement.

Les statuts des ASL peuvent ainsi prévoir :

- 1° Le nom, l'objet et le siège de l'association ;
- 2° La liste des immeubles compris dans le périmètre de l'association ;

- 3° Les règles de fonctionnement de l'association ;
- 4° Les modalités de financement de l'association et le mode de recouvrement des cotisations ;
- 5° Les modalités de modification des statuts de l'association ;
- 6° Les modalités de dissolution de l'association ;
- 7° Les modalités de distraction d'un de ses immeubles ;
- 8° Les modalités de représentation à l'égard des tiers.

3 • Son fonctionnement

Les règles de fonctionnement d'une association syndicale de lotissement sont librement déterminées par les statuts notamment pour ce qui est :

- des modalités de convocation aux assemblées générales et leur périodicité ;
- des règles de majorité et éventuellement de quorum applicables aux délibérations de l'assemblée générale ;
- des modalités d'attribution des voix.

L'association syndicale libre se réunit en **assemblée générale** dont tous les colotis sont membres de plein droit. Toutes les dispositions relatives à la tenue des assemblées, aux règles de quorum et de majorité, de répartition des voix, sont fixées par les statuts.

La gestion de l'association peut être confiée à un syndic désigné par l'assemblée générale ou à un conseil syndical (s'il s'agit d'un lotissement important) dont les membres sont élus ou désignés par l'assemblée générale. Leurs pouvoirs sont déterminés par les statuts.

Le syndic ou le conseil syndical ont en général les pouvoirs suivants :

- assurer la gestion des équipements communs du lotissement : exécution de tous les travaux d'entretien nécessaires ;
- proposer les projets de budget, effectuer les appels de cotisation ;
- assurer le respect du règlement du lotissement ;
- représenter l'association en justice.

L'association syndicale libre peut être dissoute quand son objet disparaît. La dissolution peut intervenir du fait du transfert des réseaux et de la voirie à la commune, ou bien s'il n'existe plus d'équipements communs.

4 • Les charges de lotissement

Les associations gèrent elles-mêmes leur budget : celui-ci est financé par des cotisations perçues auprès des colotis, qui ont l'obligation de les payer:



Parole d'aménageur-lotisseur

« Traditionnellement, le jour de la signature de l'acte authentique de vente chez le Notaire, l'acquéreur verse une somme appelée « fonds de roulement de l'ASL ». Cette somme est conservée par le Notaire et placée dans un pot commun. La totalité est ensuite remise à l'ASL après sa création : cela lui permet d'avoir un budget de fonctionnement initial, pour assurer les premières dépenses d'entretien ou de gestion. »

a) La détermination des charges

Il s'agit des frais et charges relatifs à l'entretien des espaces communs et éléments d'équipements du lotissement notamment :

- les dépenses relatives à la conservation, à l'entretien, à la réparation et à l'amélioration des équipements collectifs (voirie, espaces verts, réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité...);
- les dépenses relatives aux consommations (eau pour l'arrosage, électricité pour l'éclairage public...);
- les frais de gestion, les primes d'assurance (assurance responsabilité civile de l'association syndicale);
- les impôts et taxes relatifs aux parties communes (ex : taxe foncière sur les espaces communs).

Tous les frais et charges concernant les branchements et conduites individuelles d'eau, d'électricité, d'écoulement, desservant chaque construction établie sur un lot individuel restent à la charge personnelle de son propriétaire.

b) La répartition et le recouvrement des charges

Le mode de répartition est prévu dans les statuts de l'association. Aucune règle particulière ne s'impose.

La répartition des cotisations peut être faite en fonction de la surface des lots, de la surface de plancher constructible des constructions ou d'autres paramètres comme le nombre de voie de chaque propriétaire.

L'association syndicale peut, à la majorité prévue par les statuts, modifier le mode de calcul de la répartition des charges. Le mode de répartition des charges au sein d'un lotissement ne peut être modifié qu'avec l'accord unanime des colotis (RM JO Sénat : 29.9.94).

Les modalités de recouvrement des cotisations : les appels de charges sont faits aux époques déterminées par les statuts, soit sur envoi d'un décompte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par l'assemblée générale.





LES GARANTIES DE L'AMÉNAGEUR-LOTISSEUR PROFESSIONNEL

A • La responsabilité décennale

L'aménageur-lotisseur, par l'intermédiaire des entreprises qui ont exécuté le chantier, est soumis à la responsabilité décennale pour les ouvrages (voiries et réseaux divers) qu'il a réalisés ou fait réaliser. Elle ne concerne que les travaux de voirie et les réseaux divers du lotissement et non la partie privative du lot vendu en qualité de terrain à bâtir.

Les travaux de voiries et travaux divers constitutifs d'ouvrages sont notamment :

- la voirie, les voies piétonnières ;
- les parkings communs ;
- les canalisations et branchements concernant l'alimentation en eau ou en gaz, l'évacuation des eaux usées et pluviales ;
- les réseaux électriques et de télécommunication.

Cette responsabilité court pendant 10 ans à compter de la réception des travaux, avec ou sans réserve.

Elle couvre les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage et ceux rendant l'ouvrage impropre à sa destination ayant leur origine dans la défectuosité de l'un de ses éléments d'équipement ou l'un de ses éléments constitutifs.

Le lotisseur peut se dégager de sa responsabilité s'il prouve que les désordres sont imputables à une cause étrangère.

B • La garantie des vices cachés pour le sol

En tant que professionnel, l'aménageur-lotisseur est tenu de la **garantie des vices cachés de la chose vendue**, qui la rendrait 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).

Pour mettre en jeu cette garantie, 5 conditions doivent être réunies :

- un vice affectant la chose vendue ;
- un vice ayant une certaine gravité ;
- un vice caché ;
- un vice existant avant la délivrance de la chose ;
- un vice rendant la chose « impropre à l'usage auquel on la destine ou qui en diminuerait fortement l'usage ».

Exemple de jurisprudence relative aux vices cachés :

- Cour de cassation 3^e civile 22 janvier 1997 : L'acheteur d'un terrain dans un lotissement qui est, par nature, destiné à une construction, peut faire valoir un vice caché, dans la mesure où le sous-sol de son lot était une ancienne mare, nécessitant des fondations beaucoup plus coûteuses que prévues.

C • Quid de la garantie dommages-ouvrage ?

L'ordonnance du 8 juin 2005 a redéfini le champ des assurances obligatoires à compter du 10 juin 2005 et prévu une exonération relative lorsque l'ouvrage ne constitue pas l'accessoire d'un ouvrage soumis à l'obligation d'assurance.

Ainsi en lotissement, les voiries et réseaux divers réalisés dans le cadre global de l'opération d'aménagement par l'aménageur-lotisseur ne sont pas soumis à obligation d'assurance.

En pratique, cela signifie que les voiries et réseaux divers dont la propriété est généralement transférée à l'ASL, ne bénéficieront plus de l'assurance dommages ouvrage.

Parole d'aménageur-lotisseur

« Certains aménageurs-lotisseurs demandent le jour de la vente une « provision pour réparations de dégradations » restituable en tout ou partie à l'issue du chantier de construction de maison individuelle. »

Attention, pendant la période de construction des maisons, si les équipements communs du lotissement sont endommagés par les camions ou le matériel des entrepreneurs qui construisent des maisons, chacun des colotis peut être tenu responsable.

- Le coloti est considéré comme responsable des dégradations et doit donc supporter le coût de la remise en état, à charge pour lui de se retourner contre son entrepreneur.
- Dans le cas où le coloti à l'origine des dégradations n'a pu être identifié, c'est l'association syndicale qui doit faire procéder aux réparations. Afin d'éviter les contestations, il peut être préconisé la mise en place d'un mandat d'intérêt commun géré par le notaire.

LEXIQUE :

> Participation pour raccordement à l'égout (PRE)/Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC) :

C'est le Conseil municipal qui fixe le montant de la participation pour assainissement collectif (ou taxe de raccordement à l'égout) ; il peut atteindre en principe jusqu'à 80 % du coût de fourniture et de pose d'une installation individuelle d'évacuation ou d'épuration. La participation pour raccordement à l'égout n'est payable qu'à partir du moment où le raccordement est effectif.

Dans le cadre d'une construction située dans un lotissement, la participation pour raccordement à l'égout ne peut être demandée au maître d'ouvrage (s'il est particulier) que si elle n'a pas déjà été mise à la charge de l'aménageur-lotisseur.

> Permis d'aménager :

Le permis d'aménager est obligatoire pour la création d'un lotissement lorsque ce dernier nécessite l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé.

La demande de permis d'aménager doit être effectuée au moyen du formulaire cerfa n° 13409*03. Le formulaire doit être complété de pièces, dont la liste est limitativement énumérée sur la notice de demande de permis d'aménager.

> Règlementation thermique 2012 :

La réglementation thermique 2012 (RT 2012) est applicable à tout permis de construire individuel déposé depuis le 1^{er} janvier 2013.

La RT 2012 a trois objectifs de résultats : l'efficacité énergétique du bâti, la consommation énergétique des bâtiments et le confort d'été des bâtiments non climatisés.

> Taxe d'aménagement :

La taxe d'aménagement s'applique lors de tout dépôt de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux. En 2012, la taxe d'aménagement a remplacé la taxe locale d'équipement (TLE), la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS), la taxe pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE).

La taxe est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager; déclaration préalable) et qui changent la destination des locaux dans le cas des exploitations agricoles.

Elle s'applique aux demandes de permis (y compris les demandes modificatives générant un complément de taxation) et aux déclarations préalables.

La taxe est composée de 3 parts (communale, départementale et régionale), chaque part étant instaurée par délibération de l'autorité locale : Conseil municipal, Conseil départemental et Conseil régional (uniquement en Île-de-France).

> Terrain borné :

Le bornage est une opération par laquelle les propriétaires de terrains contigus s'entendent pour reconnaître la limite commune de leurs propriétés respectives. Ils dressent, ou font dresser par un géomètre-expert plus généralement, un procès-verbal de leurs opérations et ils délimitent la ligne séparative. L'opération matérielle consistant à poser des bornes se nomme abornement.

En lotissement, tous les terrains sont vendus bornés, avec une garantie de contenance et de superficie.

> Terrain viabilisé :

Un terrain viabilisé est un terrain qui est desservi par une voie d'accès et qui est raccordé aux différents réseaux : eau potable, électricité, téléphone, gaz (éventuellement), assainissement (éventuellement)...

> Terrain constructible :

En dépit de l'absence de définition légale, il convient d'entendre cette notion comme étant un terrain sur lequel il est possible de construire en ce qu'il répond à un certain nombre de critères :

- technique : Le terrain doit être viabilisé, ou au moins « viabilisable », c'est-à-dire qu'il doit pouvoir être desservi par une voie d'accès et bénéficier d'un raccordement aux divers réseaux ;
- juridique : Le terrain doit être situé dans un secteur désigné comme constructible par un Plan d'occupation des sols (POS), un Plan local d'urbanisme (PLU) ou un document en tenant lieu, où dans une partie actuellement urbanisée d'une commune ou désignée comme constructible.

Des deux définitions ci-dessous, il faut surtout retenir que l'acquéreur ne doit pas confondre « terrain constructible » et « terrain viabilisé » :

- un terrain peut être constructible (s'il est situé dans une zone constructible du POS ou du PLU), mais non viabilisé (car non raccordé aux différents réseaux), tout en étant « viabilisable » (si les réseaux passent devant le terrain) ;
- plus rarement, un terrain peut être viabilisé, ou « viabilisable », mais non constructible (car non situé dans une zone constructible du POS ou du PLU).

> Zone d'aménagement concerté (ZAC) :

Les zones d'aménagement concerté sont des secteurs à l'intérieur desquels une collectivité publique décide d'intervenir pour réaliser, ou le plus souvent faire réaliser par un aménageur, l'aménagement et l'équipement des terrains.

Le périmètre et le programme de construction de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (dossier de création).

Dans un second temps, la collectivité, accompagné par l'aménageur qui a été retenu à l'issue d'une procédure de consultation, approuve le dossier de réalisation de la ZAC.

CONTACTS UTILES :

ADIL (Agence départementale d'information sur le logement)

Son rôle : conseils gratuits, neutres et objectifs sur toutes les questions liées au logement qu'elles soient d'ordre juridique, financier, ou fiscal.

L'ADIL du Finistère :

Deux points d'information :

• L'ADIL 29 à Quimper

23, rue Jean Jaurès • 29000 Quimper

02 98 46 37 38 • www.adil29.org

• L'ADIL 29 à Brest

14, Bd Gambetta • 29200 Brest

02 98 46 37 38 • www.adil29.org

L'ADIL du Morbihan :

Deux points d'information :

• L'ADIL 56 à Vannes

Parc d'Activités de Laroiseau

14 rue Ella Maillart • 56000 Vannes

0820 201 203 • www.adil56.org

• L'ADIL 56 à Lorient

2c, Boulevard Franchet d'Esperey

56100 Lorient

0820 201 203 • www.adil56.org

L'ADIL d'Ille-et-Vilaine :

22, rue Poullain Duparc • 35000 Rennes

02 99 78 27 27 • www.adil35.org

CAUE (Conseil architecture urbanisme environnement) du Finistère

Son rôle : conseils gratuits, neutres et objectifs sur le choix du terrain, l'implantation de la maison, l'organisation de la parcelle, la plantation des haies...

CAUE du Finistère

www.caue-finistere.fr

CAUE du Morbihan

www.caue56.fr

Les Espaces Info Energie

Leur rôle : conseils gratuits, neutres et objectifs sur les aspects techniques liés à l'énergie de votre logement.

> Sur le Pays de Brest

Energence / Espace Info Energie

9 rue Duquesne • 29200 Brest

02 98 33 80 97

info.energie@energence.net

> Sur le Pays du Centre Ouest Bretagne

ALECOB / Espace Info Energie

Maison des Services Publics

Place de la Tour d'Auvergne - BP 226

29834 Carhaix cedex

02 98 99 10 90

alecob@wanadoo.fr

> Sur le Pays de Morlaix

HEOL / Espace Info Energie

38 Rue du Mur • 29600 Morlaix

02 98 15 18 08

contact@heol-energie.org

> Sur le Pays de Cornouaille

Espace Info Energie

3 Rue Pitre Chevalier

29000 Quimper cedex

02 98 64 46 61 • infoenergie@quimper-cornouaille-developpement.fr

> Sur le Pays de Lorient

ALOEN

31 rue du Couëdic

BP 90122 • 56101 Lorient Cedex

09 72 37 73 79 • infoenergie@aloen.fr

> Sur le Pays d'Auray

Maison du logement

17 Rue du Danemark

Porte Océane 2 • 56400 Auray

09 67 20 06 54

info.energie@auray-quiberon.fr

> Sur le Pays de Vannes

EIE du Pays de Vannes

Vannes agglo

30 rue Alfred Kastler • 56000 Vannes

02 97 60 42 55

infoenergie@pays-vannes.fr

> Sur le Pays de Ploermel

EIE du Pays de Ploermel

Cœur de Bretagne

Centre d'activités de Ronsouze,

BP 30555 • 56805 Ploërmel Cedex

02 97 74 30 95

eie@paysdeploermel-coeurdebretagne.fr

> Sur le Pays de Pontivy

EIE du Pays de Pontivy

1 rue Henri Dunant • 56300 Pontivy

02 97 27 95 39

infoenergie@pays-pontivy.fr

> Sur le Pays de Fougères

EIE du Pays de Fougères

36 rue de Nantes

BP50306 • 35303 Fougères cedex

02 99 17 05 31

infoenergie@pays-fougeres.org

> Sur le Pays de Redon

EIE du Pays de Redon Bretagne Sud66

Rue des douves • 35606 Redon

02 99 71 62 36 • eie@pays-redon.fr

> Sur le Pays de Rennes

ALEC du Pays de Rennes

104 Bd Clémenceau • 35200 Rennes

0 805 203 205

infoenergie@alec-rennes.org

> Sur le Pays de Vitré

EIE du Pays de Vitré

Porte de Bretagne

Maison du Logement

47 rue notre Dame • 35500 Vitré

02 99 17 05 31

infoenergie@paysdevitre.org

> Sur le pays de Saint-Malo

EIE du Pays de Saint-Malo

23 Avenue Anita Conti

35400 Saint-Malo

09 65 04 87 37

infoenergie@pays-stmalo.fr

Contactez-nous !



SNAL (Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs) de la région Bretagne

Son rôle : représenter les aménageurs privés, travailler avec les collectivités et les autres acteurs du monde de l'habitat et de la construction sur les problématiques diverses de l'aménagement.

Arnaud LE BOURGEOIS, Président

Immeuble Le Marygold

3, rue Pitre Chevalier • 29000 QUIMPER

02 98 90 04 63

ameliedecaux@snal.fr • www.snal.fr

N'hésitez pas à consulter le service urbanisme de votre mairie ou bien votre notaire.