



# ACHETER UN TERRAIN AMÉNAGÉ POUR FAIRE CONSTRUIRE

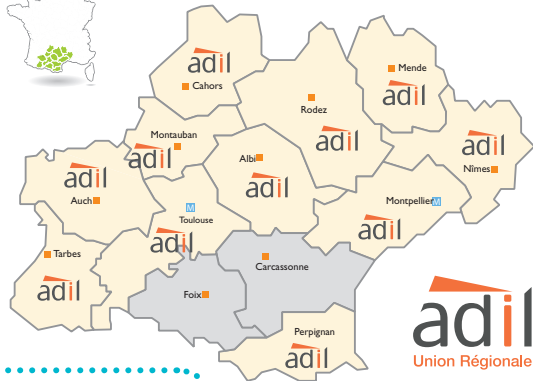


## > Les Agences Départementales d'Information sur le Logement

Les ADIL sont des associations agréées dont les missions sont prévues aux articles L366-1 et suivants du Code de la Construction et l'Habitation : « ... *informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial...* »

Constituées d'une équipe de juristes spécialisés en droit du logement, les ADIL conseillent, gratuitement et en toute objectivité, sur tout le droit et le financement du logement, en particulier pour les candidats à l'accession. En effet, elles réunissent en

un seul lieu tout ce qu'il faut connaître pour sécuriser son opération : conseils et simulations sur le financement adaptés à la situation personnelle de l'utilisateur; conseils sur les contrats avec les professionnels, informations sur la fiscalité immobilière, les assurances, les coûts inhérents aux différents types d'opérations. Mieux informé, le ménage est mieux armé pour réussir son projet et protéger l'équilibre de son budget.



### CHIFFRES CLÉS DU RÉSEAU EN OCCITANIE

- > 93 % de la population régionale couverte
- > 150 permanences de proximité
- > Plus de 90 000 conseils délivrés par an



## > L'UNAM

Créé en 1980, l'UNAM (anciennement SNAL) est la seule organisation professionnelle dédiée exclusivement à l'aménagement qui représente les professionnels, majoritairement privés, travaillant en Permis d'Aménager (PA) ou en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), pour l'habitat ou le développement économique. L'aménageur 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, en général à vocation majoritaire d'habitat. L'aménageur réalise les travaux de viabilisation et d'aménagement puis procède à la revente de terrains urbanisables (terrains équipés et constructibles). L'aménageur de l'UNAM 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).

**GARANT DU PROFESSIONNALISME ET DES COMPÉTENCES DE SES ADHÉRENTS, L'UNAM C'EST, AU QUOTIDIEN :**

- un **réseau de dimension nationale** avec 300 entreprises réparties au sein de 14 chambres régionales ;
- un **centre d'expertise** sur les évolutions législatives, administratives, économiques et sociales de la profession ;

- un service de formation continue au plus près des problématiques des territoires ;
- un laboratoire dédié à l'innovation des techniques et à l'évolution des savoir-faire dans le domaine de l'urbanisme et de l'environnement ;
- un partenaire des élus locaux, des parlementaires et des pouvoirs publics.

Retrouvez les coordonnées des adhérents de la région Occitanie, ainsi que la Charte Éthique de l'UNAM, sur [www.unam-territoires.fr](http://www.unam-territoires.fr).

### CHIFFRES CLÉS

- > 26 professionnels de l'aménagement sur la région
- > 3 200 terrains à bâtir/an



## > DU « LOTISSEMENT » AU QUARTIER DURABLE



Photo: SAFER - Commune de RECHAMBAUD

Comme beaucoup d'autres métiers, le métier d'aménageur a beaucoup évolué ces dernières années. Du lotissement en « tablette de chocolat » (juxtaposition de terrains à bâtir) aux opérations labellisées EcoQuartier et certifiées HQE™ Aménagement, le chemin parcouru est immense. Les adhérents de l'UNAM se voient d'ailleurs dorénavant beaucoup plus comme des aménageurs et créateurs de quartiers que comme de purs lotisseurs.

À cet effet, les aménageurs de l'UNAM sont attentifs à la coordination et à l'échange avec la collectivité en amont d'un projet mais également au respect, lorsque c'est possible, d'une méthodologie « d'éco-aménagement », élaborée en partenariat avec l'ADEME et l'association HQE qui a abouti à la certification HQE™ Aménagement.

Une opération d'aménagement réalisée sous forme de permis d'aménager ou de ZAC, 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 est investi d'une responsabilité : améliorer et rendre durable le cadre de vie dans son insertion environnementale, sociale et économique.

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

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

**BON À SAVOIR :** L'habitat individuel en secteur aménagé mobilise 4 fois moins de terrain que l'habitat individuel en secteur diffus.



# UN TERRAIN AMÉNAGÉ : QU'EST-CE QUE C'EST ?

## A • La définition d'un terrain aménagé (appelé « lotissement »)

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

**PRÉCISION :** Il y a lotissement dès la 1<sup>ère</sup> division en vue de construire.

**BON À SAVOIR :** À la différence d'un terrain situé hors d'un secteur aménagé, l'acquéreur est sûr que le terrain situé en secteur aménagé est constructible, physiquement viabilisé<sup>1</sup> et raccordé aux réseaux sans frais supplémentaires à prévoir.

## B • La création d'un terrain aménagé

### I • Dans le cadre d'un permis d'aménager :

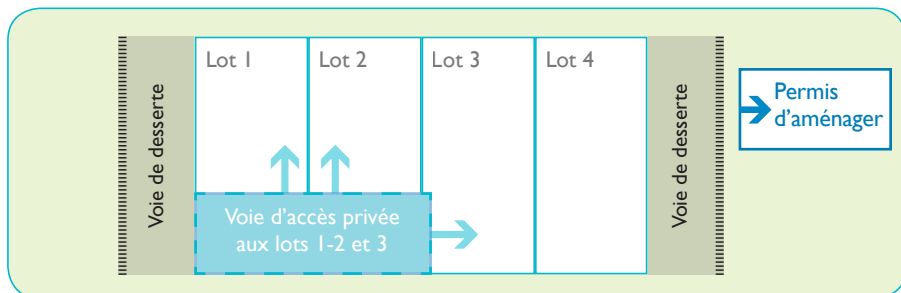
Une opération d'aménagement située dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ou prévoyant la création de voies, d'espaces et d'équipements communs est soumise à permis d'aménager.

**À savoir :**

- *La voie* : il s'agit d'une voie de desserte qui doit être créée ou aménagée pour desservir le quartier. Elle doit également être commune à plusieurs lots.
- *Les espaces communs* : ce sont des espaces partagés à vocation collective, 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 quartier nouvellement créé.
- *Les équipements communs* : ce sont les réseaux et équipements de viabilité communs à plusieurs lots (ex : canalisations, réseaux de gaz, d'électricité...). Ils sont réalisés par l'aménageur.

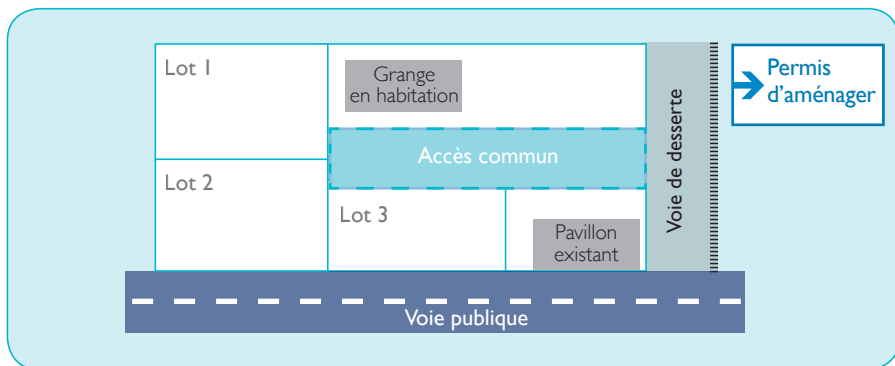
### Exemples d'opérations d'aménagement soumises à permis d'aménager :

- Création de quatre lots avec une voie commune même si elle ne dessert pas tous les lots (hors site classé et sauvegardé).



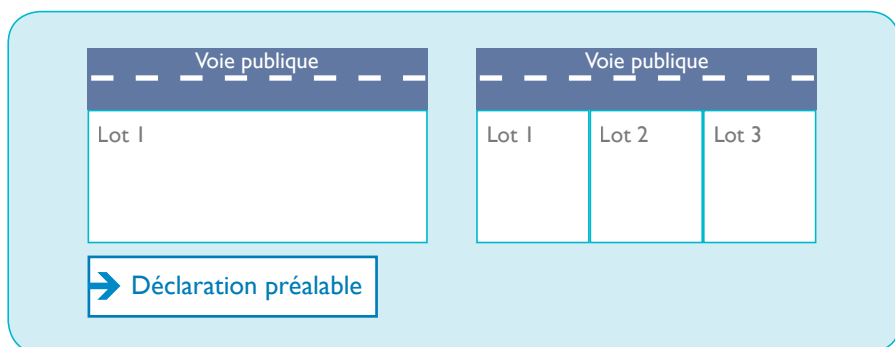
<sup>1</sup> Un terrain viabilisé est un terrain qui est desservi par une voie d'accès et qui est raccordé aux différents réseaux : eau potable, électricité, téléphone, gaz (éventuellement), assainissement (éventuellement)..

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



## 2 • Dans le cadre de la déclaration préalable :

Toutes les opérations non soumises à permis d'aménager, c'est-à-dire celles 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 (R 421-23 du code de l'urbanisme).



## 3 • Dans le cadre d'une 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 dossier de création de la ZAC comportant la définition du périmètre et le programme de construction de la zone est approuvé par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Dans un second temps, la collectivité, accompagnée par l'aménageur qui a été retenu à l'issue d'une procédure de mise en concurrence formalisée, approuve le dossier de réalisation de la ZAC.

Cette procédure permet de réaliser du foncier prêt à bâtir (terrains à bâtir viabilisés) dans une zone aménagée et équipée.

## C • Les documents


### I • Dans le cadre d'un permis d'aménager

#### > Le règlement de lotissement et son contenu

Bien que facultatif, un règlement de lotissement est établi dans la plupart des opérations d'aménagement afin de renforcer les règles applicables aux constructions et de garantir un minimum d'unité architecturale et paysagère.

Le contenu du règlement doit ne comporter que les règles d'urbanisme applicables à l'opération, notamment :

- les règles d'occupation et d'utilisation du sol sur les différents lots (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



**BON À SAVOIR :** Un règlement de lotissement est plus restrictif que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la collectivité. En revanche, il ne peut pas autoriser ce que le PLU interdit. Ce règlement se substitue à la réglementation issue du PLU et est valable 10 ans à compter de l'obtention du permis d'aménager sans possibilité pour les colotis d'en demander le maintien.

#### > 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 d'autre part.

S'il existe, il peut 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 y afférentes : réalisation des travaux, obligation de l'aménageur 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...

Le cahier des charges s'impose de plein droit aux colotis. Il est maintenu même à l'échéance du délai de 10 ans.

## 2 • Dans le cadre d'une ZAC

Un Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) est obligatoire : il est prévu et organisé par l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme.

Il doit être approuvé par la collectivité à l'initiative de la création de la ZAC.

Par ce CCCT, les aménageurs peuvent imposer des prescriptions particulières aux acquéreurs (ces prescriptions peuvent être techniques, urbanistiques ou architecturales). À tout le moins, il doit respecter les restrictions d'usage et les dispositions du PLU : il n'a vocation qu'à les préciser ou à les rendre plus contraignantes.

Ce cahier des charges est annexé à l'acte d'achat pour obliger les acquéreurs à respecter certaines règles lors de la construction.

Toute demande de permis de construire doit être accompagnée du CCCT qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher (SDP) autorisés sur la parcelle cédée.

## D • Les participations financières

La venue de nouveaux habitants dans une commune nécessite des équipements d'accueil et de vie (assainissement, voies, écoles, services publics...). Ces équipements nécessitent un investissement pour la collectivité et sont financés par diverses taxes et participations.

### I • La taxe d'aménagement (TA)

Applicable aux constructions (y compris lors d'un nouveau permis de construire générant de la surface de plancher : abris piscine, extension de l'habitation), la taxe d'aménagement est exigible dans un délai de 12 et 24 mois à compter de l'obtention du permis de construire.

Elle est exceptionnellement applicable au permis d'aménager dès que lors que celui-ci prévoit la création de places de stationnements réalisées en dehors des voies de circulation créées.

La taxe est composée de 3 parts (nationale affectée à l'archéologie préventive, départementale et communale ou intercommunale), chaque part étant instaurée par délibération de l'autorité locale.

**MONTANT** = valeur forfaitaire au m<sup>2</sup> x surface taxable (m<sup>2</sup>) x taux voté par la collectivité  
+ part départementale + archéologie préventive 0,4 %

Consultez le site : [www.logement.gouv.fr/calcul-de-la-taxe-d-amenagement-571](http://www.logement.gouv.fr/calcul-de-la-taxe-d-amenagement-571)

## 2 • Le projet urbain partenarial (PUP)

Codifié aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme, le PUP est une participation d'urbanisme destinée au financement des équipements publics directement induits par la réalisation de l'opération d'aménagement. Librement négocié dans la limite de l'utilité que vont en retirer les futurs habitants, il prend la forme d'une convention conclue entre l'aménageur, le promoteur et/ou le propriétaire du terrain d'assiette de l'opération et la collectivité compétente en matière de PLU.

Devant intervenir avant le dépôt du permis d'aménager, sa conclusion, facultative, entraîne l'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement pendant un délai qui ne peut excéder 10 ans à compter de la signature de la convention.

L'intérêt principal du PUP est de permettre un préfinancement des équipements publics avant leur réalisation et le financement à prix coûtant des équipements publics directement liés à l'opération d'aménagement.

### 3 • La participation pour l'assainissement collectif (PAC)

En matière d'assainissement, plusieurs solutions sont possibles : selon le zonage prévu par les communes, les constructions pourront être raccordées au réseau collectif, ou être équipées d'un système d'assainissement individuel.

C'est l'aménageur qui étudie ce volet assainissement en se rapprochant du concessionnaire du réseau 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 dès le départ par l'aménageur, en coordination avec la collectivité en charge de l'assainissement. Ce dispositif intermédiaire est en général calibré pour 100 à 150 habitants.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif emporte pour les acquéreurs des terrains le paiement de la participation pour assainissement collectif.

Fixé par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale, le montant de la participation pour assainissement collectif est justifié par l'économie de l'installation d'un système d'assainissement individuel. Le montant de la PAC peut atteindre jusqu'à 80 % du coût de fourniture et de pose d'une installation individuelle d'évacuation ou d'assainissement. La participation pour raccordement est exigible au jour du raccordement, le fait générateur étant la demande de branchement.

### 4 • Les participations dans le cadre d'une ZAC

La ZAC bénéficie d'un régime de participations particulier défini contractuellement entre l'aménageur et la collectivité permettant le financement des équipements publics (voirie, assainissement, équipements scolaires, etc) réalisés à l'intérieur du périmètre de la ZAC. Ces participations peuvent financer les équipements situés hors de la ZAC dès lors que ces équipements sont utilisés de manière prépondérante par les habitants de la ZAC.

Les participations financières pour les équipements publics sont à la charge de l'aménageur qui en reportera le coût sur le prix du terrain.

Tout comme en matière de PUR, l'existence d'une participation en ZAC exonère de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

### 5 • La redevance d'archéologie préventive (RAP)

La redevance d'archéologie préventive est destinée à apporter les ressources nécessaires à l'exercice des missions de détection, de sauvegarde et de conservation du patrimoine archéologique.

Mutualisée, elle permet de financer les diagnostics d'archéologie préventive.

Elle constitue la part nationale de la taxe d'aménagement et est exigible en cas d'obtention d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager.

Elle correspond à 0,4 % du coût de l'ensemble immobilier constitué par le rapport entre la surface fiscale de plancher de construction et la valeur fixée chaque année par m<sup>2</sup>.



**BON À SAVOIR :** Si vous construisez sur un terrain aménagé, aucune des contributions (participations et taxes) qui ont déjà été mises à la charge de l'aménageur ne peuvent être réclamées à l'acquéreur. N'hésitez pas à vous faire préciser par un professionnel le montant des taxes restant à votre charge.





## LES GARANTIES DE L'AMÉNAGEUR PROFESSIONNEL ?

### A • La responsabilité décennale

L'aménageur, 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 de l'opération d'aménagement 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.

### B • La garantie des vices cachés pour le sol

En tant que professionnel, l'aménageur est tenu de la **garantie des vices cachés de la chose vendue**, qui la rendraient impropre à l'usage auquel on la destine ou qui diminueraient 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, 4 conditions doivent être réunies :*

- un vice affectant la chose vendue ;
- 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<sup>e</sup> 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.

L'UNAM conseille à ses adhérents, et au-delà à l'ensemble des aménageurs, de fournir au moment de la signature des promesses de vente ou de l'acte authentique de vente, l'étude de sol qu'il a réalisée sur l'emprise des voies et des espaces communs de l'opération d'aménagement afin de donner aux acquéreurs des renseignements géotechniques sur la nature du sol.

Cette étude de sol n'exonère pas les acquéreurs et leurs constructeurs de réaliser une étude de sols sur le lot acquis afin d'adapter la construction envisagée à la nature du sol.

## C • Quid de la garantie dommages-ouvrage ?

Depuis l'ordonnance du 8 juin 2005, les voiries et réseaux divers réalisés dans le cadre de l'opération par l'aménageur ne sont pas soumis à obligation d'assurance dommages-ouvrage.

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, charge à 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.

...

**BON À SAVOIR :** Certains aménageurs demandent le jour de la vente une « provision pour réparations de dégradations ». Consignée chez le notaire, elle est restituable en tout ou partie à l'issue de l'achèvement du chantier de construction de maison individuelle.



## L'ACHAT D'UN TERRAIN AMÉNAGÉ

**BON À SAVOIR :** Acheter un terrain aménagé, 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). Toutefois, l'acquéreur doit vérifier que :

- Son projet est compatible avec les règles d'urbanisme (PLU, règlement ou CCCT...) et les servitudes propres à l'opération.
- Les travaux susceptibles de lui être imposés (traitement des clôtures, plantations de végétaux, toitures, gestion des eaux pluviales...) correspondent bien à ses attentes et à 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 sont présents au droit du terrain (les « raccordements » privés). Cela génère un coût qu'il doit prendre en compte dans son budget. Ces frais peuvent être inclus dans le contrat de construction : l'acquéreur devra s'en assurer auprès du professionnel.

### A • La signature de l'avant-contrat

**Important :** à des fins de protection de l'acquéreur particulier, la signature de l'avant contrat ne peut jamais intervenir, à peine de nullité, avant l'obtention du permis d'aménager. Il en va différemment dans les « lotissements » soumis à déclaration préalable.

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

#### ZOOM SUR :

**Promesse de vente (promesse unilatérale de vente) :** le vendeur fait une offre de vente à l'acquéreur par laquelle il lui donne une option d'acquérir le terrain pendant un délai clairement énoncé. Au titre de cette promesse, seul le vendeur (appelé promettant) est engagé. L'acquéreur sera tenu d'acquérir à partir du moment où il a levé l'option d'acquisition.

**Compromis de vente (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.

Le compromis de vente vaut vente à la date de sa signature dès la réalisation ou la non réalisation des conditions (suspensives ou résolutoires).

Dans le cadre d'une *déclaration préalable* : il est possible de signer une promesse de vente ou d'achat sous condition suspensive de la non opposition à la déclaration préalable.

Dans le cadre du *permis d'aménager* : dès son obtention, l'avant contrat ne peut prendre la forme que d'une promesse unilatérale de vente. La signature d'un compromis de vente n'est possible que dans l'hypothèse où l'aménageur a obtenu de la part de la collectivité une autorisation de vente avant la réalisation de tout ou partie des travaux.

Dans le cadre d'une ZAC : la signature de l'avant contrat peut intervenir à tout moment et ce, même avant la réalisation des travaux.

## > LE CONTENU DE L'AVANT-CONTRAT

Il doit indiquer la contenance du lot réservé, sa délimitation (qui doit résulter d'un bornage<sup>2</sup>), 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 des prêts, purge des droits de préemption, opération d'archéologie préventive...

Une indemnité d'immobilisation représentant 5 % maximum du prix de vente peut être demandée à la signature de la promesse de vente.

En cas de compromis, ce montant peut atteindre 10 %.

Attention, certaines clauses ne doivent pas figurer dans un 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 l'aménageur s'exonère totalement de la garantie des vices cachés afférents au terrain vendu.

Dans le cadre d'une promesse unilatérale de vente d'un terrain soumis à permis d'aménager, 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 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 soumis à déclaration préalable ou dans une ZAC, l'acquéreur ne dispose pas de délai de rétractation.

<sup>2</sup> Le bornage est une opération par laquelle les propriétaires de terrains contigus s'entendent pour reconnaître la limite commune de leurs propriétés respectives. Dans une opération d'aménagement, tous les terrains sont vendus bornés, avec une garantie de contenance.

## > LES DOCUMENTS ANNEXES OBLIGATOIRES

- **État des risques naturels, miniers et technologiques** (annexés 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 doit en être informé.
- **Dans le cadre d'un permis d'aménager** : le permis d'aménager, le règlement de lotissement et le cahier des charges s'ils existent (*voir p.6*).
- **Dans le cadre d'une ZAC** : le CCCT obligatoire (*voir p.7*). Ce document 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.
- **L'attestation de surface de plancher** constructible affectée à la parcelle. Ce document est exigé dans la demande de permis de construire déposé par l'acquéreur.

### LES AMÉNAGEURS ADHÉRENTS DE L'UNAM VONT PLUS LOIN !

Comme exposé lors de la signature de l'avant contrat et pour information, les aménageurs adhérents de l'UNAM s'engagent à fournir une étude de sol sur l'emprise des voies et espaces communs de l'opération d'aménagement. Cette étude permet à l'aménageur d'exécuter son obligation d'information quant à la nature du sol et d'aviser les acquéreurs de la nécessité de procéder à une étude de sol spécifique sur leur parcelle afin d'adapter leur construction à la nature du terrain. Dans tous les cas, la définition des fondations et la responsabilité qui en découle pour la construction relève du constructeur.

Si cette étude spécifique révèle un surcout pour l'acquéreur, ce dernier aura la faculté de se rétracter.

**BON À SAVOIR :** Vous pouvez obtenir votre permis de construire avant l'achèvement des travaux d'aménagement sous certaines conditions (garantie financière d'achèvement du professionnel, autorisation de vente...). Renseignez-vous auprès de votre aménageur.

## B • Les conditions de la vente

Les conditions de vente d'un terrain situé dans une opération d'aménagement sont strictement réglementées. Elles varient selon la procédure d'aménagement utilisée, c'est-à-dire selon que la création du quartier est issue d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager ou d'une ZAC.

### a) En cas de déclaration préalable

Les ventes peuvent être conclues à tout moment.

### b) En cas de permis d'aménager

La vente des lots ne peut pas intervenir 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 :

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

Et

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

L'aménageur devra en revanche respecter un délai dans lequel les travaux devront être réalisés. Ce délai est prévu d'une part dans l'arrêté d'autorisation de vente des lots par anticipation et d'autre part, dans les avants contrats s'ils existent et dans l'acte authentique de vente.

### c) En ZAC

Les ventes peuvent intervenir à n'importe quel moment, que les travaux aient été ou non réalisés.

Il n'est pas nécessaire pour l'aménageur de mettre en place une garantie bancaire d'achèvement des travaux pour effectuer les ventes.

## C • L'acte authentique de vente

Dès que toutes les conditions de la vente sont réunies, l'acte authentique de vente peut être conclu devant notaire.

**L'acquéreur peut souhaiter se faire accompagner par son notaire.** 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 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 s'acquitte du prix (hors éventuel acompte versé à la signature), des frais notariés, et éventuellement des frais annexes à la signature de l'acte authentique. Il verse une participation au fonds de roulement pour la future ASL (*voir p. 16*) et/ou une provision pour les éventuelles dégradations (*voir p. 10*). Ces sommes sont versées le jour de l'acte et consignées chez le notaire.

## COMMENT BIEN FINANCER VOTRE ACHAT ?

### « Un bon montage financier est un gage de sécurité »

Vous envisagez de faire construire votre maison.

Avant de vous décider :

- appréciez correctement vos ressources actuelles : n'oubliez pas que vos dépenses actuelles viendront s'ajouter aux mensualités de remboursement de prêt ;
- calculez bien ce que vous devez déboursier, dès la 1<sup>re</sup> année : outre les mensualités de prêt, pensez au coût des assurances ainsi que les dépenses nécessaires à votre déménagement par exemple.

Sachez négocier le meilleur financement, c'est-à-dire le mieux adapté à votre situation.

L'ADIL peut vous aider à prendre votre décision en établissant avec vous un diagnostic personnalisé de votre projet en tenant compte de votre situation et de son évolution prévisible.

Elle vous informe sur les prêts (notamment règlementés) et aides auxquels vous pouvez prétendre ainsi que les différentes formules de prêts pouvant vous être proposées.

Elle réalise à votre demande des simulations financières.

Elle vous aide à dresser la liste des questions à poser aux établissements de crédit.

**VOTRE ADIL VOUS CONSEILLE, CONSULTEZ-LÀ !**





## LA GESTION DES PARTIES COMMUNES

### A • Dans le cadre du permis d'aménager

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 l'**Association Syndicale Libre, dite ASL (si elle existe)**, et devra ainsi s'acquitter de sa part des charges relatives à l'entretien et à la gestion des espaces et équipements communs.

### I • L'association syndicale libre (ASL) : qu'est-ce que c'est ?

Une association syndicale libre peut être constituée afin de construire, entretenir, gérer des ouvrages ou réaliser des travaux en vue de :

- prévenir les risques naturels ou sanitaires, les pollutions et les nuisances ;
- préserver, restaurer ou exploiter des ressources naturelles ;
- aménager ou entretenir des cours d'eau, lacs ou plans d'eau, voies et réseaux divers ;
- mettre en valeur des propriétés.

Les associations syndicales libres (ASL) se forment par le consentement écrit et unanime des propriétaires intéressés.

Sa mission est d'assurer la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs de l'opération.

L'association syndicale libre gère elle-même son budget : celui-ci est financé par des cotisations perçues auprès des colotis, qui ont l'obligation de les payer.

Elle prend en charge les frais relatifs à l'entretien des espaces communs et éléments d'équipements, 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).

...

**BON À SAVOIR :** 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 compte séquestre au nom de l'ASL. La totalité des sommes est ensuite versée à l'ASL après sa création : cela lui permet de subvenir aux premières dépenses d'entretien ou de gestion.



## 2 • Pourquoi la créer ?

La création d'une association syndicale est obligatoire dès lors que des voies et espaces communs sont envisagés, sauf si l'aménageur conclut avec la commune une convention prévoyant le transfert de la totalité de ces ouvrages dans le domaine public.

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

La constitution d'une ASL lui permet d'acquérir la personnalité morale et ainsi de procéder à tous les actes d'administration ou de disposition des biens de son patrimoine. Au titre de la constitution, l'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). Ses statuts sont remis à l'acquéreur lors de l'avant-contrat par l'aménageur.

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



**BON À SAVOIR :** L'assemblée générale constitutive de l'ASL est habituellement organisée par l'aménageur, avec le concours de son Notaire.

Dans le cadre de la mise en place de la garantie bancaire, et une fois que l'ASL est constituée, le transfert de propriété des emprises des voies et espaces communs à l'ASL peut intervenir dès la première vente. Elle en assure alors 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.

## 3 • Comment ça fonctionne ?

Les règles de fonctionnement d'une ASL sont librement déterminées par ses 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'ASL se réunit en **assemblée générale** dont tous les colotis sont membres de plein droit.

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'une opération importante) dont les membres sont élus ou désignés par l'assemblée générale. Leurs pouvoirs sont déterminés par les statuts.

## B • Dans le cadre d'une ZAC

Dans le cadre d'un traité de concession de ZAC, il est généralement prévu que la gestion des parties communes soit assurée par l'aménageur jusqu'à la réception des travaux par la collectivité.

Il n'y a donc pas d'association syndicale.

Les règles de fonctionnement de l'opération sont définies dans le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) qui règlemente les rapports et les responsabilités du constructeur, de l'aménageur et de la collectivité concédante.

Le CCCT comporte généralement des annexes :

- le cahier de prescriptions architecturales qui peut exiger des règles de construction plus restrictives que le PLU ;
- le cahier de limite de prestation qui définit « qui fait quoi » entre l'aménageur et le constructeur ;
- la fiche du lot qui précise les droits à construire attribués à la parcelle et les éventuelles servitudes frappant le lot.



# 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, fiscal ou énergétique.

### **Adil de l'Aveyron :**

7, place Sainte Catherine • 12000 Rodez  
05 65 73 18 00 • [www.adil12.org](http://www.adil12.org)

### **Adil du Gard :**

7, rue Nationale • 30000 Nîmes  
04 66 21 22 23 • [www.adil30.org](http://www.adil30.org)

### **Adil du Gers**

81, route de Pessan • BP 40571 • 32022 Auch Cedex 9  
05 81 32 35 05 • [www.adil32.org](http://www.adil32.org)

### **Adil de la Haute-Garonne**

4 rue Furgole • 31000 Toulouse  
05 61 22 46 22 • [www.adil31.org](http://www.adil31.org)

### **Adil des Pyrénées-Orientales**

3, rue Emmanuel Brousse • 66000 Perpignan  
04 68 52 00 00 • [www.adil66.org](http://www.adil66.org)

### **Adil du Tarn-et-Garonne**

24, rue d'Albert • BP 348 • 82003 Montauban  
05 63 63 04 68 • [www.adil82.org](http://www.adil82.org)

### **Adil de l'Hérault**

4bis, rue Rondelet • 34000 Montpellier  
04 67 55 55 55 • [www.adil34.org](http://www.adil34.org)

### **Adil du Lot**

64, bd Gambetta • 46000 Cahors  
05 65 35 25 41 • [www.adil46.org](http://www.adil46.org)

### **Adil des Hautes-Pyrénées**

24, rue Larrey • 65000 Tarbes  
05 62 34 67 11 • [www.adil65.org](http://www.adil65.org)

### **Adil de la Lozère**

12 bis, avenue Foch • 48000 Mende  
04 66 49 36 65 • [www.adil48.org](http://www.adil48.org)

### **Adil du Tarn**

3, bd Lacombe • 81000 Albi  
05 63 48 73 80 • [www.adiltarn.org](http://www.adiltarn.org)



## **UNAM** (Union Nationale des Aménageurs)

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.

### **La Chambre régionale**

#### **Languedoc-Roussillon de l'UNAM**

Hervé VANALDEWERELD, *Président*

### **La Chambre régionale**

#### **Midi-Pyrénées de l'UNAM**

François RIEUSSEC, *Président*

Contact : 01 44 20 09 10 • [contact@unam-territoires.fr](mailto:contact@unam-territoires.fr)

RETROUVEZ TOUS LES ADHÉRENTS DE LA RÉGION, AINSI QUE LA CHARTE ÉTHIQUE DE L'UNAM, SUR **[WWW.UNAM-TERRITOIRES.FR](http://WWW.UNAM-TERRITOIRES.FR)**

## **CAUE** (Conseil architecture urbanisme environnement)

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...

RETROUVEZ VOTRE CAUE DÉPARTEMENTAL SUR :  
**[www.fncaue.com/repertoire-caue-urcaue/](http://www.fncaue.com/repertoire-caue-urcaue/)**



Contactez-nous !

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