



Terrain

Comment acheter en lotissement

En lotissement, vous deviendrez propriétaire d'une parcelle bornée, viabilisée, équipée et prête à bâtir. Autre atout : votre parcours d'acquéreur sera très encadré pour vous offrir un maximum de sécurité.

par N. Giraud avec P. Chevillard

Photos dossier : Marc Loiseau



Un lotissement bien conçu et bien végétalisé est un lotissement qui vieillit bien. Encore faut-il qu'il soit réalisé par des spécialistes.



Pour une meilleure intégration dans l'environnement, les lotissements misent sur l'unité architecturale.

Un lotissement, c'est une opération d'urbanisme qui propose des terrains à bâtir sur lesquels les particuliers construisent leur maison. Une solution qui offre de nombreux avantages. La parcelle est toujours constructible. Elle est spécialement conçue pour accueillir des maisons neuves. Elle est obligatoirement bornée. Elle est viabilisée : les réseaux d'eau, de gaz, d'électricité et de tout-à-l'égout sont installés, ce qui est matérialisé par un coffret technique installé en limite séparative. Un règlement et un cahier des charges sont établis pour y organiser la vie commune, mais aussi encadrer l'architecture de votre maison pour assurer une cohérence urbanistique au lotissement.

L'achat du terrain

Vous avez trouvé votre terrain en lotissement ? Reste à l'acheter. Une démarche qui obéit à des règles précises définies par le Code de l'urbanisme. Leur but : vous offrir une grande protection.

La promesse de vente. En lotissement, vous signez une promesse de vente spécifique. Elle indique la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison. En contrepartie, le vendeur peut exiger le versement d'une indemnité d'immobilisation d'un montant de 5 % du prix maximum. Cette somme est versée sur un compte bloqué. Elle est indisponible jusqu'à la conclusion de la vente. La promesse ne devient définitive qu'au-delà d'un délai de dix jours

Objectif nature

Les lotissements d'aujourd'hui sont créés par des équipes pluridisciplinaires dans lesquelles interviennent des urbanistes, des architectes, des paysagistes. L'objectif : créer un cadre de vie équilibré et agréable. De plus en plus, les lotissements se placent sous le signe du développement durable. Au programme : verdure, gestion intelligente des eaux de pluie, voirie mixte (la circulation des voitures et celle des piétons est séparée), mais aussi des terrains conçus pour favoriser l'architecture bioclimatique, garante de maisons économes en énergie.

pendant lequel vous pouvez vous rétracter par lettre recommandée avec accusé de réception. Les fonds devront alors vous être rendus dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

A noter : pour les terrains en diffus, vendus par un particulier hors lotissement, vous ne bénéficiez pas de ce droit de rétractation.

L'acte définitif. Vous passez chez le notaire pour signer l'acte définitif environ trois mois après la signature de la promesse



Bornés, viabilisés, les terrains en lotissement sont livrés prêts à bâtir.

de vente. Vous versez alors le solde du prix et les frais engendrés par cette acquisition (5,80 % du prix plus quelques frais annexes, de l'ordre de 2 %).

Les garanties du lotisseur. Lorsque vous achetez un terrain en lotissement à un aménageur-lotisseur adhérent au Syndicat national des professionnels de l'aménagement et du lotissement (Snal), vous bénéficiez de garanties supplémentaires :

- ils offrent un grand choix de terrains avec des espaces verts paysagers bénéficiant des services communaux ;
- ils garantissent que les terrains proposés sont tous constructibles au regard des règles d'urbanisme ;
- ils garantissent, dès la réservation, la superficie des terrains au mètre carré près ;
- les terrains sont équipés de routes, de réseaux d'eau, de téléphone, de gaz, d'électricité et d'assainissement ;
- ils remettent systématiquement aux acquéreurs les certificats administratifs, les plans de situation, les bornages, etc. ;
- ils fournissent des informations sur la nature du sol grâce aux sondages réalisés lors de la fabrication du lotissement. Ces renseignements ne remplacent pas une étude de sol individuelle ;
- ils garantissent, par la souscription d'une assurance en responsabilité décennale, les ouvrages de viabilité qu'ils ont réalisés ;
- ils garantissent le bon fonctionnement des travaux d'équipement ;

– ils conseillent l'acheteur pour le financement de l'achat du terrain ;

– ils détaillent le prix demandé, avec le coût respectif du terrain et des taxes, ce qui permet à l'acquéreur d'évaluer le rapport qualité/prix. Attention : ces garanties ne sont pas offertes par les aménageurs occasionnels.

La construction de la maison

Dans un lotissement, vous avez le plus souvent le libre choix du constructeur. Dans la plupart des cas, vous signez un Contrat de construction d'une maison individuelle (CCMI). Strictelement réglementé par la loi de 1990 dans l'intérêt de l'acquéreur, il vous offre de nombreuses protections. Les principales : la garantie de livraison à prix et délais convenus, un délai de rétractation de sept jours, la notice descriptive de la maison, une garantie du constructeur contre les défauts et vices de construction. L'assurance dommages-ouvrage, obligatoire, est dans la plupart des cas incluse dans le CCMI.

La nature du sol. On l'a dit, les aménageurs-lotisseurs membres du Snal fournissent à leurs clients les informations sur la nature du sol qu'ils ont recueillies lors de la fabrication du lotissement. Des renseignements utiles ; mais dans l'absolu, mieux vaut réaliser une étude de sol de la parcelle par un géotechnicien. Le type de fondations à employer sera connu et le projet pourra être précisément chiffré. Le tarif : dans les



L'achat en lotissement est encadré par des règles très protectrices pour les particuliers (droit de rétractation notamment).

1 500 € en général. Pour les autres types de lotissement (et pour tous les types de terrains), l'étude de sol est vivement recommandée.

Les règles de construction. Le cahier des charges, qui régit le fonctionnement du lotissement (voir ci-après) peut définir des règles de construction particulières. Il peut s'agir de prescriptions architecturales (sens de faitage des toitures, matériaux, couleurs des façades et/ou des volets), mais aussi de dispositions techniques (recours aux énergies renouvelables par exemple). Souvent plus contraignant que le Plan local d'urbanisme de la commune, ce cahier des charges garantit l'unité architecturale du lotissement et sa bonne insertion dans l'environnement. Le constructeur le connaît et sait adapter son offre.

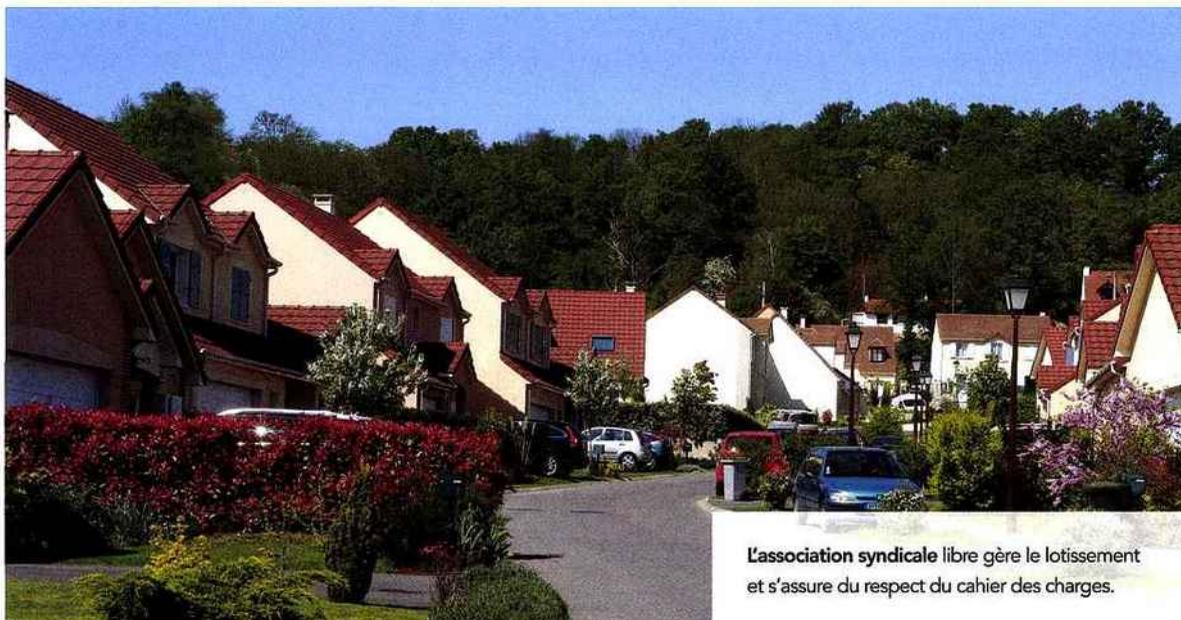
Equipements communs

Un lotissement possède des équipements communs (voiries, espaces verts, etc.). Ils peuvent être cédés ou non à la commune. Il existe sur ce point trois solutions.

Les colotis maîtres chez eux. Les habitants du lotissement (colotis) préfèrent ne pas céder à la commune les équipements communs du lotissement. Ils en conservent dans ce

cas la charge et l'entretien. Corrélativement, ces équipements restent la propriété privée des colotis. Les aires de jeux et de stationnement, par exemple, peuvent être fermées au public. Les équipements vont à la commune. Le lotisseur a prévu le transfert direct de ces équipements à la commune. Ce transfert ne peut se faire contre la volonté du conseil municipal. Le lotisseur devra donc engager le plus tôt possible des négociations avec la commune pour conclure une convention de transfert (ou de classement). Cette convention, si elle est conclue, sera arrêtée dès l'autorisation de lotir. Cette cession est toujours réalisée gratuitement. Dans ce cas, la création d'une association syndicale libre n'est pas obligatoire puisque la propriété des équipements collectifs passera directement du lotisseur à la commune. Le conseil municipal étant seul juge de l'opportunité de recueillir ces espaces, il pourra imposer certaines caractéristiques techniques. Par ailleurs, il n'acceptera les équipements que si ceux-ci sont achevés et en bon état, ce qui sera constaté par un procès-verbal de réception.

Les colotis cèdent les équipements. La cession des équipements communs peut intervenir ultérieurement, à la demande des colotis. Cette décision doit être prise par l'assemblée générale des colotis statuant à la majorité prévue dans



L'association syndicale libre gère le lotissement et s'assure du respect du cahier des charges.

les statuts ou à défaut à l'unanimité. Ce transfert fera également l'objet d'une convention avec la mairie après acceptation par le conseil municipal du classement et des conditions financières et matérielles.

Vivre dans un lotissement

Habiter un lotissement implique le respect de certaines règles fixées dans le cahier des charges. Et pour gérer le lotissement, le lotisseur doit mettre en place un organe appelé association syndicale libre (ASL).

L'association syndicale libre (ASL). La réalisation d'un lotissement suppose la création d'un certain nombre d'équipements collectifs : voirie, éclairage des rues, aires de stationnement et de jeux et espaces verts. Leur entretien va nécessairement générer des frais. Il va donc falloir gérer la participation de chacun à ces dépenses. C'est pourquoi la loi impose la constitution d'une association syndicale libre. Ainsi, lorsque des équipements communs sont prévus, le lotisseur s'engage dans le cahier des charges à constituer cette association à qui est transférée la propriété des équipements ainsi que leur gestion et leur entretien jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine public (*voir encadré*).

Cette association, personne morale de droit privé, est créée par l'aménageur-lotisseur dès la vente du premier lot. Chaque acquéreur adhère ensuite de plein droit à l'association. En d'autres termes, vous ne pouvez pas vous soustraire à cette adhésion et vous devez payer votre cotisation.

Le fonctionnement de l'ASL. Les statuts de l'association, rédigés en principe par l'aménageur-lotisseur, sont annexés au dossier de permis d'aménager ou de déclaration préalable.

Ils prévoient notamment les modalités de désignation des organes de l'association et leur rôle. Par ailleurs, le lotisseur s'engage à provoquer la première réunion de l'association dès lors que la moitié des lots est vendue et au plus tard dans le délai d'un an suivant la vente du premier lot.

Outre la gestion des équipements, l'association est chargée de veiller au respect des obligations du lotisseur. Le plus souvent, en effet, les terrains sont livrés alors que les travaux de viabilité ne sont pas achevés. Il reste généralement les finitions à effectuer, c'est-à-dire la voirie. L'association sera chargée de veiller précisément à ce que ces finitions soient réalisées.

Chaque coloti (l'habitant du lotissement) devra verser à l'association syndicale une cotisation qui sera fonction de la répartition des dépenses prévue au cahier des charges et approuvée par l'assemblée générale des colotis.

Bon à savoir : lorsque l'arrêté de lotir a prévu le transfert direct et immédiat des équipements communs à la mairie, la constitution d'une ASL n'est pas obligatoire.

Le cahier des charges. C'est un document contractuel établi par l'aménageur-lotisseur qui s'impose aux acquéreurs et qui fixe leurs droits et obligations vis-à-vis du lotisseur et entre colotis. Ainsi en est-il des activités autorisées, de la répartition des charges communes, etc. Ce document est joint pour information à la demande d'autorisation de lotir mais n'est pas soumis à l'approbation de la mairie. Il doit en revanche être joint à toute promesse ou acte de vente d'un lot. Ainsi, quand vous serez chez vous et si vous voulez agrandir votre maison, construire une piscine, un abri de jardin, une véranda, un garage, vous devrez nécessairement vous reporter au cahier des charges et au règlement de lotissement. ■