

J. 169

Actualisation le 14-01-09

ACHETER UN TERRAIN À BÂTIR

Le choix d'un terrain à bâtir mérite toute votre attention. Les caractéristiques techniques du terrain ont des répercussions sur le coût de la construction. Elles peuvent aussi être sources de désordres pour la future construction. Par ailleurs, votre projet de construction risque d'être refusé alors que le terrain est constructible.

Cette fiche est un aide-mémoire des vérifications à faire. Elle complète la fiche sur le contrat de vente «Acheter ou vendre un logement», J 168/9-02, INC Hebdo n° 1224).

OÙ TROUVER UN TERRAIN?

Par les moyens classiques: annonces, notaires, agents immobiliers.

Ce qui est moins connu: les géomètres – les fichiers tenus

dans les mairies ou les directions départementales de l'équipement (DDE) qui concernent les terrains situés dans des lotissements.

COMMENT CHOISIR UN TERRAIN?

Dans certaines régions, la pénurie des terrains rend le choix difficile. En partant des critères du terrain idéal, l'acheteur décidera en connaissance de cause et évitera les mauvaises surprises.

L'EMPLACEMENT DU TERRAIN

• **L'orientation** du terrain influe sur la future construction. Une bonne orientation par rapport au soleil économisera les dépenses de chauffage. Il vaut mieux éviter une façade plein sud qui impliquera forcément une façade plein nord. L'orientation la plus favorable est sud-ouest.

Penser à l'exposition aux vents dominants, à la pluie.

• **La "vue imprenable"** est rarement garantie. Le Code civil réglemente les vues entre voisins, mais ne protège par la vue sur l'horizon. Une construction peut s'interposer en toute légalité, malgré les promesses de votre vendeur.

• **La situation dans la localité.** Les éléments positifs: agrément du voisinage, caractère résidentiel, proximité des moyens de transports, magasins et commerces, écoles... Les éléments négatifs: la proximité d'établissements industriels et commerciaux, les dépôts (bruits, fumées, odeurs, poussières), l'éloignement des transports et des commerces, le bruit de la circulation.

Deux précisions

• À propos des nuisances: en principe, le propriétaire ne peut demander de réparation pour les nuisances causées par un établissement régulièrement autorisé qui existait au moment de l'achat (art. L. 112-16 C. constr.).

• À propos du bruit: attention au vent. Vous pouvez vous croire suffisamment éloigné d'une voie à grande circulation et découvrir une fois dans les lieux que par certains vents le bruit est rabattu sur vous.

LA CONFIGURATION DU TERRAIN

• **La forme du terrain.** Elle peut avoir des conséquences sur les possibilités de construction. Il n'est pas toujours possible de construire à l'emplacement souhaité. Le permis de construire peut même être refusé si le terrain est trop exigu ou si la longueur de la façade du terrain sur la voie est insuffisante. Vous pouvez être contraint d'implanter la construction en limite de propriété avec le voisin. Vous devrez tenir compte des règles concernant les distances à respecter par rapport à la propriété voisine, ainsi que de la longueur de la façade du terrain sur la voie publique.

• **La pente et l'accessibilité.** Un terrain en pente entraînera un terrassement coûteux, des travaux pour canaliser le ruisselle-

ment des eaux. L'accès de la voiture sera-t-il possible? Une pente de 15 % est un maximum.

Le terrain nécessite-t-il des travaux préparatoires tels que déboisement, dépierrage, nivellement, travaux pour permettre l'accès aux engins de chantier. Ce sont des sources de coûts supplémentaires.

L'accès à la voie publique est-il suffisant?

LA QUALITÉ DU SOL

Il existe de bons sols, mais le plus souvent les sols sont hétérogènes. Un mauvais sol coûtera peut être moins cher à l'achat, mais entraînera des dépenses: étude de sol, fondations spéciales...

Sont classés dans les bons sols: les sols rocheux ou constitués de sable, de graviers.

Sont classés dans les moins bons ou mauvais sols: les terrains composés d'argile, de limon, les terrains de remblai. Ils présentent des risques de tassement, d'inondation, de glissement de terrain.

Autres dangers: la présence d'une nappe phréatique proche, les canalisations anciennes, les galeries, carrières ou marnières enterrées.

CONSEILS PRATIQUES

- Chercher les renseignements accessibles:
 - votre **visite sur place** est indispensable. Il existe des "témoins". Ainsi, certaines plantes qui poussent en terrain humide vous renseigneront sur la nature du sol;
 - votre **vendeur**, s'il est professionnel, est tenu de connaître la qualité de ce qu'il vend. S'agissant d'un particulier, il doit

vous donner les informations qu'il a pu recueillir;

- **les voisins** sont une source d'informations utiles. Notamment lorsque le terrain est humide ou constitué de remblai;
- **la mairie**. Les services techniques peuvent vous donner des renseignements s'ils ont été amenés à suivre l'utilisation antérieure du terrain.

• Si après votre enquête vous avez encore des hésitations, il vous reste à faire effectuer une **étude du sol**. Mais si le propriétaire est un particulier, il n'acceptera pas forcément des sondages de son terrain avant l'achat.

• Les Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) vous renseigneront gratuitement sur la réglementation de l'urbanisme et les possibilités de construire. Ils vous aideront sur le choix d'un terrain et sur l'implantation de la construction.

Les quatre-vingt-huit centres départementaux sont parfois organisés en unions régionales.

• Si vous comptez construire rapidement après l'achat du terrain, deux conseils:

- choisissez une **période climatique favorable**. Vous éviterez les retards dus aux intempéries et les difficultés liées au sol (niveau de la nappe phréatique, teneur en eau du sol);
- les fouilles et les terrassements troublent l'équilibre naturel du sol. À l'achèvement de la construction, vous aiderez le sol à retrouver son équilibre par **des plantations**. Le choix des végétaux et leur emplacement doivent se faire en tenant compte des voiries et réseaux divers (VRD), des distances à respecter par rapport aux voisins, de l'évolution de ces végétaux et de leurs racines...

LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Renseignez-vous sur les équipements publics existants et sur le coût du raccordement de votre construction à ces équipements.

L'absence ou l'insuffisance d'équipements publics peut rendre votre terrain inconstructible. Dans le cas d'un terrain isolé ou éloigné du centre, le coût du raccordement peut être dissuasif et vous amener à renoncer à l'achat.

Si vous achetez dans un lotissement, pas de problème: les terrains doivent être viabilisés, c'est-à-dire raccordés aux voiries et réseaux divers.

L'EAU

Il ne faut pas se contenter de la présence d'une conduite à proximité, mais vérifier le débit et la pression. La mairie ou le syndicat des eaux vous renseigneront.

LE GAZ ET L'ÉLECTRICITÉ

S'il existe un réseau urbain, il faut évaluer le coût du raccordement et parfois envisager une participation aux frais d'extension ou de renforcement du réseau existant. Consultez les services EDF-GDF et la mairie.

LE TÉLÉPHONE

Demandez le coût et les délais d'installation.

L'ASSAINISSEMENT

Existe-t-il un tout-à-l'égout. Le raccordement est-il possible? Si le terrain est en contrebas de la chaussée, vous aurez des difficultés. Voyez avec les services de la mairie.

UN TERRAIN À BÂTIR

Si un terrain est vendu comme terrain à bâtir, le vendeur doit vous garantir sa constructibilité au regard des règles de l'urbanisme. Ce qui ne veut pas dire que votre projet de construction sera automatiquement accepté.

En l'absence d'indication particulière, faites connaître vos intentions au vendeur et précisez dans l'avant-contrat que vous destinez le terrain à la construction. Le prix du terrain n'est pas une information suffisante.

L'acheteur qui veut s'assurer, en plus du caractère constructible du terrain, que son projet sera réalisable doit informer son vendeur de ses exigences et ajouter dans l'avant-contrat une

condition suspensive faisant dépendre la réalisation définitive de la vente de l'obtention du permis de construire.

LES CRITÈRES DE LA CONSTRUCTIBILITÉ

Le terrain doit disposer à proximité immédiate et de dimensions adaptées à la capacité de la future construction:

- d'une voie d'accès;
- d'un réseau d'eau potable;
- d'un réseau électrique;
- éventuellement, d'un réseau d'assainissement.

Les conditions de desserte et d'équipement doivent se trouver réunies cumulativement.

Les réseaux d'alimentation en eau et électricité doivent être des réseaux publics, et non privés sur lesquels un branchement n'est possible qu'avec une autorisation spéciale du propriétaire.

> Le Conseil d'État est moins strict lorsqu'il s'agit de la rénovation d'une maison dans un secteur non urbanisé. Dans une affaire jugée en 1996, il a estimé que l'administration ne pouvait refuser le permis de construire dès lors que le propriétaire disposait d'un puits et d'une fosse septique, malgré l'absence d'électricité.

LE CERTIFICAT D'URBANISME

C'est un document administratif délivré par la commune ou la direction de l'équipement, qui renseigne sur les dispositions d'urbanisme locales. Il permet à celui qui veut acheter un terrain de vérifier qu'il est constructible et à quelles conditions.

Il existe deux certificats d'urbanisme: le certificat "de simple information" et celui que l'on demande pour une opération déterminée, appelé "certificat préopérationnel", qui sera plus précis.

Le certificat est délivré dans un délai de deux mois.

Sauf prorogation du certificat, les informations données ne

sont valables que un an pour un certificat simple, dix-huit mois pour le certificat demandé en vue d'un projet de construction. Pendant la durée de validité, vous êtes assuré d'obtenir un permis de construire. Au-delà, si les règles d'urbanisme ont été modifiées, le droit de construire peut être réduit, voire supprimé.

Le certificat de simple information

Il signale:

- les dispositions d'urbanisme qui s'appliquent au terrain;
- les servitudes d'utilité publique;
- la desserte du terrain par les équipements publics existants ou prévus;
- l'existence d'un droit de préemption dans la zone où se trouve le terrain;
- les conditions juridiques et techniques;
- le régime des taxes et participations d'urbanisme: taxe locale d'équipement, taxe départementale des espaces naturels sensibles, taxe départementale pour le financement des CAUE...

Le certificat préopérationnel

Il dit si le terrain est constructible pour la construction envisagée et dans quelles conditions. Pour que l'administration puisse répondre, il faut que la demande spécifie:

- la destination et la nature du bâtiment projeté;
- la superficie des planchers hors œuvre.

LES SERVITUDES

Elles limitent votre droit de propriété et restreignent vos possibilités de construire. Elles peuvent être privées ou publiques.

LES SERVITUDES PRIVÉES

Elles peuvent être légales, c'est-à-dire instituées par la loi. Elles concernent le voisinage. Ce sont, par exemple, les règles de distance et de hauteur à respecter pour la plantation des arbres.

Elles peuvent être conventionnelles, c'est-à-dire résulter d'un

accord avec le voisin. Ce sera le cas pour l'accès au terrain (droit de passage). Elles doivent figurer dans le contrat.

LES SERVITUDES PUBLIQUES

Elles sont apparentes ou non: lignes aériennes, câbles souterrains, passage d'une canalisation publique, règles de reculement.

Pour les connaître, il faut consulter le plan d'urbanisme ou demander un certificat d'urbanisme.

CONNAÎTRE LES LIMITES ET LA CONTENANCE DU TERRAIN

Pour connaître les limites et la contenance du terrain, il faut exiger du vendeur un plan de bornage et un arpentage, réalisés par un géomètre.

Ce qui permet:

- de payer le prix juste;
- d'éviter les litiges avec les voisins. Si le terrain n'est pas borné, vous risquez d'empiéter sur le terrain voisin ou de ne pas respecter les distances imposées par rapport à la limite de propriété;
- de connaître la surface constructible. Le plan d'urbanisme détermine la densité de construction admise.

L'achat d'un terrain avec indication de l'intention de construire

Dans l'engagement qui précède le contrat signé devant notaire, l'acheteur peut se protéger en indiquant qu'il achète en vue de construire. Dans ce cas, le vendeur est tenu de lui dire

s'il a fait délimiter son terrain par un géomètre. L'absence de cette mention de bornage est une cause d'annulation du contrat de vente. L'acheteur a un délai de un mois pour faire annuler la vente, à compter de la signature devant notaire. L'omission dans l'avant-contrat (promesse de vente, compromis) n'est pas retenue contre le vendeur si l'indication du bornage figure dans le contrat notarié (art. L. 115-5-3 C. urb.).

LE CADASTRE

Les limites et superficies figurant au cadastre ne sont pas garanties. Le cadastre est un document fiscal dont l'une des missions est de déterminer la valeur locative qui servira de base au calcul des impôts fonciers.

En l'absence de titre de propriété, les indications du cadastre peuvent être retenues, mais il s'agit de simples renseignements, de présomptions.

LE FINANCEMENT DU TERRAIN

AVEC QUELS PRÊTS?

En plus des prêts proposés par les banques ou les établissements financiers, l'achat du terrain peut être financé par un prêt d'épargne-logement si le terrain est destiné à la construction de l'habitation principale de l'acheteur.

SI VOUS N'OBTENEZ PAS VOS PRÊTS

La loi sur le crédit immobilier (13 juillet 1979) a prévu une interdépendance entre l'achat du terrain et son financement par un prêt. De sorte que si vous n'obtenez pas les prêts demandés, le contrat de vente du terrain sera caduc et les sommes versées vous seront intégralement remboursées (voir «Le crédit immobilier», J 160/11-99, INC Hebdo n° 1098).

SOUSCRIVEZ UN PRÊT GLOBAL TERRAIN-CONSTRUCTION

Si vous voulez construire dès l'acquisition du terrain, il faut prévoir un financement unique – ou lié – ou inscrire dans le

contrat de vente du terrain une clause particulière. En effet, si vous obtenez un prêt pour l'achat du terrain mais que le prêt pour la construction est refusé, vous resterez avec le terrain sur les bras. Pas de problème si vous êtes décidé à maintenir l'achat du terrain et attendre une amélioration de vos possibilités de financement. Si ce n'est pas le cas, vous indiquerez dans l'avant-contrat d'achat du terrain que vous subordonnez la réalisation de la vente à l'obtention de l'ensemble des prêts nécessaires à l'opération globale: achat de terrain-construction.

Il sera plus difficile d'obtenir l'accord du vendeur lorsqu'il s'agit d'un particulier.

Prévenez chaque prêteur de l'existence d'autres demandes de prêts nécessaires à l'accomplissement de vos projets.

QUEL CONTRAT SIGNER

- Avant le contrat de vente, signé obligatoirement devant notaire, vous signerez un avant-contrat: promesse de vente ou compromis.
- Que cet avant-contrat vous soit proposé par un particulier ou par un professionnel, vous pouvez vous faire représenter par votre notaire. Si le vendeur veut confier la rédaction du contrat à son intermédiaire (notaire, agent immobilier), il ne peut s'opposer à ce que votre notaire consulte l'acte, vous conseille et procède à quelques vérifications. Il défendra vos intérêts en proposant l'addition ou la modification de certaines clauses. Il ne vous en coûtera pas plus cher, les deux notaires se partageant les honoraires.
- L'intervention du notaire dès l'avant-contrat n'entraîne pas de coût supplémentaire s'il est chargé ultérieurement de la rédaction du contrat de vente.
- Sur le contenu des contrats, nous vous invitons à consulter la note juridique «Acheter ou vendre un logement» (J 168/9-02, INC Hebdo n° 1224).
- Avant la signature de l'avant-contrat, refusez tout versement.

VOS GARANTIES

LE VENDEUR EST TENU À TROIS OBLIGATIONS

Ces trois obligations sont les suivantes:

- délivrer la contenance promise;
- garantir son acheteur contre le risque d'éviction, en cas d'empiètement sur le terrain d'autrui;
- garantir son acheteur contre les vices cachés du terrain.

L'acheteur qui veut obtenir l'annulation de la vente en raison d'un vice du terrain vendu doit le faire dans de brefs délais (art. 1648 C. civ.).

LES CLAUSES EXCLUSIVES OU LIMITATIVES DE GARANTIE

Pour échapper à ces obligations, le vendeur peut faire figurer dans le contrat une clause par laquelle il se décharge de toute responsabilité. Une telle clause n'est valable que si le vendeur est un particulier et à condition qu'il n'ait pas eu connaissance du vice.

Le vendeur professionnel est considéré comme connaissant les vices de la chose vendue. Il ne peut donc échapper à ses obligations, et une clause de ce genre n'aurait aucune valeur.

LES INTERMÉDIAIRES

Notaires et agents immobiliers garantissent par leur présence la loyauté des pourparlers. Ils ont un devoir de conseil et de vérification. Ils ne peuvent se contenter des informations fournies par le vendeur. Ils doivent confronter entre eux les documents existants ou accessibles afin de lever toutes les incertitudes.

LA PUBLICITÉ MENSONGÈRE

Lorsqu'une information erronée a paru dans une publicité: annonce, affiche..., l'acheteur peut porter plainte pour publicité mensongère contre l'annonceur.

Pour de plus longs développements se reporter à la note juridique J 168/9-02, susmentionnée. Nous apportons ci-dessous quelques précisions concernant les caractéristiques de la vente d'un terrain.

LA GARANTIE DE LA CONTENANCE

L'intermédiaire ne doit pas se contenter des superficies cadastrales, mais se procurer un plan de bornage, comparer le

relevé cadastral et les limites de la propriété cédée. Toutefois, il n'a pas l'obligation de visiter systématiquement les lieux pour y confronter les biens vendus et leur désignation sur les titres de propriété.

Les erreurs sur la contenance peuvent avoir, nous l'avons vu précédemment, des conséquences quant à la constructibilité du terrain. Dans ce cas, il s'agit d'un élément substantiel de la vente; ce qui peut entraîner la nullité du contrat de vente.

LA GARANTIE CONTRE L'ÉVICTION

Sauf clause contraire, le vendeur est tenu de garantir son acheteur contre l'éviction qui pourrait résulter, notamment, des charges ou des servitudes non déclarées, d'une erreur dans la délimitation de la propriété.

Ainsi, une servitude d'alignement entraîne l'inconstructibilité de la partie du terrain touchée par la servitude.

LA GARANTIE DES VICES CACHÉS

Sous les réserves que nous avons vues précédemment, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur contre les vices qu'il n'a pu déceler; ce qui ne sera pas le cas si le vice est apparent pour une personne normalement diligente.

Exemples

- Le vendeur est tenu de garantir la constructibilité d'un terrain vendu comme terrain à bâtir. Il peut, en outre, être tenu de garantir l'obtention du permis de construire si la vente a été conclue sous réserve de l'obtention de l'autorisation de construire. Si le terrain est inconstructible, le consentement

de l'acheteur se trouve vicié du fait que l'erreur porte sur une qualité substantielle de la chose vendue. Le terrain devient impropre à l'usage auquel il était destiné.

- Un plan annexé à l'acte de vente est inexact: les acheteurs ne peuvent construire une maison aux dimensions prévues, la longueur de la façade du terrain sur la voie publique étant insuffisante.

Les intermédiaires ont un devoir de vérification et de renseignement. Ils doivent expliquer, notamment, les conséquences des restrictions qui peuvent figurer dans le certificat d'urbanisme.

LES GARANTIES DUES PAR L'ÉTAT ET LA COMMUNE

Depuis la loi de 1982 sur les catastrophes naturelles, l'État élabore des plans de prévention des risques naturels prévisibles.

Un arrêté préfectoral établit le plan après enquête publique et consultation des maires des communes concernées. Le plan est consultable en mairie ou à la préfecture. Il comporte les mesures de prévention et de protection nécessaires et fixe les règles particulières de construction. Il est annexé au plan d'urbanisme.

La responsabilité de l'État ou de la commune pourrait être engagée si au moment de la délivrance d'un permis de construire des prescriptions n'avaient pas été prévues pour assurer la sécurité du futur bâtiment.

VOUS ACHETEZ DANS UN LOTISSEMENT

L'ARRÊTÉ D'AUTORISATION DU LOTISSEMENT

Tout lotissement doit être autorisé par un arrêté préfectoral. Le dossier du lotissement est déposé à la mairie où il peut être consulté par tous.

Pour les lotissements importants (le nombre de lots sera fixé ultérieurement par décret), la demande d'autorisation de lotir précise le projet architectural et paysager du futur lotissement: dispositions relatives à l'environnement et à la collecte des déchets.

L'ARRÊTÉ DE CONFORMITÉ DU LOTISSEMENT

Le lotisseur privé ne peut procéder à la vente des terrains avant d'obtenir l'arrêté préfectoral constatant la conformité

du lotissement aux prescriptions imposées au lotisseur par l'arrêté d'autorisation du lotissement.

Toutefois, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, le lotisseur peut obtenir l'autorisation de différer la réalisation du revêtement des voies, de l'aménagement des trottoirs...

Cette autorisation est subordonnée à deux conditions:

- un délai est imparti au lotisseur pour réaliser les travaux;
- le lotisseur doit consigner sur un compte bloqué une somme équivalant aux coûts des travaux à réaliser, ou justifier d'une garantie d'achèvement.

Une promesse de vente, seul avant-contrat autorisé, peut être conclue sous la condition suspensive que le lotisseur présente ultérieurement un certificat attestant l'exécution des travaux.

LA COMMERCIALISATION DES TERRAINS

LA PUBLICITÉ

Avant l'arrêté d'autorisation du lotissement, la publicité doit indiquer de manière claire si l'arrêté d'autorisation a été ou non délivré (art. L. 316-3 C. urb.). Lorsque l'autorisation a été obtenue, la publicité précise la date de l'arrêté et rappelle que le projet peut être consulté à la mairie.

LA PROMESSE DE VENTE

Avant l'arrêté d'autorisation du lotissement

Aucune promesse de vente ne peut être consentie avant l'arrêté d'autorisation du lotissement (art. L. 316-3 C. urb.). Toute infraction est passible de sanctions pénales.

Une promesse de vente d'un lot, consentie par le lotisseur ou un particulier, est nulle même si elle a été signée sous la condition suspensive de l'autorisation de lotir.

Le contenu de la promesse de vente

Une fois l'autorisation de lotir obtenue, le lotisseur peut vous faire signer une promesse de vente. Elle précise:

- le descriptif du terrain résultant du bornage;
- le prix;
- le délai de livraison.

> L'absence d'indication du bornage entraîne la nullité du contrat sauf si l'omission est réparée au moment du contrat notarié. À défaut, l'acquéreur peut faire annuler la vente dans le mois de la signature du contrat définitif devant notaire (art. L. 115-5-3 C. urb.).

Remarque: attention, bornage n'est pas mesurage. Le bornage délimite le terrain par rapport aux lots des voisins, il ne donne pas la superficie du terrain qui reste pourtant intéressante à calculer.

Un délai de rétractation de sept jours

• L'acheteur peut revenir sur son engagement dans un délai de 7 jours. Le contrat signé lui est envoyé en recommandé. Le délai court à compter du lendemain de la première présenta-

tion du courrier. La demande de rétractation doit parvenir au lotisseur avant l'expiration du délai, également en recommandé. Le dépositaire des fonds versés doit les restituer dans le délai de 21 jours à compter du lendemain de la date de la rétractation. Il est donc préférable de ne rien verser avant l'expiration du délai.

• Lorsque la vente est faite par l'intermédiaire d'un agent immobilier ou d'un notaire, le contrat peut être remis contre décharge avec indication manuscrite par l'acquéreur qu'il a été informé de ses droits.

L'indemnité d'immobilisation

En contrepartie de la réservation accordée par le lotisseur, une indemnité d'immobilisation peut être demandée. Son montant sera fixé prochainement par décret, il devrait être de l'ordre de 5 %. Les fonds sont consignés sur un compte bloqué (auprès du notaire ou d'un organisme bancaire) jusqu'à la signature du contrat devant notaire. Si l'acheteur ne lève pas l'option, l'indemnité reste au lotisseur, sauf application du délai de réflexion ou d'une clause suspensive prévue dans la promesse de vente. Lorsque l'affaire n'est pas conclue pour des raisons tenant au lotisseur, la somme versée est alors restituée dans un délai de trois mois (art. L. 316-3-1 C. urb.).

LES DOCUMENTS QUI VOUS SONT REMIS

• **Le certificat d'urbanisme :** l'autorisation de lotir n'est pas une garantie totale que vous pourrez construire la maison de votre choix. Il n'est donc pas superflu de demander un certificat d'urbanisme. Il vous renseignera sur les modifications apportées à la réglementation de l'urbanisme, sur l'existence de servitudes administratives.

• La date et les prescriptions de **l'arrêté d'autorisation de lotir.**

• **L'arrêté autorisant la vente des lots** avant l'exécution de certains travaux.

• **L'attestation de bonne fin des travaux** ou le certificat autorisant le lotisseur à différer certains travaux.

• L'attestation mentionnant **la surface hors œuvre nette constructible** sur le lot.

• **Le cahier des charges.**

• **Le règlement du lotissement.**

• **Le titre de propriété, le plan du lotissement, un plan de bornage.**

LE RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

Il contient les règles d'ordre public qui concernent l'intérêt général. Il comprend tout ou partie des règles contenues dans le règlement d'un plan d'occupation des sols (POS). Exemples: accès et desserte, règles de hauteur, aspect extérieur des constructions, stationnement des véhicules...

Il est facultatif s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme.

Il est important de le consulter pour éviter le refus de permis de construire. Ses prescriptions ont un caractère réglementaire car il est approuvé par arrêté préfectoral.

LE CAHIER DES CHARGES

Il contient les règles de droit privé qui concernent l'intérêt collectif des colotis. Exemples: servitudes privées, règles de vie en commun, activités autorisées... Le cahier des charges peut imposer une énergie. Cette contrainte résultera d'accords négociés avec le lotisseur.

Il est également facultatif.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE

• Pour l'obtenir, le projet de construction devra respecter les prescriptions de l'arrêté de lotissement, le règlement du lotissement, les règles générales de l'urbanisme, le plan d'urbanisme.

• Un permis de construire peut être accordé bien qu'il ne respecte pas le cahier des charges. Mais un colotis peut l'attaquer. Le permis de construire est toujours délivré sous réserve des droits des tiers.

• L'acheteur d'un terrain dans un lotissement est assuré de la stabilité des règles de construction en vigueur à la date de son achat pendant un délai de cinq ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement. Au-delà, le certificat d'urbanisme renseignera le propriétaire sur les modifications intervenues.

LES GARANTIES DUES PAR LE LOTISSEUR

Le lotisseur est tenu de délimiter les lots vendus. Il est responsable des désordres qui peuvent affecter les travaux qu'il a réalisés: voirie et réseaux divers assurant la desserte collective des futures constructions. Il est également tenu de garantir des vices affectant le sol.

Exemple: prendre toute disposition pour éviter les glissements de terrain compte tenu de la nature du sol et des conditions météorologiques locales (fossé destiné à recueillir les eaux, canalisation vers un collecteur).

Chantal MARTIN

ADRESSES UTILES

- **Association nationale pour l'information sur le logement (Anil):** 2, boulevard Saint-Martin, 75010 Paris. Tél.: 01 42 02 65 95. Site Internet: www.anil.org.
Elle vous communiquera la liste des centres d'information de votre région. Les consultations sont gratuites.
- **Fédération nationale des Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE):** 20-22, rue du Commandeur, 75014 Paris. Tél.: 01 43 22 07 82. Site Internet: www.fncaue.asso.fr.
Elle vous communiquera la liste des centres de votre région. Les consultations sont gratuites.
- **Agence qualité construction :** 9, boulevard Malesherbes, 75008 Paris. Site internet: www.qualiteconstruction.com.
Elle édite des plaquettes d'information ("Bien choisir un terrain") ainsi que des fiches "Pathologie du bâtiment" consultables gratuitement sur le site.