

# Acheter un terrain aménagé pour faire construire



## LES AGENCES DÉPARTEMENTALES D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT (ADIL)

Les ADIL sont des associations agréées, dont la mission est d'«... 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...»<sup>(1)</sup>.

Constituées d'une équipe de juristes spécialisés en droit du logement, les **ADIL offrent un service d'information objectif, gratuit et personnalisé, 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.

### L'ADIL propose :

- **un plan de financement** permettant de déterminer les mensualités de remboursement correspondant au projet, en tenant compte des aides mobilisables : prêts aidés comme le Prêt à taux zéro (PTZ), prêts d'Action Logement, prêt d'accession sociale, prêts ou aides de collectivités locales, autres aides nationales en faveur de l'accession ou de la réalisation de travaux (crédit d'impôt, aides de l'Anah...);
- **des conseils pédagogiques** sur la technique bancaire afin de choisir avec le prêteur ou le courtier la meilleure formule de prêt principal (à associer aux prêts complémentaires et aux aides locales et nationales);
- **des conseils juridiques** sur les contrats de vente, de construction d'entreprise, le droit de la famille en lien avec l'accession à la propriété...;
- **des conseils pratiques** sur les spécificités liées à la copropriété, à la maison individuelle ou à la construction, les assurances, les responsabilités, les diagnostics techniques, les frais annexes liés à l'achat (impôts et taxes, charges, entretien...), l'impact de l'emplacement sur la mobilité domicile-travail, ainsi que le calendrier de déroulement d'un achat et les intérêts intercalaires qui en résultent...

Mieux informé, le ménage a toutes les clés pour réussir son projet et protéger l'équilibre de son budget.

### 84 départements sont pourvus d'une ADIL.

- Elles sont présentes à travers **120 centres d'information sur l'habitat**.
- Elles assurent **plus de 1 200 permanences au plus près des habitants, en mairie ou dans d'autres lieux d'accueil**.
- **12 ADIL accueillent un Espace FAIRE**.



Retrouvez l'ensemble des informations sur le réseau ANIL - ADIL sur son site internet : [www.anil.org](http://www.anil.org)

## L'UNAM

Depuis 1980, l'**Union Nationale des Aménageurs (UNAM) fédère les professionnels de l'aménagement, participe à la définition et à la mise en œuvre des politiques d'aménagement, d'urbanisme et du logement**. Sa gouvernance est assurée par des chefs d'entreprise bénévoles.

Fort de son ancrage territorial et de ses 14 chambres régionales qui regroupent près de 300 professionnels de l'aménagement foncier, l'UNAM offre à ses membres un environnement de travail positif et dynamique et les accompagne à s'engager dans une démarche vertueuse repoussant toujours plus loin les limites de leur savoir-faire.

**En concertation avec les élus locaux et les pouvoirs publics, l'UNAM accompagne les décideurs à se questionner pour mieux identifier le domaine des possibles en matière d'aménagement durable** et responsable en soutien d'une économie soutenable.

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, répondant aux attentes et aux besoins du territoire. L'aménageur réalise les travaux de viabilisation et d'aménagement puis procède à la revente de terrains urbanisables (terrains équipés et constructibles) obéissant à une logique à l'échelle du quartier durable intégrant l'ensemble des dimensions sociétales (habitat, transport, télétravail, qualité paysagère, services à la personne) et environnementales (sobriété foncière, gestion de l'eau, agriculture urbaine, santé, production et consommation d'énergie).

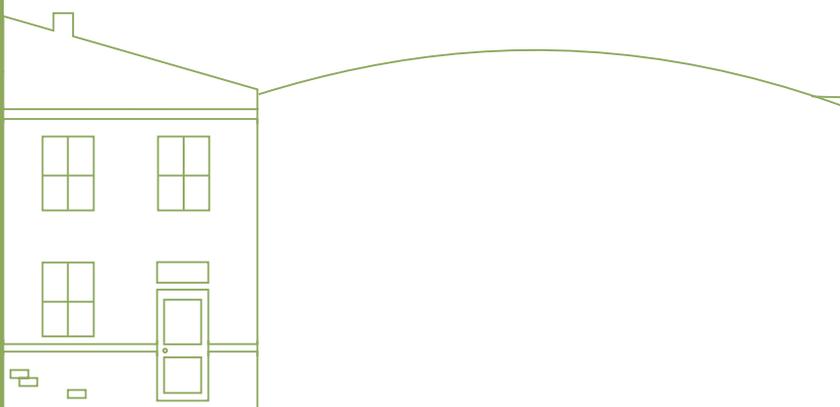
L'aménageur de l'UNAM travaille systématiquement en équipe pluridisciplinaire (bureaux d'études, géomètres, architectes-urbanistes, paysagistes, sociologues, etc.), qu'il dirige en faisant l'interface avec la (ou les) collectivité(s) concernée(s).

### Garant du professionnalisme et des compétences de ses adhérents, l'UNAM au quotidien c'est :

- **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'aménagement, de l'urbanisme et de l'environnement;
- **un partenaire** des élus locaux, des parlementaires et des pouvoirs publics.



Retrouvez l'ensemble des informations sur l'UNAM sur son site internet : [www.unam-territoires.fr](http://www.unam-territoires.fr)



<sup>(1)</sup>Code de la construction et de l'habitation : L.366-1 et suivants

# Du « Lotissement » au Quartier Durable

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 ÉcoQuartier et certifiées HQETM Aménagement, le chemin parcouru est immense. De « lotisseurs », les adhérents de l'UNAM sont devenus de véritables aménageurs créateurs de quartiers synonymes de cadres de vie attractifs végétalisés, respectueux de la biodiversité et, consécutivement, de la santé des habitants, dans une logique de sobriété foncière, combinant les fonctionnalités urbaines attendues en matière de commerce, de services publics, de santé de proximité, de transports, d'appui aux circuits courts, au développement de l'agriculture urbaine et à l'agriculture locale, sans oublier le développement de l'économie circulaire.

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 dès 2007, ayant abouti à la certification HQETM 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 acception environnementale, sociale et économique.

C'est ainsi que l'intégration d'une opération dans le tissu urbain d'origine, la sobriété de sa consommation foncière, 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 (confort, consommation d'énergie), 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 surface de terrain que l'habitat individuel en secteur diffus.**



# Un terrain aménagé : qu'est-ce que c'est ?

## 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<sup>(2)</sup>.

Précision : une seule division en vue de l'implantation de bâtiment suffit pour créer un lotissement.



**L'acquisition d'un terrain en secteur aménagé offre la garantie de sa constructibilité, de sa viabilisation et de son raccordement aux réseaux.**

## LA CRÉATION D'UN TERRAIN AMÉNAGÉ

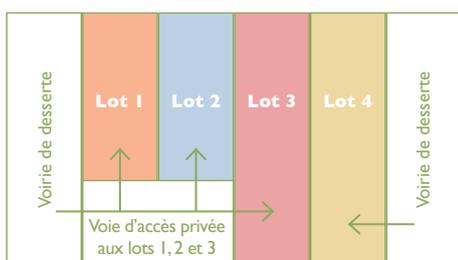
### 1 / Dans le cadre du permis d'aménager

Une opération d'aménagement est soumise à l'obtention d'un Permis d'aménager (PA) lorsqu'elle est située :

- dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ;
- dans les abords des monuments historiques ;
- dans un site classé ou en instance de classement ou prévoyant la création de voies, d'espaces et d'équipements communs à plusieurs lots.

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

- création de 4 lots avec une voie commune même si elle ne dessert pas tous les lots ;

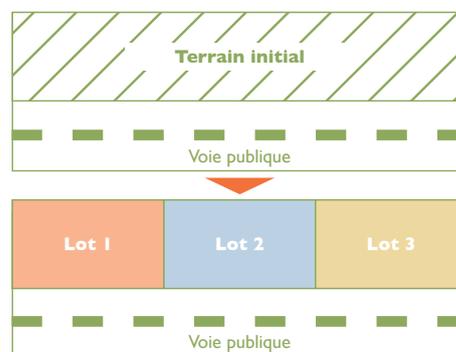


### 2 / Dans le cadre de la déclaration préalable

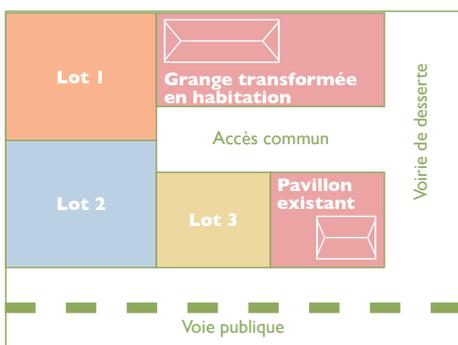
**Toutes les opérations non soumises à un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une Déclaration préalable (DP), quel que soit le nombre de lots à construire.**

#### Sont concernées les opérations :

- ne comportant pas de voies, d'espaces ou d'équipements communs ;
- qui ne sont pas dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement<sup>(3)</sup>.



- division en 5 parcelles desservies par une voie commune : 3 lots à bâtir et 2 terrains bâtis.



- **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.

<sup>(2)</sup>Code de l'urbanisme : L.442-1  
<sup>(3)</sup>Code de l'urbanisme : R.421-23



### 3 / Dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté

Les Zones d'aménagement concerté (ZAC) sont des secteurs à l'intérieur desquels une collectivité publique décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser par un aménageur, l'aménagement et l'équipement des terrains.

#### L'aménagement d'une ZAC suit une procédure précise.

Tout d'abord, la collectivité constitue un « dossier de création de la ZAC », qui définit le périmètre et le programme de construction de la zone d'aménagement concerté. Ce dossier est approuvé par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Dans un second temps, la collectivité, accompagnée par l'aménageur qui a été retenu à l'issue d'une procédure de mise en concurrence respectant les dispositions du Code de la commande publique, approuve le dossier de réalisation de la ZAC. Celui-ci affine le programme des constructions, définit le programme des équipements publics et prévoit les modalités de financement de l'opération.

Cette procédure permet à une collectivité, aidée d'un aménageur, de produire du foncier viabilisé, prêt à bâtir dans une zone entièrement aménagée et équipée.

## LES RÈGLES S'IMPOSANT AUX ACQUÉREURS

### I / Dans le cadre du permis d'aménager

#### Le règlement et son contenu

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

Le contenu du règlement vise uniquement 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.

Il contient des règles opposables aux autorisations d'urbanisme, c'est-à-dire des règles qui seront prises en compte par la commune pour la délivrance des permis de construire.

Le règlement peut également contraindre les acquéreurs de lots à recourir à un architecte coordonnateur pour valider les permis déposés sur les lots de l'opération. Si cette intervention peut apparaître comme une contrainte, elle permet cependant de garantir la cohérence architecturale du lotissement et, ainsi, valoriser ce dernier.



**Un règlement spécifique à l'opération doit être au moins aussi restrictif que les règles d'urbanisme du Plan local d'urbanisme (PLU) de la collectivité. S'il peut édicter des règles plus strictes que le PLU, 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. Au-delà des 10 ans, le PLU s'applique de façon classique.**

#### Le cahier des charges

Contrairement au règlement du lotissement qui s'impose aux collectivités pour la délivrance des permis de construire, le cahier des charges est un document de droit privé, purement contractuel.

Purement facultatif, il 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. Il ne connaît pas de limite de validité dans le temps et s'impose de plein droit aux acquéreurs.

En règle générale, le cahier des charges comporte les dispositions suivantes 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) ;
- l'entretien extérieur des constructions ;
- l'écoulement des eaux, aux arbres et plantations existants sur les lots, au séchage du linge ;
- les servitudes de droit privé imposées à chaque lot (servitude de canalisations souterraines, par exemple) ;
- les ventes des lots (date d'entrée en jouissance, garanties, contributions et charges...).



## 2/ Dans le cadre d'une ZAC

Un Cahier des charges de cession des terrains (CCCT) est obligatoire en cas de cession d'un terrain à l'intérieur du périmètre d'une ZAC<sup>(4)</sup>.

La collectivité peut approuver ce cahier des charges.

Par ce CCCT, les aménageurs peuvent imposer des prescriptions particulières aux acquéreurs (ces prescriptions peuvent être techniques, urbanistiques ou architecturales). A minima, 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.

Lorsque les personnes opérant dans la ZAC acquièrent leur terrain auprès de l'aménageur, ce cahier est annexé à la vente et impose à l'acquéreur le respect de 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<sup>(5)</sup>) autorisés sur la parcelle cédée.

## 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 particulier, qui se traduira par une fiscalité de l'urbanisme et de la construction.

### 1 / La taxe d'aménagement

Applicable aux constructions (y compris lors d'un nouveau permis de construire générant de la surface de plancher: abris piscine, extension de l'habitation, par exemple), la Taxe d'aménagement (TA) est exigible dans un délai de 12 et 24 mois (selon son montant), à compter de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

La taxe est composée d'une part communale (ou intercommunale) et d'une part départementale. Chaque part est instaurée par délibération de l'autorité locale (conseil municipal ou Conseil départemental). Il s'y ajoute un troisième élément, une part nationale, lorsque les travaux autorisés affectent le sous-sol: la redevance pour archéologie préventive (cf. page suivante, point 5).

### 2/ Le projet urbain partenarial

Le Projet urbain partenarial (PUP) est une participation d'urbanisme destinée au financement des équipements publics directement induits par la réalisation de l'opération d'aménagement<sup>(6)</sup>.

Facultatif et librement négocié dans la limite de l'utilité retirée par les futurs habitants, il prend la forme d'une convention conclue entre l'aménageur, le promoteur 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 est une alternative qui 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.

$$\begin{array}{c}
 \text{€} \\
 \text{Valeur forfaitaire} \\
 \text{au m}^2
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{c}
 \text{Surface taxable} \\
 (\text{m}^2)
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{c}
 \% \\
 \text{Taux voté} \\
 \text{par la collectivité} \\
 + \\
 \text{Part départementale} \\
 + \\
 \text{Archéologie préventive 0,4\%}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{c}
 \text{Montant} \\
 \text{de la taxe} \\
 \text{d'aménagement}
 \end{array}$$



<sup>(4)</sup>Code de l'urbanisme : L.311-6

<sup>(5)</sup>On entend par surface de plancher la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction : elle ne prend ainsi pas en compte l'épaisseur des murs extérieurs, porteurs ou non, et quel que soit le matériau dont ils sont constitués (brique, verre, pierre...). L'épaisseur des matériaux isolants doit également être déduite (source : service-public.fr).

<sup>(6)</sup>Code de l'urbanisme : L.332-11-3 et L.332-11-4

### 3/ La participation pour l'assainissement collectif

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 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 Service public d'assainissement non collectif (SPANC).

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 de lots en lotissement le paiement de la Participation pour assainissement collectif (PAC).

Fixé par la commune ou l'EPCI, le montant de la PAC est justifié par l'économie de l'installation d'un système d'assainissement collectif. Le montant de cette PAC peut atteindre en principe jusqu'à 80 % du coût de fourniture et de pose d'une installation individuelle d'évacuation ou d'assainissement. La participation pour raccordement n'est exigible qu'au jour où le raccordement est effectif. Le fait générateur est 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 même 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 équipements publics sont à la charge de l'aménageur qui en reportera le coût sur le prix du terrain.

Comme en matière de PUP, l'existence d'une participation en ZAC exonère de la part communale de la taxe d'aménagement.



### 5/ La redevance d'archéologie préventive

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

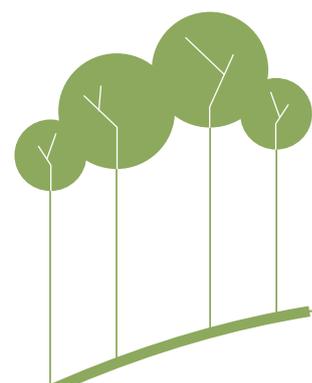
Mutualisée, elle permet de financer les diagnostics d'archéologie préventive.

Elle constitue la part nationale de la taxe d'aménagement et est exigible comme la taxe d'aménagement 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>.



**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 peut être réclamée à l'acquéreur. Elles sont en effet déjà incluses dans le prix du terrain. N'hésitez pas à vous faire préciser par un professionnel le montant des taxes restant à votre charge.**



# Les garanties de l'aménageur professionnel ?

## 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 ayant leur origine dans la défectuosité de l'un de ses éléments d'équipement ou l'un de ses éléments constitutifs.

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

## 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**<sup>(7)</sup>.

Pour mettre en jeu cette garantie, quatre conditions doivent être réunies. Il faut démontrer l'existence d'un vice :

- affectant la chose vendue ;
- caché, c'est-à-dire non apparent lors de l'achat ;
- existant avant la délivrance du terrain ;
- rendant le terrain « impropre à l'usage auquel on le destine ou qui en diminuerait fortement l'usage ».

Exemple de vice caché : l'achat d'un terrain dans un « lotissement » destiné à une construction, alors que le sous-sol du lot était une ancienne mare, nécessitant des fondations beaucoup plus coûteuses que prévues.

**Étude de sol :** l'UNAM prescrit de faire réaliser une étude de sol de type GI (phase étude de site et phase principes généraux de construction)<sup>(8)</sup> portant sur l'ensemble de l'emprise correspondant à la zone à aménager comprenant, notamment, les voies et des espaces communs du lotissement et ceci, indépendamment de l'obligation existant dans une zone concernée par un aléa moyen ou fort de mouvement de sol lié au retrait gonflement des argiles<sup>(9)</sup>. Cette étude sera remise par l'aménageur pour la parfaite information des acquéreurs de parcelles au moment de la signature des promesses de vente ou de l'acte authentique de vente.

Cette étude de sol n'exonère pas les acquéreurs et leurs constructeurs de réaliser une étude de sol sur le lot acquis, afin d'adapter la conception des futures constructions à la nature du sol.



<sup>(7)</sup>Code civil : art. 1641

<sup>(8)</sup>Conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013

<sup>(9)</sup>Code de la construction et de l'habitation : L.122-20 à L.112-25, R.122-6 et R.112-7 / arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols / arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

## QUID DE LA GARANTIE DOMMAGES-OUVRAGE ?

La garantie dommages-ouvrage est une garantie qui s'impose aux maîtres d'ouvrage d'une construction neuve. Elle a pour objet de garantir le remboursement ou la réparation des désordres relevant de la garantie décennale, sans attendre la décision de justice, à charge ensuite pour l'assureur de se retourner contre le constructeur titulaire de la garantie décennale.

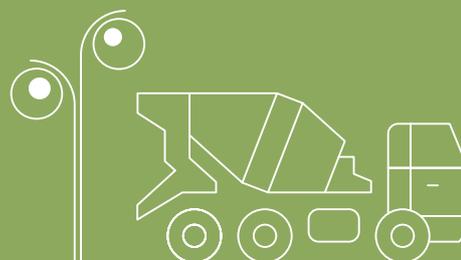
Une exonération est prévue par la loi pour les voiries et réseaux divers réalisés dans le cadre global de l'opération d'aménagement.

### bon à savoir

**Concernant ces voiries et réseaux divers, certains aménageurs demandent le jour de la vente une « provision pour réparation de dégradations ».**

**Le but est de constituer un fonds commun en cas de dégradations de ces espaces communs par les colotis lors des chantiers de construction des maisons individuelles.**

**Consignée chez le notaire, elle est restituable en tout ou partie à l'issue de l'achèvement des chantiers de maisons individuelles.**



Attention, pendant la période de construction des maisons, si les équipements communs de l'opération d'aménagement 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. Au titre de cet intérêt commun, les colotis sont solidairement tenus du financement des dégradations et de la remise en état.



# 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 règles propres à l'opération ;**
- **les travaux susceptibles de lui être imposés (traitement des clôtures, plantations de végétaux, toitures, gestion des eaux pluviales par rétention individuelle...) correspondent bien à ses attentes et à ses goûts.**

Si un terrain aménagé est nécessairement 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 et inclure dans son budget. Ces frais peuvent être inclus dans le contrat de construction : l'acquéreur devra s'en assurer auprès du professionnel.

## LA SIGNATURE DE L'AVANT-CONTRAT

**Afin de protéger l'acquéreur particulier, des règles strictes encadrent la commercialisation d'un terrain à bâtir issu d'un lotissement.**

Formellement, l'attention de l'aménageur et de l'acquéreur doit d'abord porter sur la délivrance du permis d'aménager par la commune.

Ensuite, seulement, la signature de la promesse de vente, qualifiée juridiquement d'avant-contrat (car précédant la signature de l'acte final sous forme authentique devant notaire) pourra valablement être envisagée.

Cet avant-contrat a pour objet de déterminer les conditions et modalités de la future vente. Sa signature emporte des engagements (dont la mise en œuvre est assortie de conditions) incombant respectivement à l'acquéreur et au vendeur. Sa rédaction est donc très importante.

Cet avant-contrat prend généralement la forme d'une Promesse unilatérale de vente (PUV), aménageant pour l'acquéreur la possibilité de renoncer à l'achat en contrepartie du versement d'une indemnité d'immobilisation au profit du vendeur. Afin de garantir la bonne finition des travaux par l'aménageur, la finalisation de la vente devant notaire

(acte authentique) ne pourra avoir lieu qu'après l'achèvement des travaux. À titre d'exception, la signature de l'acte authentique peut intervenir avant l'achèvement des travaux si l'aménageur a obtenu une autorisation de la commune (notamment parce qu'il justifie de garanties financières couvrant le risque de non-achèvement).

La signature d'un compromis de vente (autre forme d'avant-contrat) est possible si 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.

Lorsque l'opération d'aménagement n'est pas réalisée sous le régime du permis d'aménager mais sous celui de la déclaration préalable, le formalisme est plus simple. Celui-ci s'explique par l'absence de création de voies, d'espaces ou d'équipements communs aux lots à bâtir. Le risque lié à la bonne finition des travaux étant inexistant, l'avant-contrat peut être conclu à tout moment, sous simple condition suspensive de non-opposition à la déclaration préalable. Cette condition suspensive permet d'annuler l'engagement de l'acquéreur, si la collectivité s'oppose à l'opération.



zoom  
sur

### 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. S'il renonce, l'acquéreur bénéficiaire de la promesse pourra être tenu au versement d'une indemnité d'immobilisation, selon un montant ne pouvant dépasser 5 % du prix de vente.**

### Compromis de vente ou promesse synallagmatique de vente :

**Il 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).**

## I / Le contenu de l'avant-contrat

**L'avant-contrat doit indiquer la consistance du lot réservé, sa délimitation (qui doit résulter d'un bornage<sup>(10)</sup>), son prix et son délai de livraison.** Le permis d'aménager et le cahier des charges, s'il existe, doivent y être annexés.

Si la signature intervient à la suite d'une autorisation de vente par anticipation, il faudra mentionner l'arrêté qui a permis la vente.

Il est également conseillé à l'acquéreur de prévoir des conditions suspensives : obtention des prêts, purge des droits de préemption, opération d'archéologie préventive...

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 ;
- 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 lot de lotissement soumis à permis d'aménager, l'acquéreur dispose d'un délai de rétractation de 10 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 : en cas d'achat d'un terrain soumis à déclaration préalable ou dans une ZAC, l'acquéreur ne dispose d'aucun délai de rétractation.



**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, équipement de votre lot...). Renseignez-vous auprès de votre aménageur.**

## 2/ Les documents annexes obligatoires

**Un état des risques et pollutions** (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), l'acquéreur est informé de l'existence de ces risques.

**Une étude de sol :** le vendeur doit fournir à l'acquéreur une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible (cf. § La garantie des vices cachés pour le sol).

**Le permis d'aménager ou le cahier des charges de cession de terrains en ZAC.**

**Dans le cadre d'un permis d'aménager :** le règlement de lotissement et le cahier des charges s'ils existent.

**Dans le cadre d'une ZAC :** les compromis de vente doivent contenir en annexe un cahier des charges qui permet de s'assurer du respect de certaines règles lors de la construction (CCCT). Ce cahier des charges 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. En outre, le CCCT (ou une de ses annexes) peut 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. Elle doit être remise par l'aménageur. Ce document est exigé dans le dossier de demande de permis de construire déposé par l'acquéreur.

### Les aménageurs adhérents de l'UNAM vont plus loin !

Comme exposé, à 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 du terrain aménagé. Cette étude permet à l'aménageur 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. Dans tous les cas, la définition des fondations et la responsabilité qui en découle pour la construction incombent au constructeur.

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

<sup>(10)</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 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.

Toutefois, elle peut être autorisée par anticipation par l'autorité compétente pour délivrer le permis d'aménager, dans certains cas :

- si l'aménageur 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 ;

et

- s'il présente une garantie d'achèvement des travaux. Dans ce cas, l'aménageur doit obtenir préalablement à la vente une autorisation de vente avant réalisation de tout ou partie des travaux.

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 travaux et, d'autre part, dans les avant-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.

## L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

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

**L'acquéreur peut se faire accompagner de 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 paie le solde du prix (hors éventuel acompte versé à la signature), frais notariés et éventuellement certains frais annexes à la signature de l'acte authentique. Il doit verser une participation au fonds de roulement pour la future ASL (cf. p.13) et/ou une provision des éventuelles dégradations (cf. p. 9). Ces sommes sont versées le jour de la vente 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 et vous vous posez des questions !

Sachez qu'avant de vous décider, il est important de bien évaluer ce que vous aurez à payer au moment de l'achat. Une dépense imprévue peut parfois créer des difficultés de remboursement.

Pour apprécier vos ressources, 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 qu'aux dépenses nécessaires à votre déménagement ou aménagement, par exemple.

Il est également important que vous sachiez négocier le meilleur financement, c'est-à-dire le mieux adapté à votre situation.

L'ADIL peut éclairer 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 et aides spécifiques en matière d'habitat ou d'aides au logement (Prêt à taux zéro, prêts d'Action Logement, Prêt d'accession sociale, prêts ou aides de collectivité locales et les autres aides nationales en faveur de l'accession - Anah...), 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 donnera des informations précises et complémentaires.**

**Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la!**



# La gestion des parties communes

Sans que cela ne soit systématique, une opération d'aménagement implique généralement la réalisation d'espaces communs, dont bénéficieront les acquéreurs (équipements de la zone, espaces verts, voiries...).

La gestion de ces espaces communs doit être prévue et l'acquéreur doit être informé des mesures mises en place lors de son acquisition.

## DANS LE CADRE DU PERMIS D'AMÉNAGER

Pour certaines opérations, les espaces communs seront repris directement par la mairie et ensuite gérés par elle.

Dans les autres cas, ces espaces devront théoriquement être gérés par les différents acquéreurs des terrains issus de l'opération d'aménagement.

## I / Mode d'emploi

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) et ce statut fait de lui un membre de l'**Association syndicale libre du lotissement (ASL)**. Il devra ainsi s'acquitter de sa part des charges relatives à l'entretien et à la gestion des espaces et équipements 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 est ensuite remise à l'ASL après sa création: cela lui permet d'avoir un premier budget de fonctionnement, pour assurer les premières dépenses d'entretien ou de gestion.**



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

Une ASL est constituée afin d'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 ASL se forment par le consentement unanime des propriétaires intéressés. Ce consentement doit être donné par écrit.

**La mission d'une ASL de lotissement est de devenir propriétaire des espaces et équipements communs, puis d'en assurer la gestion et l'entretien.**

Elle 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).



## 2/ Pourquoi la créer ?

**La création d'une ASL 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 dans le domaine public de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.

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. Pour être constituée, 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.



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

## DANS LE CADRE D'UNE ZAC

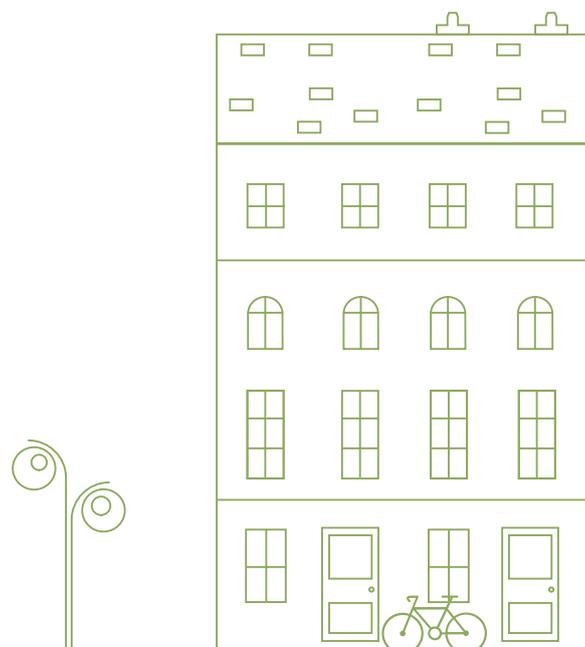
Dans le cadre d'un traité de concession de ZAC, il est généralement prévu que la gestion des parties communes soit assurée par l'aménageur jusqu'à la réception des travaux, puis par la collectivité qui s'engage à en assurer la reprise dès la levée des éventuelles réserves émises à la livraison des travaux.

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.



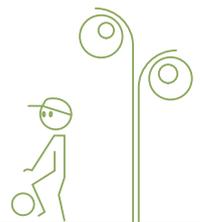
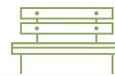
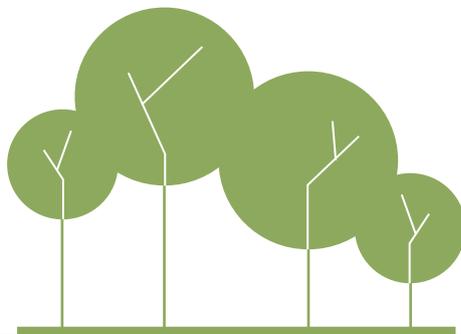


**Besoin de plus d'informations, n'hésitez pas à prendre contact avec un des juristes de votre ADIL qui vous donnera des informations précises, complémentaires et adaptées à votre situation personnelle. Ses conseils sont gratuits, objectifs et indépendants.**

**Consultez-la: [www.anil.org](http://www.anil.org)**



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



## ANIL

Tél : 0 820 167 500

Email : [anil@anil.org](mailto:anil@anil.org)

[www.anil.org](http://www.anil.org)

[www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)

[@Anil\\_Officiel](https://twitter.com/Anil_Officiel)

[in company/agencenationaleinformationlogement/](https://www.linkedin.com/company/agencenationaleinformationlogement/)

[ANIL Agence Nationale Information Logement](https://www.youtube.com/channel/UCANIL)

## UNAM

5 rue de Vienne

75008 PARIS

Tél : 01 44 20 09 10

Email : [contact@unam-territoires.fr](mailto:contact@unam-territoires.fr)

<https://www.unam-territoires.fr/>

[@unam\\_amenageurs](https://twitter.com/unam_amenageurs)

[in /company/unam-amenageurs/](https://www.linkedin.com/company/unam-amenageurs/)

[UNAM - Union Nationale des Aménageurs](https://www.youtube.com/channel/UCUNAM)

