Acheter en lotissement

Publié le 20/03/2012



Que contient une demande de permis d'aménager? Qu'est-ce qu'une association syndicale libre? Comment cela se passe-t-il avec la demande de permis de construire de l'acquéreur du terrain? Quelles sont les règles d'urbanisme à prendre en compte?

Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d’une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet d’en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

L'opération de lotissement peut être réalisée selon deux procédures; d'une part, le permis d'aménager d'autre part la déclaration préalable.

Deux critères cumulatifs permettent de déterminer la procédure applicable:

- la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement,

- la localisation du projet.

La procédure du permis d'aménager est utilisée si l'opération prévoit la création ou l’aménagement de voies, d’espaces ou d’équipements communs internes au lotissement ou qui est situé dans un site classé ou un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;

La procédure de la déclaration préalable est utilisée dans tous les autres cas : si l'opération a pour but de créer un lotissement mais sans équipements communs ou non situé dans un site classé ou un espace sauvegardé.

Que contient une demande de permis d’aménager ?

La demande doit préciser:

- l'identité du ou des demandeurs ;

- le nombre total de lots;

- la surface constructible maximale prévue pour l’ensemble du lotissement ;

- la localisation et la superficie du terrain à aménager ;

- la nature des travaux.

Doivent notamment être joints:

- un plan faisant apparaître la répartition entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privée;

- un projet architectural paysager et environnemental.

La demande peut être complétée par les pièces suivantes:

- un projet de règlement, s’il est envisagé d’apporter des compléments aux règles d’urbanisme en vigueur;

- une attestation, de la garantie d’achèvement des travaux donnée par une banque, un autre établissement financier ou une société de caution mutuelle aux fins d’obtenir l’autorisation de vendre des lots par anticipation.

Le dossier de demande est complété par l'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

Toute publicité relative à la vente ou à la location desdits terrains doit mentionner de manière explicite, si le permis a été ou non délivré.

Qu’est-ce qu’une association syndicale libre ?

Dès lors qu’il n’a pas été prévu par le constructeur de transfert des équipements collectifs (la voirie), à une collectivité publique (le plus souvent la commune), une association qui a pour objet d’acquérir, de gérer, d’entretenir les terrains et équipements communs et de faire respecter le règlement du lotissement doit être constituée.

Tous les propriétaires de lots ont l'obligation d'y adhérer.

Comment cela se passe-t-il avec la demande de permis de construire de l'acquéreur du terrain ?

Ce permis peut être demandé mais ne pourra être accordé avant:

- l’achèvement des travaux d’aménagement du lotissement,

- ou la délivrance de l’autorisation de procéder à la vente, avant l’exécution des travaux, à la condition que les équipements desservant ce lot soient achevés. Le lotisseur doit fournir à l’acquéreur un certificat attestant sous sa responsabilité l’achèvement des équipements qui doit être joint à la demande de permis de construire.

Quelles sont les règles d’urbanisme à prendre en compte ?

Les règles d’urbanisme contenues dans le règlement du lotissement tels que l’implantation d’une maison sur un terrain, son aspect extérieur, cessent de s’appliquer au bout de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, sauf si la majorité requise des colotis en demandent le maintien et sauf opposition de la mairie ou du préfet.

Mais les droits et obligations des colotis entre eux, contenus dans le cahier des charges du lotissement s'appliquent sans limitation de durée.

Pendant un délai de cinq ans à compter de la constatation de l'achèvement du lotissement, le permis de construire ne peut être refusé ni assorti de prescriptions spéciales liées à des dispositions d'urbanisme intervenues après l'autorisation de lotir (sauf modifications liées à l'approbation d'un PLU, modification du règlement et cahier des charges du lotissement par les propriétaires...).