

DÉCEMBRE 2010



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT



CLIN D'OEIL

Toute l'information sur le logement

Conseils gratuits

Toutes nos publications sont disponibles sur notre site : www.adil81.org

Le lotissement

Un lotissement constitue un morcellement d'une propriété foncière par lots en vue de construire des habitations. Toute division en vue de bâtir est source de lotissement, lorsque 3 critères sont cumulativement réunis : division en propriété ou en jouissance d'une ou plusieurs propriétés foncières ; en vue de l'implantation de bâtiments ; sur une période de 10 ans.

La division en propriété ou en jouissance d'une ou plusieurs propriétés foncières	L'implantation de bâtiments	La fréquence des divisions : la période de 10 ans
La propriété foncière est le terrain appartenant à un même propriétaire. Toutes les divisions foncières sont visées, volontaires ou non, à titre gratuit ou onéreux, quel que soit le régime juridique de la division. Sont exclues du champ d'application du lotissement les divisions effectuées : - dans le cadre d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine ; - par l'aménageur à l'intérieur d'une ZAC ; - conformément à un permis de construire valant division.	Il n'y a lotissement que si la division a pour objet l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments, quelle que soit sa (leurs) destination (s).	Le seuil d'application de la réglementation sur les lotissements peut être atteint par une seule ou plusieurs divisions successives sur une période inférieure à 10 ans. Au delà, tout détachement sera comptabilisé comme provenant d'une nouvelle unité foncière.

LES CRITÈRES DÉTERMINANT LE RÉGIME APPLICABLE

Toute division foncière en vue de bâtir constitue un lotissement, soumis à un régime particulier, contrôlé par l'Administration.

Le régime applicable (permis d'aménager ou déclaration préalable) dépendra de la localisation du projet, de son importance.

Echappent à toute obligation de déclaration ou permis les divisions n'ayant pas pour objet l'implantation de bâtiments et les détachements de terrains n'ayant pas pour effet de diviser une ou plusieurs propriétés foncières.

PERMIS D'AMÉNAGER

Les lotissements soumis à permis d'aménager sont ceux qui ont pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de créer plus de 2 lots à construire : lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou secteur sauvegardé.

DÉCLARATION PRÉALABLE

A contrario, en dehors des périmètres de protection, la création d'un lotissement de plus de 2 lots mais sans la réalisation de voies ou espaces communs ne nécessite qu'une déclaration préalable. Sont donc soumises à déclaration préalable, les divisions :

- en vue de bâtir moins de 2 terrains ;
- créatrices de plus de 2 lots ne prévoyant pas la réalisation de voies ou espaces communs, ou non situés dans un site classé ou secteur sauvegardé ;
- par décision du conseil municipal pour protéger les sites et paysages.

La réalisation de voies ou espaces communs

Il s'agit de soumettre à permis d'aménager les seules divisions qui s'accompagnent d'une modification importante de l'espace urbain.

La vente de terrains à bâtir, quel qu'en soit le nombre, en bordure de la voie publique, sans réalisation de voies ou espaces communs, ne devra faire l'objet que d'une déclaration préalable (sauf si le projet se situe en secteur protégé).

TERRAINS ISSUS DE LA DIVISION

Certains terrains ne sont pas pris en compte pour l'application du critère numérique :

- terrains non bâtis et non destinés à l'implantation de bâtiments ;
- terrains supportant des bâtiments non destinés à être démolis ;
- parties de terrains détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë ;
- terrains détachés d'une propriété par expropriation, cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique ...

CREATION DU LOTISSEMENT ET REGLEMENTATION APPLICABLE LA PROCÉDURE DE PERMIS D'AMÉNAGER OU DE DÉCLARATION PRÉALABLE

Le regroupement des autorisations et déclarations en 3 catégories de permis (construire, démolir, aménager) et une seule déclaration préalable opérée par la réforme du code de l'urbanisme a clarifié les régimes applicables.

	PERMIS D'AMÉNAGER	DÉCLARATION PRÉALABLE
DÉFINITION	Document administratif qui permet à l'administration de contrôler les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol. Le permis d'aménager autorise ou non la réalisation des démolitions ou des constructions.	Document administratif qui permet à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte les règles d'urbanisme en vigueur. Document obligatoire pour les travaux de faible importance.
TRAVAUX CONCERNÉS	<ul style="list-style-type: none"> - Lotissement (divisions foncières), - remembrement, - affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 m et qui portent sur une superficie $\geq 100 \text{ m}^2$. 	<ul style="list-style-type: none"> - Lotissement sans création d'espaces communs, - construction nouvelle créant une <u>surface hors œuvre brute (SHOB)</u> $> 2\text{m}^2$ et $\leq 20\text{m}^2$, - agrandissement d'une construction entraînant la création d'une SHOB $> 2\text{m}^2$ et $\leq 20\text{m}^2$, - transformation de plus de 10m^2 de SHOB en <u>surface hors œuvre nette (SHON)</u>, - modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment, - changement de destination d'un bâtiment même sans travaux.
CONSTITUTION DU DOSSIER	La demande établie en 4 exemplaires est effectuée à la mairie de la commune où est situé le terrain.	La demande est effectuée à la mairie de la commune où se situe le terrain, ou envoyée.
DÉPÔT DU DOSSIER	Le dossier complet doit être déposé directement à la mairie où est situé le terrain ou envoyé par LRAR.	La mairie délivre un récépissé avec un numéro d'enregistrement qui mentionne la date à laquelle les travaux pourront débuter.
AFFICHAGE DU DOSSIER	La demande fait l'objet d'un affichage en mairie dans les 15 jours qui suivent son dépôt et reste affichée tout le temps de l'instruction du dossier.	
DÉLAI D'INSTRUCTION	<p>La mairie adresse un récépissé qui indique le délai d'instruction du dossier. Elle dispose d'un délai :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de 3 mois, pour instruire le dossier si complet. (4 mois lorsque le projet est situé dans un secteur sauvegardé), - ou de 1 mois, pour réclamer les pièces manquantes, par LRAR ou par courrier électronique si incomplet. Dans ce cas, l'intéressé a 3 mois pour compléter son dossier. <p>Seuls les dossiers complets sont instruits.</p>	<p>La mairie dispose d'un délai de 1 mois pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - instruire le dossier si complet, - ou réclamer les pièces manquantes, par LRAR, s'il est incomplet. Dans ce cas, l'intéressé a 3 mois pour compléter son dossier.
RÉPONSE DE L'ADMINISTRATION	<p>A l'issue du délai d'instruction si le demandeur n'a pas reçu de courrier, le silence de l'administration vaudra décision favorable. Le demandeur sera alors titulaire d'un permis d'aménager.</p> <p>Un certificat mentionnant la date d'obtention de ce permis peut être délivré sur simple demande.</p>	<p>Lorsque l'administration répond favorablement à la demande de déclaration préalable, elle adresse un courrier par LRAR.</p> <p>Si la mairie s'oppose au projet ou impose des prescriptions particulières, elle fait une réponse motivée, qu'elle adresse par LRAR.</p> <p>Si aucun document écrit n'est délivré cela indique que l'administration ne s'oppose pas au projet.</p> <p>L'intéressé a tout de même intérêt à demander à la mairie un certificat attestant de son absence d'opposition à la réalisation du projet.</p>
DURÉE DE VALIDITÉ DE LA DÉCLARATION PRÉALABLE	<p>La durée de validité est de 2 ans (3 ans pour les demandes d'autorisations déposées entre le 20.12.2008 et le 31.12.2010).</p> <p>Les travaux doivent impérativement commencer dans ce délai dès l'obtention de la déclaration préalable.</p> <p>Une fois que les travaux ont commencé, ils ne doivent pas être interrompus pendant plus d'un an.</p>	
PROLONGATION DE LA DÉCLARATION PRÉALABLE	Si les travaux ne peuvent être commencés dans le délai de 2 ans ou si le titulaire de l'autorisation prévoit d'interrompre le chantier pendant plus d'1 an renouvelable.	

LA VIE DU LOTISSEMENT

LA COMMERCIALISATION DES LOTS

Les conditions de la vente d'un terrain situé dans un lotissement sont strictement réglementées. Elles varient selon que le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable.

	AVANT AUTORISATION DE LOTIR	APRÈS AUTORISATION DE LOTIR
PERMIS D'AMÉNAGER	Interdiction absolue de vente avant le permis d'aménager.	Tout acte possible.
DÉCLARATION PRÉALABLE	Promesse de vente autorisée en cas de déclaration préalable.	
PUBLICITÉ	La publicité, sous quelque forme que ce soit, pour un lotissement est possible avant la délivrance de l'autorisation de lotir, à condition de mentionner de manière explicite que le permis d'aménager n'a pas été délivré.	Toute publicité, quelle qu'en soit la forme, doit : - mentionner que le permis d'aménager a été délivré ; - indiquer la date de la décision ; - rappeler que le projet autorisé peut être consulté en mairie. La publicité doit être claire et précise.

RÉPARTITION DE LA SURFACE CONSTRUCTIBLE ENTRE LES DIFFÉRENTS LOTS

La répartition de la surface de plancher hors œuvre nette est libre. Elle peut être faite soit par le permis d'aménager, soit par le lotisseur au moment de la vente des lots.

LES DIFFÉRENTS RÉGIMES DE VENTE

Le régime de droit commun

Le constat de l'achèvement des travaux ne relève que de la responsabilité du lotisseur, l'administration n'intervient plus. Sont interdites avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits par le permis d'aménager, la vente et/ou la location des lots.

Les régimes dérogatoires

⇒ Le lotisseur peut procéder à la vente des lots avant l'achèvement complet des travaux (sous conditions), lorsque sur sa demande, il a obtenu l'autorisation de différer les travaux de finition. Cette autorisation peut être donnée par le permis d'aménager ou un arrêté ultérieur.

⇒ Le lotisseur peut procéder à la vente des lots avant même tout commencement des travaux lorsqu'il justifie d'une garantie extrinsèque d'achèvement des travaux (obtenue auprès d'une banque, un établissement financier ou une société de caution mutuelle). Dès lors que le lotisseur justifie d'une telle garantie, l'autorisation de vendre par anticipation est acquise de plein droit.

L'autorisation de vendre avant la fin des travaux ainsi que l'obligation de fournir une garantie d'achèvement ne sont exigées que pour les lotissements soumis à permis d'aménager. Il n'en demeure pas moins que le lotisseur sera puni pénalement pour toute vente s'il ne s'est pas conformé aux prescriptions imposées par la décision prise sur la déclaration préalable.

LA PROMESSE DE VENTE

La signature d'une promesse de vente portant sur un terrain situé dans un lotissement n'est possible qu'après la délivrance d'un permis d'aménager.

Après le permis d'aménager et avant la délivrance de l'arrêté autorisant la vente par anticipation

La promesse unilatérale de vente, seul acte autorisé, indique nécessairement la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison. L'acquéreur conserve pendant 7 jours un droit de rétractation qui, s'il l'exerce, oblige le dépositaire des fonds versés à les lui restituer dans un délai de 21 jours.

Clauses spécifiques

La promesse doit obligatoirement être conclue sous la condition suspensive de la délivrance de l'arrêté autorisant la vente des lots par anticipation. Le permis d'aménager et, le cas échéant, le cahier des charges doivent être préalablement communiqués et remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse de vente.

Le lotisseur doit fournir une attestation indiquant la SHON constructible sur le lot ; ce sera le cas lorsque le lotisseur aura été autorisé à ventiler librement entre les lots la SHON maximale fixée par le permis d'aménager. La répartition peut être effectuée par le permis d'aménager ou, par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots. Le plan de bornage est rendu obligatoire à peine de nullité.

Indemnité d'immobilisation

La signature de la promesse unilatérale de vente ne peut s'accompagner que du versement d'une indemnité d'immobilisation (5% du prix de vente maximum). Cette indemnité est remise à l'acquéreur si les conditions suspensives stipulées dans la promesse de vente ne sont pas réalisées. Le versement d'un acompte n'est pas autorisé.

Après la délivrance de l'arrêté autorisant la vente par anticipation

La signature d'une promesse synallagmatique de vente et le versement d'un acompte sont possibles. La promesse doit notamment mentionner :

- que l'arrêté autorisant la vente des lots par anticipation a bien été délivré ;
- que le permis d'aménager et le cahier des charges ont été remis à l'acquéreur ;
- l'indication de la SHON constructible sur le lot.

Particularités en cas de déclaration préalable

Les règles prévues en cas de permis d'aménager ne s'appliquent pas dès lors qu'il y a eu déclaration préalable. Le contenu de la promesse unilatérale est libre, notamment en ce qui concerne le versement d'un acompte, la faculté de rétractation ou la fixation d'une indemnité d'immobilisation. Au lotissement soumis à déclaration préalable s'appliquent les seules dispositions du Code civil.

LE CONTRAT DE VENTE

La signature d'un contrat de vente d'un terrain situé dans un lotissement n'est possible qu'après la délivrance de l'un ou l'autre des certificats visés à l'article R. 442-13 du CU ou de l'arrêté autorisant la vente des lots par anticipation.

En principe, la vente des lots ne peut intervenir avant que le lotisseur n'ait réalisé les travaux prescrits par le permis d'aménager, sauf exceptions.

Cluses spécifiques à faire figurer dans le contrat de vente

- La mention indiquant que l'arrêté autorisant la vente des lots par anticipation a bien été délivrée.
 - L'attestation indiquant la SHON constructible sur le lot au cas où le lotisseur a été autorisé à ventiler la SHON maximale.
- Le plan de bornage est rendu obligatoire à peine de nullité.

Délivrance d'un permis de construire sur un lot cédé

Il est recommandé de faire figurer dans le contrat de vente une clause précisant les possibilités d'obtention du permis de construire.

A l'exception de travaux de construction « accessoires » à l'opération d'aménagement qui peuvent être autorisés explicitement dans le cadre du permis d'aménager, l'édification de bâtiments sur un lot doit être autorisée par un permis de construire. Ce permis de construire peut être accordé :

- soit à compter de l'achèvement des travaux constaté selon le droit commun ;
- soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente des lots avant l'exécution totale des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés.

Cluses à proscrire du contrat de vente

- Clause limitative de responsabilité en cas de désordre affectant les ouvrages de viabilité. Une telle clause est réputée non écrite
- Clause selon laquelle le lotisseur s'exonère totalement de la garantie des vices cachés afférents au terrain vendu.

Le bornage est obligatoire en cas de déclaration préalable.

STATUTS ET FONCTIONNEMENT DU LOTISSEMENT - LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Nature et élaboration du règlement de lotissement

Un projet de règlement doit être produit dans le dossier de la demande s'il existe des compléments aux règles d'urbanisme. Il ne sera pas nécessaire lorsque les règles d'urbanisme préexistantes apparaissent suffisantes.

Dans la pratique, un règlement est souvent établi. Ses dispositions sont d'ordre public. Elles sont opposables au lotisseur, aux colotis et aux tiers.

Contenu

Il comporte :

- les règles d'occupation et d'utilisation des sols ;
- les règles d'accès et de desserte ;
- les caractéristiques des terrains ;
- les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux limites séparatives ;
- les règles d'implantation des constructions par rapport aux autres sur un même lot ;
- les règles relatives à l'édification des clôtures ;
- les règles de hauteur, d'aspect extérieur des constructions ;
- les règles de stationnement des véhicules ;

- les règles afférentes aux plantations privées et aux espaces communs.

Le respect du règlement de lotissement

Les dispositions du règlement de lotissement sont opposables de plein droit aux colotis et ceux-ci sont en droit d'en exiger le respect.

La sanction préventive de l'infraction aux dispositions du règlement est le refus du permis de construire.

Le non-respect, par un coloti, des dispositions du règlement peut, par ailleurs, être sanctionné.

La mise en œuvre de l'action en responsabilité civile ne peut intervenir que si 3 conditions sont simultanément réunies :

- violation d'une règle d'urbanisme ou d'une servitude d'utilité publique ;
- justification d'un préjudice personnel ;
- existence d'un lien de causalité entre infraction et préjudice invoqué.

Indépendamment de la condamnation à des dommages-intérêts, la violation des dispositions du règlement peut entraîner la condamnation à la démolition ou à la mise en conformité de constructions irrégulières.

LE CAHIER DES CHARGES

Nature et élaboration

Document de droit privé, purement contractuel, il fixe les charges et obligations des colotis dans le lotissement.

Contenu

Il comporte les règles de caractère privé du lotissement : servitudes, relations juridiques entre les colotis, entre colotis et lotisseur. S'il existe, il mentionne les conditions générales de vente des lots. Il comporte notamment des dispositions relatives :

- aux équipements collectifs et les dépenses y afférentes ;
- à l'entretien extérieur des constructions ;
- à l'écoulement des eaux, aux arbres et plantations existants sur les lots, au séchage du linge et à l'affichage ;
- aux servitudes de droit privé imposées à chaque lot ;
- aux ventes des lots, à leur destination et utilisation ;
- à la destination et à l'utilisation des lots.

Modification du cahier des charges

Ce document, peut être modifié par l'assemblée générale de l'association syndicale dans les conditions de majorité fixées à cet effet, ou à défaut à l'unanimité.

Le respect du cahier des charges

Il s'impose à tous les acquéreurs successifs des lots. Tout propriétaire d'un lot peut exiger des autres colotis et du lotisseur le respect des prescriptions contractuelles du cahier des charges sans avoir à établir que la violation de ces prescriptions lui cause un préjudice personnel ou un dommage. Le non-respect du cahier des charges constitue une faute contractuelle.

L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE PROPRIETAIRES - ASL

Il n'est pas obligatoire que le dossier de la demande d'ASL comprenne les statuts.

Constitution

L'association syndicale est obligatoirement constituée par le lotisseur dès lors que des voies et espaces communs sont envisagés sur le lotissement.

2 exceptions sont prévues lorsque le lotisseur soit :

- s'engage à ce que les voies et espaces communs soient attribués en propriété aux acquéreurs de lots ;
- justifie de la conclusion avec une commune ou un EPCI d'une convention prévoyant le transfert dans le domaine public de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.

Cette constitution est possible dès la première vente d'un lot. Dans le délai d'1 mois à partir de cette première vente, un extrait de l'acte d'association doit être publié dans un journal d'annonces légales ou, dans l'un des journaux du département. Cet extrait d'acte doit en outre être transmis à la préfecture et inséré dans le recueil des actes administratifs du département. La vente des lots entraîne automatiquement l'adhésion des acquéreurs à l'association syndicale.

Régime juridique

L'association syndicale libre de propriétaires est une personne morale de droit privé. Tous les litiges concernant son administration et son fonctionnement relèvent de la seule compétence des tribunaux civils.

Statuts

Les statuts sont rédigés librement. Seul est requis l'engagement du lotisseur de provoquer la réunion de l'association. Le contenu de ces documents n'est plus à être contrôlé au stade de l'instruction des dossiers.

Organisation et fonctionnement

Les règles d'organisation et le fonctionnement de l'association syndicale sont librement déterminés par les statuts.

L'assemblée générale

Tous les colotis sont membres de plein droit de l'assemblée générale. 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. L'assemblée générale est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet et les attributions de l'association syndicale.

La gestion de l'association

Elle peut être confiée à un syndic désigné par l'assemblée générale ou à un conseil syndical dont les membres sont élus ou désignés par l'assemblée générale.

La durée du mandat, les pouvoirs et attributions du syndic (ou du conseil syndical) sont fixés par les statuts.

Le syndic (ou le conseil syndical) a pour mission notamment de gérer les équipements communs du lotissement, exécuter les décisions de l'assemblée ... (sans que cette liste soit limitative).

LES CHARGES DU LOTISSEMENT

Sans que cette liste soit limitative, les charges comprennent :

- les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, la réparation et l'amélioration des équipements collectifs (voirie, espaces verts, réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité...);
- les dépenses relatives aux consommations (eau, électricité...);
- les frais de gestion, les primes d'assurance (assurance responsabilité civile de l'association syndicale);
- les impôts et taxes relatifs aux parties communes.

Répartition et recouvrement des charges

Elles sont dues par les colotis. Lorsque l'un des lots est soumis au statut de la copropriété, cette obligation s'impose à chacun des copropriétaires de l'immeuble édifié sur ce lot. Le mode de répartition est prévu par le cahier des charges et/ou par les statuts de l'association. Aucune règle particulière ne s'impose.

Les charges font l'objet d'appels de fonds adressés par le syndic à chaque propriétaire, conformément aux statuts.

LE TRANSFERT DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

En pratique, plusieurs possibilités existent :

- le transfert direct dans le domaine public communal, suite à convention signée avec la commune ou un EPCI, jointe au dossier de demande d'autorisation de lotir ;
- le transfert ultérieur des équipements collectifs.

L'association peut proposer suite à décision prise à l'unanimité, à la commune de lui céder la totalité ou une partie des équipements collectifs. La commune est libre de refuser ou d'accepter le transfert.

Le transfert peut être fait d'office, pour les voies privées ouvertes où la circulation publique, suite à procédure et enquête publique.

Nouvel indice de référence des loyers :



3^{ème} trimestre 2010 :

118,70 soit + 1,10%

Mairie
Bureau n°2
40 Place Hautpoul
05 63 81 22 62
9 h à 12 h
Le 2^{ème} et le 4^{ème} vendredi

GAILLAC

CCAS Mairie
Place Elie Théophile
05 63 42 85 50
9 h à 12 h
Le 1^{er} et le 3^{ème} vendredi

GRAULHET

CARMAUX
Mairie
Immeuble Voltaire
05 63 80 22 56
9 h à 12h et de 13 h à 16 h 30

CASTRES
Maison des Administrations
05 63 35 32 93
9 h 30 à 12 h et de 13 h 15 à 16 h 45
Le lundi, mercredi (sur RDV) et jeudi
Sauf le 1^{er} mercredi

MAZAMET
Maison des Associations
Bureau 113
63 Rue des Cordes
9 h 45 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 16 h 15

LAVOUR
3 Rue Jouxaygues
À côté Médiathèque
9 h 15 à 12 h
Le 3^{ème} lundi

SAINT SULPICE
Centre Médico social
Passage Picard
13 h 45 à 16 h 30
Le 3^{ème} lundi

ALBI - SIEGE SOCIAL
Résidence Leclerc - 3 Boulevard Lacombe
81000 ALBI
☎ 05 63 48 73 80 - e-mail : adil81@wanadoo.fr
du lundi au vendredi sur RDV
de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30
(16 h 30 le vendredi)

