

POUR CONSTRUIRE UNE MAISON VOUS ACHETEZ UN TERRAIN DANS UN LOTISSEMENT

Brochure coéditée par l'ANIL et le SNAL

VOUS ACHETEZ UN TERRAIN EN LOTISSEMENT

**Vous envisagez de faire construire une maison et vous avez choisi un terrain dans un lotissement.
Le lotissement résulte de la division d'une propriété en au moins trois parcelles.**

La localisation du terrain déterminera la vie quotidienne de votre famille. Assurez-vous que votre futur lieu de vie correspond à vos besoins (distance par rapport à vos activités professionnelles, qualité des services offerts par la commune : équipements scolaires, de loisirs, commerces, transports).

Si le site vous paraît adapté, consultez le plan de composition du lotissement pour connaître le nombre et l'implantation des constructions, la composition de la voirie et des réseaux, la présence d'espaces verts intégrés ; un lotissement doit faire l'objet d'un projet architectural et paysager précis, tout en prenant en compte le respect de l'environnement. Intéressez-vous aussi à la qualité du vendeur de terrain et de l'équipe qui l'entoure (présence ou non d'un paysagiste, d'un architecte-urbaniste, d'un bureau d'étude...).

L'acquisition d'un terrain en lotissement vous donne l'assurance que le vendeur vous vend un terrain viabilisé et constructible.

- Un terrain est *viabilisé* lorsque sont réalisés les travaux nécessaires à l'implantation des maisons et à la vie du lotissement, par exemple : la voirie, l'alimentation en eau, gaz, électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Un terrain situé en dehors d'un lotissement peut être viabilisé sans pour autant être raccordé aux divers réseaux. En lotissement vous avez la garantie que le terrain est desservi, mais aussi raccordé aux réseaux. Le descriptif des travaux de viabilité est consultable à la mairie, auprès du lotisseur et chez le notaire chargé de la vente des lots.

- Le terrain est *constructible* : il a le statut de terrain à bâtir et bénéficie d'un droit à construire, c'est-à-dire d'une surface hors œuvre nette disponible pour la construction*.

C'est à vous toutefois de demander votre permis de construire et de vérifier au préalable que la réglementation du lotissement permet la réalisation de votre projet : "constructible" ne signifie pas, en effet, que vous pouvez construire n'importe quoi.

Votre projet de construction doit s'adapter au terrain. Assurez-vous qu'il est compatible avec la configuration de la parcelle, les contraintes d'urbanisme et les servitudes de voisinage qui lui sont attachées.

Vous avez, en outre, intérêt à vous renseigner sur l'évolution de l'environnement en consultant à la mairie, le cas échéant, le PLU, plan local d'urbanisme (*loi du 13.12.2000*) ou le POS, plan d'occupation des sols, s'il est toujours en vigueur. Informez-vous sur sa révision éventuelle. En l'absence de POS ou de PLU, vous pouvez consulter la carte communale, s'il en existe une.

Le lotissement est réglementé

Le lotissement est le plus souvent régi par des règles spécifiques (règlement du lotissement et cahier des charges) qui visent à garantir un minimum d'unité des constructions. Tant que vous y habitez, vous devrez, comme tous les autres colotis, les respecter.

LES DOCUMENTS PREALABLES

Avant de vous engager, prenez bien connaissance des documents essentiels qui régissent la construction et la vie dans le lotissement.

L'arrêté d'autorisation de lotir

Un extrait de l'autorisation de lotir doit être affiché en mairie pendant deux mois consécutifs et figurer sur un panneau situé sur le lotissement, lisible de la voie publique.

- Toute personne intéressée peut consulter le contenu de l'arrêté de lotir à la mairie.
- Toute publicité doit clairement préciser si l'arrêté de lotir est déjà ou non délivré.

Ni l'avant-contrat (parfois appelé contrat de réservation), ni le contrat de vente lui-même ne peuvent être signés avant la délivrance de l'arrêté de lotir au lotisseur ; si tel était le cas, ils pourraient être annulés devant le juge. L'arrêté de lotir doit vous être remis par le vendeur lors de la signature de l'avant-contrat (promesse de vente, compromis de vente) ou de l'acte de vente et vous avoir été communiqué préalablement.

il précise obligatoirement

- le nombre maximum de lots autorisés ;
- la surface de plancher hors œuvre nette maximale de la construction autorisée pour l'ensemble du lotissement et éventuellement sa ventilation par lot. Si la ventilation par lots ne figure pas dans l'arrêté de lotir, le lotisseur doit fournir une attestation à l'acquéreur indiquant la surface hors œuvre nette* maximale constructible sur le lot ;
- les obligations qui peuvent avoir été imposées au lotisseur :
 - l'exécution, éventuellement par tranches, de tous les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement ;
 - la nature et le montant des contributions nécessaires à la réalisation des équipements publics mises à la charge du lotisseur ;
 - l'information de l'association syndicale des colotis de la date retenue pour la réception des travaux d'équipement et de viabilisation ;
 - la communication des procès-verbaux de réception des travaux de viabilité et de levée des réserves, le cas échéant ;
 - les règles d'urbanisme propres au lotissement ;
 - le respect des documents graphiques (plan de localisation des constructions, plan de configuration de l'espace collectif).

Les travaux d'aménagement doivent être commencés dans un délai de 18 mois à compter de la date de notification de l'arrêté de lotir au lotisseur ; ils doivent être achevés dans le délai fixé par l'arrêté de lotir, sans pouvoir excéder trois ans. Lorsque la réalisation par tranches des travaux a été autorisée, les délais indiqués s'appliquent à la première tranche ; le délai pour achever l'ensemble est fixé par l'arrêté de lotir et ne peut excéder 6 ans.

Le certificat d'achèvement des travaux et l'autorisation de vendre par anticipation

Avant l'achèvement des travaux de viabilité, seule une promesse unilatérale de vente sous condition suspensive de la délivrance du certificat d'achèvement des travaux peut être conclue, sauf si le lotisseur a obtenu l'autorisation de vendre par anticipation.

Si vous signez le contrat de vente lui-même, demandez-lui de justifier qu'il a obtenu le certificat d'achèvement des travaux ou, à défaut, l'autorisation de vendre par anticipation.

- Le certificat d'achèvement des travaux
Délivré au lotisseur par la mairie, sans frais et sur papier libre en deux exemplaires, il constate selon le cas, que sont achevés :
 - soit l'ensemble des travaux du lotissement,
 - soit l'ensemble des travaux du lotissement à l'exception des travaux de finitions que le lotisseur a été autorisé à différer,
 - soit les travaux de finitions qui ont été différés.

*La surface hors œuvre nette est la surface de plancher de chaque niveau après déduction notamment, des surfaces non habitables ou non aménageables pour l'habitation ou une activité professionnelle.

- L'autorisation, le cas échéant, de vendre par anticipation
Généralement délivrée au lotisseur par un arrêté ultérieur à l'arrêté de lotir, elle peut être accordée dans deux cas :
 - Si la mise en vente d'un lot a lieu avant l'exécution des finitions (revêtement des voies, aménagements des trottoirs et pose des bordures, mise en place des lampadaires et du mobilier urbain et des plantations), le lotisseur peut obtenir l'autorisation de différer les travaux de finition en contrepartie d'une garantie d'achèvement de ces travaux.

Cette dernière peut prendre la forme, soit de la consignation sur un compte bloqué d'une somme équivalente aux travaux restant à effectuer, soit d'une garantie d'achèvement délivrée par une banque, un établissement financier

ou une société de caution mutuelle. Lorsque le lotisseur est la commune, la garantie d'achèvement n'est pas prévue.

- Si la mise en vente de lots se fait avant l'exécution de tout ou partie des travaux de viabilité, le lotisseur doit justifier d'une garantie d'achèvement pour les travaux restant à exécuter. Elle est délivrée par une banque, un établissement financier ou une société de caution mutuelle.

Quel que soit le cas, vous avez intérêt à demander au lotisseur un justificatif de sa garantie d'achèvement : il vous sera utile si vous devez mettre en œuvre la garantie.

En l'absence du certificat d'achèvement, (ou de l'autorisation de vendre par anticipation, le cas échéant), vous ne pouvez signer qu'une promesse de vente, sous condition suspensive d'obtention de ces documents. L'indemnité d'immobilisation que vous avez versée au moment de la signature de la promesse de vente doit vous être remboursée si le certificat d'achèvement ou l'arrêté autorisant la vente par anticipation ne vous est pas fourni : vous avez intérêt à faire préciser dans la promesse, les conditions et les modalités (notamment le délai) de son remboursement.

Le règlement de lotissement et le cahier des charges

Bien qu'ils soient l'un et l'autre facultatifs, ils sont établis dans la plupart des lotissements.

Vous devrez impérativement en respecter les clauses ; vous êtes en droit d'exiger du lotisseur et des autres colotis qu'ils en fassent de même.

Le non-respect du règlement de lotissement ou du cahier des charges peut entraîner, selon le cas, la condamnation à démolir la construction irrégulière.

● Le règlement de lotissement

Il précise les règles d'urbanisme applicables dans le lotissement :

- la destination des constructions, l'emprise au sol, la surface hors œuvre nette maximum, la hauteur, la largeur des façades autorisées ;
- comment doivent être implantées les constructions par rapport à la voirie et aux limites séparatives ;
- l'aspect extérieur des constructions et les couleurs autorisées ;
- les conditions d'accès et de desserte de chaque lot, les règles de stationnement des véhicules, le nombre de places pour chaque lot.

• Dans les communes où un PLU (ou un POS s'il existe encore) a été approuvé, le règlement de lotissement cesse de s'appliquer au terme des dix ans qui suivent la délivrance de l'autorisation de lotir ; ce sont alors les règles d'urbanisme du PLU (ou POS) qui s'appliquent, à moins qu'une majorité de colotis ait demandé le maintien du règlement de lotissement.

• Dans les communes sans PLU (ni POS), le règlement de lotissement reste en vigueur sans limitation de durée.

● Le cahier des charges

Le cahier des charges est un document contractuel de droit privé qui fixe les règles de la vie collective dans le lotissement.

Lorsqu'il a été établi, il doit obligatoirement vous être remis lors de la signature de la promesse de vente ou de l'acte de vente et vous avoir été préalablement communiqué.

Attention : Il s'impose à vous et aux acquéreurs successifs même s'il ne vous a pas été remis.

Il contient des dispositions concernant les servitudes de droit privé (les obligations que vous pouvez avoir vis-à-vis d'une propriété voisine), vos droits et obligations réciproques vis-à-vis des autres colotis et du lotisseur :

- quels travaux collectifs incombent au lotisseur, comment, à qui et quand sera transférée la propriété des équipements collectifs ?
- quelles sont vos obligations concernant l'entretien extérieur des constructions, l'écoulement des eaux, les arbres et plantations existant sur les lots, les plantations privées éventuellement imposées, la nature des clôtures autorisées, l'utilisation des espaces communs, le séchage du linge ?
- y a-t-il des servitudes de droit privé : par exemple une servitude de passage des canalisations souterraines, une servitude de cour commune ?
- à quelle date pourrez-vous prendre possession de votre lot, quelles sont les garanties, les charges que vous aurez à payer ?
- des activités professionnelles ou commerciales sont-elles autorisées dans le lotissement ?

Les droits et obligations des colotis contenus dans le cahier des charges du lotissement et le mode de gestion des parties communes restent en vigueur, quelle que soit la date de création du lotissement.

Les statuts de l'association syndicale

Ils régissent le fonctionnement du lotissement.

Ils vous sont remis préalablement au contrat de vente.

VIENT LE MOMENT D'ACHETER

Quel que soit le contrat que vous signez, pensez à vérifier la présence des clauses devant obligatoirement y figurer, les éléments compris dans le prix du terrain et les garanties fournies par le vendeur.

L'avant-contrat

Préalablement à la vente, vous signez un avant-contrat qui est généralement passé sous seing privé, c'est-à-dire sous simple signature du vendeur et de l'acquéreur. Il détermine les conditions dans lesquelles se fera la vente. Sa signature vous engage ainsi que le vendeur.

Sa rédaction est donc extrêmement importante ; vous avez intérêt à la confier à un professionnel : notaire ou tout autre conseil accepté par le vendeur et par vous-même.

Avant de signer, examinez-le dans le détail et n'hésitez pas à poser des questions au vendeur (ou, le cas échéant, au professionnel chargé de la rédaction) ; vous pouvez avec son accord faire modifier les clauses qui ne vous conviennent pas.

- Avant la délivrance de l'arrêté de lotir : aucun avant contrat ou contrat définitif ne peut être conclu.
- Entre l'arrêté d'autorisation de lotir et le certificat d'achèvement des travaux ou l'autorisation de vendre par anticipation : l'aménageur-lotisseur ne peut vous faire signer qu'une promesse unilatérale de vente sous la condition suspensive de l'obtention de ces documents.
- Après cette obtention, l'avant-contrat peut-être une promesse unilatérale de vente ou un compromis de vente.

L'avant-contrat doit obligatoirement mentionner :

- la consistance du lot réservé , la surface hors oeuvre nette constructible sur votre lot ;
- sa délimitation, qui doit résulter d'un bornage ;
- son prix ;
- son délai de livraison ;
- la remise de l'arrêté de lotir et du cahier des charges du lotissement. Vous devrez en respecter les dispositions.

Faites-inclure dans l'avant-contrat une clause suspensive concernant l'obtention des prêts que vous sollicitez, le cas échéant, non seulement pour l'achat du terrain mais aussi pour la construction.

Evitez de signer *une offre ou une promesse unilatérale d'achat* : elle vous engage fermement à acquérir sans engager le vendeur, tant qu'il ne vous a pas donné son accord sur la proposition que vous lui avez faite. En tout état de cause le vendeur ne peut vous réclamer aucun versement en contrepartie d'une promesse ou d'une offre d'achat, sinon elle serait nulle (*Code civil : art. 1589-1*).

Si l'avant-contrat est une promesse unilatérale de vente

Le lotisseur vous fait alors une offre de vente par laquelle il vous donne une option sur le terrain, pendant un délai limité qui doit être clairement indiqué dans la promesse de vente. En échange, le lotisseur pourra vous demander de verser une « indemnité d'immobilisation », qui ne peut dépasser un montant précis fixé par décret (à ce jour, le décret n'est toujours pas paru). Les fonds doivent être déposés sur un compte bloqué jusqu'à la conclusion du contrat de vente ; ils sont indisponibles, incessibles et insaisissables.

Si vous renoncez à l'achat, vous perdrez le montant de votre versement. Sinon, il vous sera restitué dans un délai de trois mois à compter de la conclusion du contrat de vente (il sera dans la plupart des cas imputé sur le prix de vente).

Certaines clauses doivent obligatoirement figurer dans la promesse unilatérale de vente (*loi 13.12.2000*) :

- la consistance du lot réservé ;
- son prix ;
- son délai de livraison ;
- sa délimitation : le terrain doit obligatoirement avoir fait l'objet d'un bornage, et le plan de bornage doit être annexé au contrat.

Pensez à insérer une condition suspensive selon laquelle la promesse est caduque si le lotisseur n'est pas en mesure de présenter le certificat d'achèvement des travaux.

Vous disposez d'un délai de rétractation de 7 jours

A compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée vous notifiant la promesse unilatérale de vente ou de sa remise par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes, vous disposez d'un délai de 7 jours pour revenir, éventuellement, sur votre décision. Si vous décidez de renoncer à l'acquisition du lot, vous devez en informer le vendeur avant l'expiration des 7 jours, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

*Cette possibilité s'applique à l'achat d'un terrain en lotissement, à compter de l'entrée en vigueur de la loi du 13.12.2000**

NB : la loi SRU du 13.12.2000 renvoie à un décret le soin d'encadrer de manière précise les conditions dans lesquelles doit s'effectuer cette promesse unilatérale de vente. Dans l'attente de sa parution, les règles énoncées ci-dessus n'ont pas encore de caractère obligatoire. Cependant, dans le souci d'une plus grande protection, il est préférable que le contrat que l'on vous propose contienne ces éléments.

L'acte de vente

Le notaire se charge de la rédaction de l'acte de vente.

Certaines clauses doivent y figurer :

- la mention indiquant que le cahier des charges et le règlement du lotissement, lorsqu'ils existent, vous ont été remis ;
- la mention indiquant que le certificat d'achèvement des travaux ou l'arrêté autorisant la vente des lots par anticipation a bien été délivré au lotisseur ;
- l'attestation indiquant la surface hors œuvre nette constructible sur le lot au cas où le lotisseur a été autorisé à ventiler la surface maximale ;
- la mention du descriptif du terrain résultant d'un bornage. Si cette information ne figure pas dans l'avant-contrat ou le contrat définitif, vous pouvez engager une action pour obtenir la nullité du contrat au plus tard dans le mois qui suit la signature de l'acte définitif (en revanche, vous ne pouvez pas demander la nullité de l'avant-contrat si le contrat définitif comporte la mention exigée).

Si vous achetez dans un lotissement achevé depuis plus de 5 ans, votre permis de construire peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales. Afin de vous assurer que les règles d'urbanisme permettent la réalisation de votre projet, demandez un certificat d'urbanisme ; il précise :

- les règles d'urbanisme applicables au terrain ;
- les servitudes administratives qui pèsent éventuellement sur le logement ou le terrain (projet d'expropriation, alignement, interdiction de construire, hauteur maximale des constructions...) ;
- les équipements publics existants ou prévisibles dans un proche avenir ;
- le régime des taxes et participations financières applicables au terrain.

Il existe un certificat d'urbanisme dit « simplifié », et un certificat dit « détaillé ». Vous exigerez un certificat d'urbanisme détaillé, qui vous indiquera si votre projet de construction est réalisable ou non.

Son contenu engage l'administration au minimum pendant un délai de 1 an, sous réserve des règles concernant la sécurité et la salubrité publique.

Le prix du terrain

Différentes charges s'ajoutent au prix du foncier

● Les équipements propres

Lorsque l'arrêté d'autorisation de lotir exige du lotisseur la réalisation "d'équipements propres" au lotissement, ces équipements sont compris dans le prix du terrain. Vous n'aurez pas à payer à la commune de participations au titre de la réalisation de ces équipements, qui constituent des travaux du lotissement et sont normalement pris en charge par le lotisseur.

Les "équipements propres" au lotissement comprennent notamment les travaux internes de voirie, d'alimentation en eau, gaz, électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés, ainsi que les branchements des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du lotissement sur lequel ils sont implantés.

Attention : les équipements propres au lotissement peuvent traverser des propriétés voisines pour rejoindre les équipements publics ; le coût de ces éléments de jonction fait partie du coût des équipements propres à la charge du lotisseur.

● Les participations liées à l'opération de lotissement

Le lotisseur peut inclure dans le prix du terrain les participations mises à sa charge par la commune et liées à l'opération de lotissement.

Parmi ces participations peuvent figurer :

- *une participation forfaitaire* qui regroupe, le cas échéant, la contribution exigée dans le cadre d'un programme d'aménagement d'ensemble ou la participation pour financement des voies nouvelles et réseaux, la participation pour raccordement à l'égout, la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement, la participation pour voirie nouvelle en Alsace-Moselle ;
- *le versement pour dépassement du plafond légal de densité*, si le POS ou le PLU le prévoit, et à condition que la participation pour le financement des voies nouvelles et réseaux n'ait pas été instaurée.

Lorsque aucune de ces participations n'a été mise à la charge du lotisseur, la commune peut vous en demander directement le paiement. Mais, elle ne peut exiger de vous une participation pour le financement d'un équipement qui aurait déjà été acquittée par le lotisseur.

La nature et le montant de ces participations (parfois improprement appelées "taxes") doivent impérativement figurer sur votre permis de construire pour pouvoir vous être réclamées par la commune.

Pour savoir ce que vous aurez à payer à la commune, en plus du prix du terrain, reportez-vous à l'arrêté d'autorisation de lotir et à l'avant-contrat de vente que vous signez avec le lotisseur.

● **Les contributions liées à la construction**

Vous pourrez avoir à verser ultérieurement, au bénéfice de la commune ou du département, des taxes liées à la construction, notamment :

- la taxe locale d'équipement si votre terrain est en dehors d'un PAE - programme d'aménagement d'ensemble - ;
- la participation pour voie nouvelle et réseaux ;
- la taxe départementale des espaces naturels sensibles ;
- la taxe pour le financement du conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement.

● **Les droits d'enregistrement**

Vous acquittez des droits d'enregistrement sur le prix du terrain, lors de la signature de l'acte authentique.

Les garanties du lotisseur

Le lotisseur vous doit certaines garanties.

- Il est responsable pendant dix ans des dommages susceptibles d'affecter les travaux de voirie et équipements divers qui compromettent leur solidité ou leur destination. En dehors de cette garantie décennale, la responsabilité professionnelle du lotisseur peut être engagée, à condition de prouver une faute de sa part.

Bien qu'il n'y soit pas obligé, vous pouvez demander au lotisseur s'il est assuré pour sa responsabilité décennale.

- En cas de désordres concernant les travaux de viabilité, c'est en principe l'association syndicale qui engagera l'action en responsabilité décennale.
- Pendant la période de construction des maisons, si les équipements communs du lotissement sont endommagés par les camions ou le matériel des entrepreneurs qui construisent, chacun des colotis peut être tenu responsable. C'est au coloti responsable des dégradations de supporter le coût de la remise en état et de se retourner le cas échéant contre son entrepreneur ; dans le cas où le coloti à l'origine des dégradations des équipements communs n'a pu être identifié, c'est l'association syndicale, c'est-à-dire la collectivité des colotis qui devra réparer.

- A la différence d'un vendeur non professionnel, le lotisseur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés afférents au terrain vendu : par exemple, si la nature du sous-sol rendait le terrain inconstructible.

Certains lotisseurs professionnels vous offrent, en plus, des garanties facultatives :

● **Une garantie de surface du terrain**

La superficie et les limites du terrain mentionnées au cadastre n'ont pas de valeur juridique. Afin de prévenir tout litige, demandez au vendeur de vous fournir non seulement un plan de bornage réalisé par un géomètre-expert, ce qui est désormais obligatoire, mais la surface exacte du lot.

● **Des informations sur la nature du sol**

La nature du sol a une incidence sur le coût des fondations de votre construction. Demandez au vendeur du terrain s'il dispose d'informations sur le sol. En l'absence de renseignements et en cas de doute, il est préférable de faire faire une étude de sol.

- La possibilité de renoncer à l'acquisition du terrain lorsque les frais de fondations indispensables à la construction sont trop élevés.

Avant de vous engager, comparez les garanties que vous apportent les professionnels.

VOUS ETES PROPRIETAIRE D'UN TERRAIN EN LOTISSEMENT

Vous êtes membre de l'association syndicale libre

• *Si le lotissement comprend plus de cinq lots* et des équipements communs, le lotisseur doit créer une association syndicale libre ; celle-ci devient propriétaire des terrains et équipements communs jusqu'à ce que la commune décide, éventuellement, de les prendre en charge.

Lorsque l'arrêté de lotir prévoit que la commune prend en charge les espaces communs dès la création du lotissement, la constitution d'une association syndicale libre n'est pas obligatoire.

• Dans les petits lotissements comprenant cinq lots maximum, la création d'une association syndicale libre n'est pas obligatoire ; les équipements communs sont attribués en propriété divisée ou indivise aux propriétaires des lots.

Qui est membre de l'association syndicale libre ?

Comme tous les colotis, vous êtes automatiquement membre de l'association syndicale à partir de la date d'acquisition de votre terrain. Le lotisseur en est également membre tant qu'il est encore propriétaire d'un lot.

A quoi sert l'association syndicale libre ?

L'association syndicale libre est une association de droit privé ; tant que la commune ne les prend pas directement en charge :

- elle gère et entretient les espaces et équipements communs dont elle est propriétaire (voirie, espaces verts). En tant que colotis, vous votez chaque année le budget et vous participez aux dépenses d'entretien et de réparations éventuelles ;
- elle fait respecter l'ensemble des décisions prises par l'assemblée des colotis et les dispositions du règlement de construction. Elle peut, à cette fin, se porter partie civile ; elle peut engager les recours contre les colotis responsables de dégradations aux espaces et équipements communs.

En tant que propriétaire des espaces et équipements communs, l'association syndicale souscrit une assurance responsabilité civile pour les accidents dont ses équipements pourraient être la cause et dont elle pourrait être tenue responsable (exemple : un lampadaire ou une balançoire qui blesse quelqu'un).

Comment fonctionne l'association syndicale ?

L'association syndicale libre n'est pas une copropriété. Les statuts de l'association, dont la rédaction est libre, vous sont remis pour que vous puissiez en prendre connaissance avant la date de signature de l'acte de vente. Ils fixent :

- Les règles de fonctionnement de l'assemblée de l'association syndicale, les modalités de la désignation des organes de l'association et leur rôle, les règles de majorités et de répartition des voix pour prendre toute décision. La gestion de l'association syndicale peut être confiée à un syndic bénévole ou professionnel. Les membres du conseil syndical sont élus ou désignés, le cas échéant, par l'assemblée générale. Les limites des mandats sont fixées par les statuts.

En pratique, l'association syndicale est gérée à la création du lotissement par le lotisseur qui se réserve le rôle d'administrateur provisoire.

A ce titre, il doit provoquer la première assemblée générale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard, dans l'année qui suit l'attribution du premier lot.

A défaut, les statuts doivent prévoir la possibilité pour tout coloti de provoquer la réunion après saisine du président du tribunal de grande instance.

- Le mode de répartition des charges dues par les colotis

Les charges sont payées par les membres de l'association syndicale. Le montant de leur versement est fixé par l'assemblée générale en fonction des prévisions des dépenses qu'elle a approuvées. Les statuts indiquent le mode de répartition des charges entre les membres (les colotis et le lotisseur s'il est encore propriétaire d'un lot).

Les charges les plus courantes sont :

- les frais d'entretien, les travaux de remise en état ou de remplacement des équipements communs ;
- les impôts et taxes sur les terrains non bâtis ;
- les consommations d'électricité pour l'éclairage public, l'eau pour l'arrosage des espaces verts ;
- les primes d'assurance ;
- les frais de fonctionnement de l'association (timbres, photocopies...).

Comment modifier le cahier des charges du lotissement ?

Il peut être modifié par l'assemblée générale de l'association syndicale, dans les conditions prévues à cet effet ou, à défaut, à l'unanimité.

L'assemblée générale de l'association syndicale peut solliciter du Préfet une modification du cahier des charges ou du règlement de lotissement, lorsque les deux-tiers des propriétaires détenant ensemble les trois-quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois-quarts des propriétaires détenant au moins les deux-tiers de ladite superficie le demandent ou l'acceptent. Jusqu'à l'expiration du délai de 5 ans qui suit l'achèvement du lotissement, la modification ne peut être obtenue si le lotisseur, qui détient encore au moins un lot, s'y oppose.

Quand prend fin l'association syndicale ?

Sa mission s'achève si la commune décide de classer les espaces communs dans le domaine public et prend de ce fait à sa charge leur conservation et leur entretien.

- La commune peut le faire à partir du moment où les travaux de viabilité sont achevés. En pratique, elle sera d'autant plus encline à classer les équipements dans le domaine public qu'ils sont en très bon état. Vous avez donc intérêt, avec l'ensemble des colotis, à veiller qu'ils restent en bon état.

Les équipements et espaces communs peuvent être transférés à la commune en une ou plusieurs fois : par exemple, d'abord le réseau d'éclairage public, puis la voirie.

Le transfert se fait par acte administratif de vente ou par un acte notarié.

A partir de la date du transfert, l'association syndicale peut être dissoute ; les espaces et équipements du lotissement appartenant au domaine public sont ouverts à la circulation et à l'usage publics.

- Si les équipements collectifs ne sont pas transférés à la commune ou lorsque le lotissement comprend cinq lots maximum, les acquéreurs des lots en deviennent propriétaires ou le plus souvent indivisaires.

- Si le lotissement est destiné à rester entièrement privé, vous en êtes informé lors de la signature de l'acte de vente. Dans ce cas, l'association syndicale peut être maintenue.

Pour que les équipements et les espaces communs soient conservés en bon état, il est de votre intérêt de prendre part à l'association syndicale en participant à ses réunions et en payant régulièrement vos charges.

Si le terrain que vous envisagez d'acheter se trouve, non pas dans un lotissement classique mais dans une ZAC, zone d'aménagement concertée, des modalités particulières s'appliquent : renseignez-vous auprès de votre ADIL

**L'ADIL vous conseille sur les étapes de votre acquisition et sur vos droits et obligations de propriétaire...
CONSULTEZ-LA !**