

La Lettre de votre Notaire

FAIRE CONSTRUIRE SA MAISON

Vous rêvez de faire construire votre maison. Vous avez un projet de construction. Ce que vous devez savoir pour éviter les erreurs.

■ LE BUDGET

Il faut d'abord définir le budget dont vous allez disposer pour financer votre opération de construction. Ce budget comprend :

- le prix du terrain
- les frais d'actes notariés pour l'acquisition de ce dernier
- les frais de plan et éventuellement de bornage du terrain
- la provision pour l'association syndicale si votre terrain se trouve en lotissement
- les frais d'hypothèque ou de cautionnement consécutifs à l'emprunt si vous financez cette acquisition par le biais d'un prêt bancaire
- le prix de construction de la maison
- le prix de raccordement aux divers réseaux (*eau potable, tout à l'égout, électricité, téléphone, gaz, eaux pluviales*)
- les frais de branchement (*compteurs d'eau, d'électricité et de gaz*)
- le coût des matériaux que vous devrez acheter si vous envisagez de réaliser vous-même certaines prestations et le coût des travaux annexes tels que clôture, cuisine équipée, arrosage automatique, etc.

Il faudra prendre en compte vos possibilités d'endettement, les éventuels prêts à taux zéro ainsi que les prêts au titre du 1% patronal et autres divers prêts sociaux dont vous pourriez bénéficier pour définir l'enveloppe financière qui pourra vous être accordée.

En y ajoutant votre apport personnel, vous aurez ainsi défini votre budget à ne pas dépasser.

De ce budget maximal vous retrancherez le prix du terrain et les frais annexes pour déterminer votre enveloppe pour la construction proprement dite.



■ LE TERRAIN

L'achat du terrain est la première étape concrète qui conditionne en grande partie la réussite de la construction.

La nature du terrain (*humide, argileux, granitique...*), sa configuration (*forme, inclinaison du niveau par rapport à la voie publique...*) sa composition géologique (*nécessité de fondations particulières...*) l'environnement (nuisances sonores, hyperfréquences, champs électriques et magnétiques...) et les données administratives qui y sont liées vont déterminer l'architecture de la maison. Il faut d'abord choisir un terrain pour ensuite dessiner ou choisir le plan de la maison.

Le terrain doit être adapté à vos besoins et à votre mode de vie. Sa localisation doit tenir compte de la proximité des commerces, des moyens de transports en commun, des réseaux routiers, des établissements scolaires, etc. L'orientation et l'exposition ont également leur importance.

Les démarches sont différentes si vous optez pour une parcelle en lotissement ou un terrain isolé

Le lotissement offre certaines facilités : le terrain est viabilisé et donc desservi par les différents réseaux (*eau, gaz naturel, électricité, téléphone,...*) ; l'assainissement est prévu.

Le lotisseur a bien sûr pris la précaution d'acheter ses terrains en zone constructible, vous êtes donc quasiment sûr d'obtenir le permis de construire.

Les études de sol et de sous-sol ont souvent déjà été réalisées pour les propres travaux du lotisseur et vous devez lui demander de vous les fournir, mais il vous incombe de faire faire, si vous le souhaitez, les études validant la faisabilité des travaux de construction sur le terrain.

Le lotissement impose aussi certaines contraintes. Le règlement de lotissement comporte en effet des règles qui s'ajoutent à celles du Plan Local d'Urbanisme (PLU). La construction devra donc respecter les normes précisées non seulement sur le plan architectural (*matériaux, couleurs, surface, etc.*) mais aussi souvent sur l'environnement immédiat de la maison (*boîte aux lettres, clôture, etc.*).

La plupart du temps, un cahier des charges impose également certaines obligations vis à vis du lotisseur et entre colotis. (*entretien du jardin, etc.*).

À l'inverse, l'achat d'un terrain isolé offre une plus grande liberté.

Mais c'est aussi une démarche plus risquée qui présente moins de garanties sur la nature du sol, les limites de la parcelle, etc. Vous aurez plus de renseignements à prendre en amont.

Souvent, le terrain n'est pas viabilisé et il faut tenir compte des frais supplémentaires pour obtenir les raccordements aux équipements collectifs possibles de la commune.

Ne faites rien avant d'avoir obtenu la certitude de pouvoir construire.

Qu'il s'agisse d'un lotissement ou d'un terrain isolé, la première démarche est de demander un certificat d'urbanisme.

Ce document confirmera le caractère constructible du terrain et les différentes normes architecturales à respecter (*forme de la toiture, couleur des matériaux, etc.*). Il précisera les règles de densité (COS) de construction par rapport à la surface ainsi que les contraintes d'aménagement des abords.



Consultez également le Plan Local d'Urbanisme qui vous renseignera sur les règles de construction applicables localement et permet de contrôler la nature des éventuelles servitudes d'utilité publique (*passage des canalisations, des lignes d'électricité, etc.*)

Dans un lotissement, il est indispensable de se procurer le règlement et le cahier des charges, ainsi que l'arrêté de lotir, délivré au lotisseur par les services de l'urbanisme, qui détaille les travaux et les aménagements prévus (*voirie, éclairage, etc.*).

Il est important également de prendre en compte les futures charges collectives, qui dépendent de la nature des parties communes, telles voiries, espaces verts, etc.

Quand le terrain est isolé, il faut se renseigner sur le coût des différents branchements aux réseaux d'eau et d'électricité.

Le terrain est-il relié au réseau municipal d'assainissement ou devrez-vous procéder à l'installation d'un système d'assainissement autonome ?

Vous devrez également vérifier la possibilité de le raccorder à tous les réseaux (*eau, gaz naturel, électricité, etc.*).

■ VÉRIFIEZ LES RISQUES DE SURCOÛT

Évitez les erreurs d'implantation de la construction en vérifiant la surface exacte du terrain et ses limites au moyen d'un « bornage » qui consiste à délimiter le terrain par des bornes. Il est réalisé par un géomètre-expert qui consulte les titres de propriété concernés, y compris, naturellement, ceux des voisins. Il dresse le procès-verbal établissant définitivement la surface de la parcelle. Ce procès-verbal doit être signé par l'ensemble des intéressés ; il est préférable de le déposer au Fichier des Hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers.

Si vous achetez dans un lotissement, le vendeur a l'obligation de vous fournir ce bornage.

Si vous achetez hors lotissement, le vendeur n'a pas cette obligation.

> Vérifier la nature du sol et du sous-sol

Si les renseignements pris auprès des voisins ou de la mairie semblent douteux ou insuffisants, mieux vaut faire réaliser une étude spécifique par un expert.

Ce sondage permettra de déterminer précisément la nature du sol et ainsi, en fonction des résultats, les adaptations plus ou moins coûteuses nécessaires (allant du vide sanitaire, conseillé par défaut, à des fondations sur pieux ou puits).

Cette étude est onéreuse mais permet d'éviter de mauvaises surprises au moment de la construction, qui pourraient se traduire par des surcoûts non négligeables.

> Prenez des précautions pour la signature des actes

Comme pour l'achat d'un logement, l'achat d'un terrain doit être précédé de la signature d'un compromis (ou d'une promesse de vente notamment en cas de lotissement) dans lequel figureront les conditions suspensives d'obtention du certificat d'urbanisme, éventuellement d'un permis de construire et celles de l'obtention de votre financement.

Il faut examiner avec soin le contenu de ce premier acte car il vous oblige à la signature du second acte constatant la réalisation définitive de l'achat.

Vous devrez payer au vendeur une indemnité (généralement 10 % du prix ramené à 5 % en cas de lotissement) si vous renoncez à l'achat sans raison valable.

Consultez votre notaire avant toute signature.

■ LA CONSTRUCTION

> L'obtention du permis de construire

Une construction neuve doit obligatoirement faire l'objet d'un permis de construire.

> Dépôt de la demande

La demande doit être déposée par le propriétaire ou son mandataire à la mairie.

Le dossier comprend un formulaire administratif, une copie du cadastre, un plan masse et le plan des façades. S'y ajoute un dossier « paysager » comprenant une photo du terrain, une coupe, un dessin et une notice destinés à décrire l'impact visuel du projet en question.

Le dossier est instruit par les services municipaux qui peuvent le confier à la direction départementale de l'Équipement. Dans les communes sans Plan local d'urbanisme (PLU), c'est directement la préfecture

qui est saisie.

L'intervention d'un architecte n'est pas obligatoire quand une personne physique souhaite construire pour elle-même un bâtiment d'une surface nette inférieure à 170 m².

Si le dossier est incomplet, la mairie doit réclamer les documents manquants dans les trente jours suivant le dépôt.

> Récépissé et complément de dossier

La mairie doit délivrer un récépissé comportant des indications données à titre provisoire, qui pourront être rectifiées dans le délai d'un mois (*faute de quoi ces indications engagent l'administration*).

Ce récépissé mentionne la date à laquelle l'absence de réponse de l'administration entraîne l'acceptation tacite de la demande.

Il précise également que la mairie dispose d'un mois pour demander des éléments manquants et pour notifier un délai d'instruction différent que celui indiqué dans le récépissé.

Quand le maire ou le service compétent demande des pièces manquantes au déposant, celui-ci dispose de trois mois pour les fournir, à compter de la date de réception de cette demande. À défaut, le projet fera l'objet d'un refus tacite.

> Délais d'instruction

En principe, pour les permis de construire, le délai d'instruction de la demande est de deux mois à compter de la réception du dossier complet pour les maisons individuelles (comportant au plus deux logements destinés au maître de l'ouvrage) ou de trois mois pour les autres projets. Mais ce délai peut être prolongé dans certains cas (*monuments historiques, enquête publique liée à l'impact sur l'environnement, etc.*).

Pendant toute la durée d'instruction et au plus tard quinze jours après le dépôt du dossier complet, celui-ci fait l'objet d'un affichage en mairie.

Si aucune réponse n'est parvenue au demandeur





à l'expiration du délai réglementaire précisé par l'autorité compétente dans le récépissé, celui-ci est assimilé à un permis de construire tacite, sauf en zone réglementée (monuments historiques, etc.) Le demandeur peut aussi exiger un certificat de non-opposition.

Quand les règles d'urbanisme sont en cours de modification, l'administration peut repousser sa décision et prononcer un sursis à statuer. Ce sursis ne peut être supérieur à deux ans et doit être motivé. Si plusieurs motifs sont invoqués successivement, la durée totale du sursis ne peut dépasser trois ans. En cas de sursis à statuer, le demandeur doit confirmer sa demande dans un délai de deux mois.

> Après l'obtention

Le permis de construire doit être affiché tant en mairie que sur le terrain de façon à être visible de la voie publique. L'affichage sur le terrain est obligatoire pendant toute la durée des travaux au moyen de panneaux réglementaires. Pour éviter tout risque de litige, il est recommandé de faire constater cet affichage par huissier.

> Conséquences de l'affichage

Toute personne concernée peut attaquer la validité du permis dans les deux mois qui suivent l'affichage sur le terrain. Il est donc recommandé de ne pas débiter les travaux immédiatement après l'obtention du permis.

En cas d'erreur de l'administration, celle-ci peut annuler le permis dans les trois mois qui suivent sa délivrance.

> Durée de validité des autorisations

Le permis de construire est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de deux ans à compter de sa notification au bénéficiaire ou de la date de la décision implicite intervenue.

Une prolongation d'un an maximum est possible mais à la condition qu'il n'y ait pas de modification des règles d'urbanisme. La demande doit être faite avant la péremption de l'autorisation. La

prorogation prend effet au terme de la décision initiale.

Un décret du 19 décembre 2008 prolonge le délai de validité des permis de construire obtenus avant le 21 décembre 2010 et le porte à trois ans. En cas de refus

Tout refus doit être motivé et la notification doit mentionner les délais et voie de recours possibles. Le demandeur peut engager un débat avec le service compétent pour accepter éventuellement d'apporter de légères modifications au projet initial.

Si les modifications exigées par l'administration sont importantes, le demandeur peut résilier son contrat avec le constructeur et récupérer les acomptes versés. Mais les honoraires de l'architecte sont définitivement perdus.

Le demandeur peut aussi déposer un recours gracieux auprès du Préfet. Une absence de réponse dans les quatre mois équivaut à un refus.

Le demandeur peut enfin déposer un recours pour excès de pouvoir auprès du tribunal administratif dans les deux mois qui suivent soit la notification du refus, soit le délai de quatre mois en cas de recours gracieux.

→ Dans notre prochain numéro, nous aborderons la construction et ses garanties.

