

Les Etapes Clés du Projet de Construction

Lexique :

- Le Choix du terrain
- Réserver mon terrain
- Signature de l'acte authentique
- Déroulement du crédit bancaire
- Permis de construire

Le Choix du Terrain

Le Choix du Terrain, primordial à l'élaboration de votre projet, n'hésitez pas à poser les bonnes questions !

Pourquoi optez pour un terrain dans un Lotissement ?

- Le terrain est viabilisé, c'est-à-dire raccordé aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité, de téléphone et éventuellement de gaz.
- Le découpage des lots a été soigneusement étudié et vous garantit la qualité du cadre de vie.
- La zone d'implantation des constructions a été réfléchie en fonction de l'orientation du soleil, du vis-à-vis et de la forme du terrain

Lorsque vous avez trouvé un terrain correspondant à vos attentes, demandez à visiter ce terrain et profitez-en pour poser toutes les questions que vous jugerez utiles, à savoir :

QUESTIONS UTILES

- Quelles sont les règles de constructions ? Pour les clôtures, les piscines ? Quelle est la surface habitable autorisée ? Les constructions doivent-elles être mitoyennes ?
- Quand le terrain sera-t-il disponible et quand pourrez-vous commencer votre construction ?
- Le choix du constructeur est-il libre ?
- Existe-il des servitudes de passage, de réseaux, etc. ?
- Quels sont les frais annexes à prévoir ?
- Quelles sont les restrictions liées à la construction (remblais, étude de sol, risque d'inondation, sismicité, etc.)
- Prenez le temps de bien observer l'orientation de votre terrain par rapport au soleil, le vis-à-vis avec les parcelles voisines, la topographie, etc.

Il est possible dans certains cas d'acheter à plusieurs un terrain à bâtir ! Dans ce cas, un permis de construire sera déposé pour plusieurs logements, soit sous la forme d'un permis de construire valant division parcellaire, soit sous la forme d'une copropriété.

Le terrain que vous avez visité vous plait ? Vous pouvez poser une option afin d'avoir la priorité sur l'achat du terrain pendant un délai défini, ou faire une offre d'achat, proposition écrite faite au vendeur pour l'informer de votre souhait d'acquérir son bien pour un prix donné.

Réserver Mon Terrain

Vous avez fait votre choix, alors réservez.

Pour cela prenez rendez-vous avec le vendeur afin de signer **une offre d'achat**.

Offre d'achat :

Contrat établi entre le vendeur et l'acquéreur, permettant de réserver votre terrain. L'offre d'achat présentera les deux parties (vendeur et acquéreur), la désignation du terrain (nom du lotissement, numéro de lot, adresse).

Si vous avez recours à un crédit, le vendeur indiquera dans le contrat que vous achetez le terrain sous réserve de l'obtention de votre financement. Il est important de connaître le montant que vous souhaitez emprunter, ainsi que la durée du prêt et le taux, car le vendeur le mentionnera dans le contrat.

De son côté, le vendeur pourra indiquer qu'il vous vend sous réserve d'obtention du permis d'aménagement.

Lors de la signature du contrat de réservation, on vous demandera de verser un dépôt de garantie (ou indemnité d'immobilisation).

Cette somme viendra en déduction du prix de vente en cas de réalisation de la vente ou vous sera restituée si vous ne pouvez pas acheter du fait de la non réalisation d'une condition suspensive prévue au contrat (=refus de financement, refus de permis).

En achetant dans un Lotissement, le vendeur pourra vous fournir les documents et les informations utiles et indispensables à l'élaboration de votre projet :

- Une copie de l'autorisation de lotir (permis d'aménager ou déclaration préalable)
- Le plan de vente du lot réservé
- Le cahier des charges
- Le règlement du lotissement

- Les frais qui vous seront demandés à l'acte de vente. Il s'agit généralement :
Des frais de géomètre,
De la caution dégradation pour garantir les équipements publics durant vos travaux,
De la caution clôture (restituée lors de l'obtention de la conformité),
Des frais de constitution de l'Association Syndicale Libre ayant pour objet de gérer les espaces communs du lotissement.

Une fois l'offre d'achat signée, le vendeur envoie au notaire votre dossier afin qu'il prépare les formalités nécessaires à la signature du compromis de vente.

Le notaire vous contacte afin d'établir un rendez-vous de signature du compromis de vente ou sous-seing privé.

L'Acte Authentique de Vente

Avant d'arriver au jour de la signature, il vous faudra dans un premier temps obtenir les fonds nécessaires à l'achat de votre projet (Crédit immobilier, ou paiement comptant), et avoir effectué le dépôt de votre demande de permis de construire.

Déroulement du Crédit Bancaire :

- La simulation de crédit : document relatif à votre capacité de financement
- Le récépissé de dépôt de prêt : document attestant que vous avez déposé un dossier complet à la banque lui permettant d'instruire votre dossier de financement.
- L'accord de prêt de principe : document attestant qu'au vu de votre dossier de prêt, vous êtes à priori finançable.
- L'accord de prêt définitif : document dans lequel la banque vous donne un accord ferme pour le financement de votre projet.
- L'offre de prêt : document récapitulant les conditions de l'accord de prêt adressé à votre domicile par lettre recommandée avec accusé de réception.
- L'acceptation de l'offre de prêt : signature de l'offre de prêt après que vous ayez respecté un délai de réflexion de 11 jours et renvoie du document à la banque pour qu'elle procède au déblocage des fonds nécessaires à l'acquisition du terrain.

Dès que vous avez déposé votre prêt bancaire, il est primordial d'adresser au vendeur (et au notaire) le récépissé de dépôt de demande de prêt. De même lorsque vous recevez vos offres de prêt, vous devez en avertir immédiatement le vendeur et le notaire.

Permis de Construire :

Vous avez terminé les plans de votre maison, il ne vous reste plus qu'à déposer votre dossier de Permis de construire.

Vous pouvez vous rapprocher de votre architecte ou de votre constructeur afin de monter le dossier de Permis de construire.

Ce dossier se compose de :

- Un formulaire Cerfa disponible sur Internet, appelé Permis de Construire pour une Maison Individuelle (PCMI),
- Un plan de situation du terrain (PCMI 1)
- Un plan de masse de la construction sur le terrain, coté dans les trois dimensions (PCMI 2)

- Un plan en coupe du terrain et de la construction(PCMI 3)
 - Une notice décrivant le terrain et le projet (PCMI 4)
 - Un plan des façades et des toitures (PCMI 5)
 - Un document graphique ou insertion paysagère permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement (PCMI 6)
 - Une photographie du terrain dans son environnement proche (PCMI 7),
 - Une photographie du terrain dans son environnement lointain (PCMI 8)
 - L'attestation de respect de la RT 2012 au moment du dépôt du permis (PCMI 16-1).
 - Le certificat indiquant la surface constructible attribuée à votre lot (PCMI 9)
 - Le certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot (PCMI 10)
- Vous devrez déposer votre demande à la Mairie du lieu de votre construction en 4 exemplaires et en 5 exemplaires supplémentaires pour les trois premières pièces énoncées ci-dessus (PCMI 1, 2 et 3).

Dans le délai d'un mois après le dépôt, le service instructeur de votre dossier (la Mairie, l'Agglomération ou la Communauté de Communes) peut vous envoyer un courrier vous demandant des pièces complémentaires. Vous aurez alors 3 mois pour redéposer ces pièces.

A compter du dépôt des pièces complémentaires (ou du dépôt initial si aucunes pièces complémentaires ne vous ont été demandées), le service instructeur aura 2 mois pour vous délivrer votre permis de construire. Si passé ce délai, vous n'avez reçu aucun courrier, votre permis de construire est dit tacite, c'est-à-dire qu'il est accordé.