

Et si les rêves
se réalisaient...

Bienvenue
chez **Viabilis**

LIVRET ACQUÉREUR





Et si les rêves
se réalisaient...

Vous venez de signer une promesse de vente afin d'acquérir votre terrain.

FÉLICITATIONS !

Pour vous éclairer tout au long de votre projet,
ce livret vous informe des différentes étapes à venir
et apporte des réponses claires et précises
aux questions que nos clients se posent le plus fréquemment.

Nous vous en souhaitons bonne lecture.



Sommaire

CHAPITRE I P. 5

Cycle d'une opération
(planning de viabilisation d'un lotissement)

CHAPITRE II P. 6

Les étapes clés dès la signature de la promesse

CHAPITRE III P. 7

Informations contenues dans les documents
qui vous sont remis (lors de la signature de la
promesse de vente)

CHAPITRE IV P. 8

Votre partenaire géomètre

CHAPITRE V P. 9

Votre partenaire constructeur

CHAPITRE VI P. 10

Votre partenaire banque

CHAPITRE VII P. 11

Votre partenaire notaire

CHAPITRE VIII P. 12

L'Association Syndicale Libre (ASL)

CHAPITRE IX P. 13

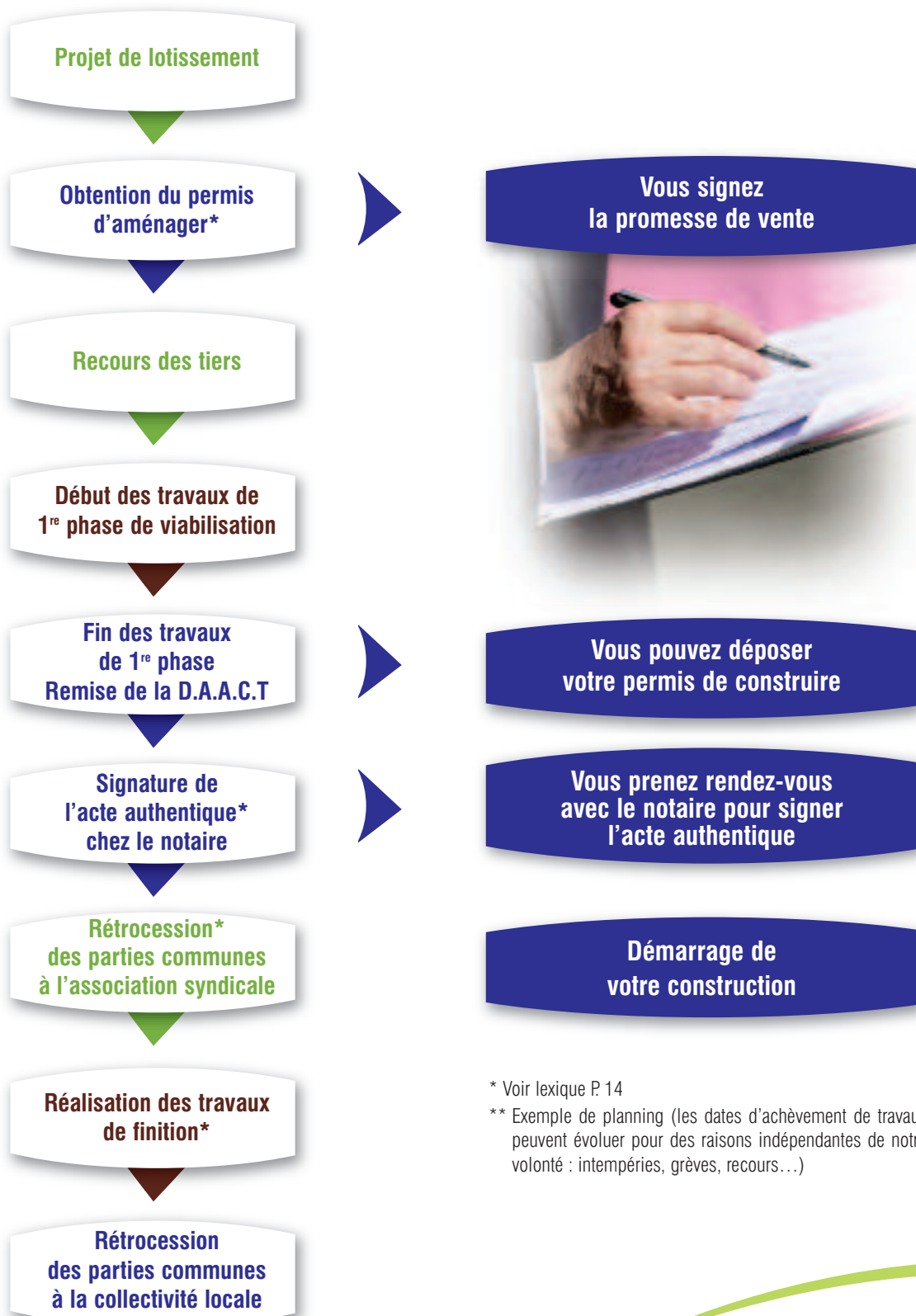
Frais liés à la vente

CHAPITRE X P. 14

Lexique



Le déroulement d'une opération**



* Voir lexique P.14

** Exemple de planning (les dates d'achèvement de travaux peuvent évoluer pour des raisons indépendantes de notre volonté : intempéries, grèves, recours...)

Les phases clés

Qui agit ?

SIGNATURE DE LA PROMESSE DE VENTE DU TERRAIN

- Remise du règlement du lotissement et du plan de vente
- La copie de la promesse de vente doit être remise à votre banque ou organisme prêteur



AMÉNAGEUR

FINANCEMENT

- Nous transmettre l'accord de la banque
- Si subventions, nous les transmettre dès réception



BANQUE

DÉMARRAGE DES TRAVAUX DE 1RE PHASE DE VIABILISATION

- Vous recevrez un courrier vous indiquant la date de démarrage des travaux



AMÉNAGEUR

FIN DES TRAVAUX DE 1RE PHASE

- Vous recevrez par courrier le certificat de viabilisation et de shon* de votre terrain (document PC MI 9 et 10 à remettre à votre constructeur)



AMÉNAGEUR

CESSION GRATUITE DES PARTIES COMMUNES DU LOTISSEMENT

- Cession gratuite réalisée sur acte notarié par un des co-lotis pour le compte de l'Association Syndicale



1^{ER} CO-LOTI AMÉNAGEUR

DÉPÔT DE VOTRE PERMIS DE CONSTRUIRE

- Vous pouvez déposer votre permis de construire en mairie
- Acceptation par la mairie de votre permis de construire



VOUS/
CONSTRUCTEUR

PASSAGE À L'ACTE CHEZ LE NOTAIRE

- Vous devenez propriétaires de votre terrain



VOUS/
AMÉNAGEUR

IMPLANTATION DE VOTRE CONSTRUCTION SUR LE TERRAIN

- Faire appel au géomètre de l'opération qui viendra faire l'implantation de votre maison et remettre les bornes manquantes délimitant le terrain



GÉOMÈTRE

DÉMARRAGE DE VOTRE CONSTRUCTION

- En concertation avec votre constructeur ou architecte ou maître d'œuvre



CONSTRUCTEUR

DÉMARRAGE DES TRAVAUX DE FINITION

- Voiries définitives, espaces verts, éclairage public...
- 3 ans après l'obtention du permis d'aménager



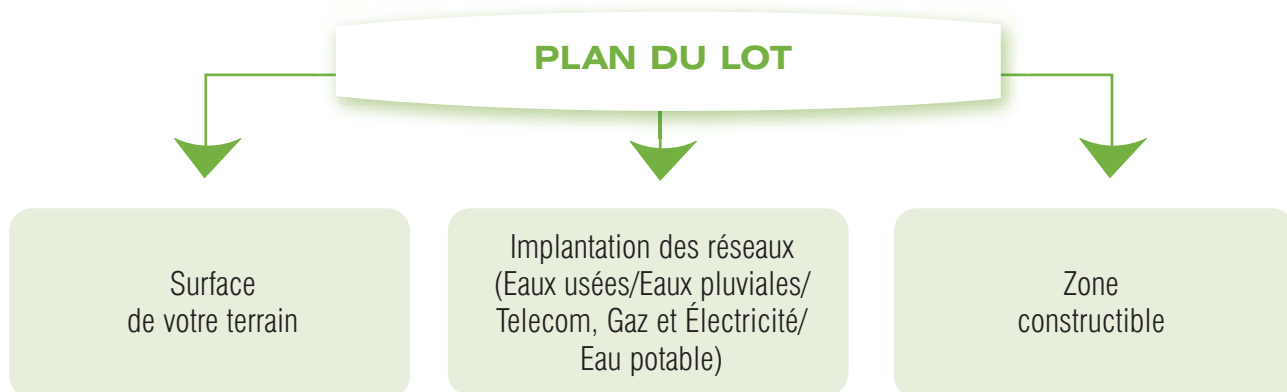
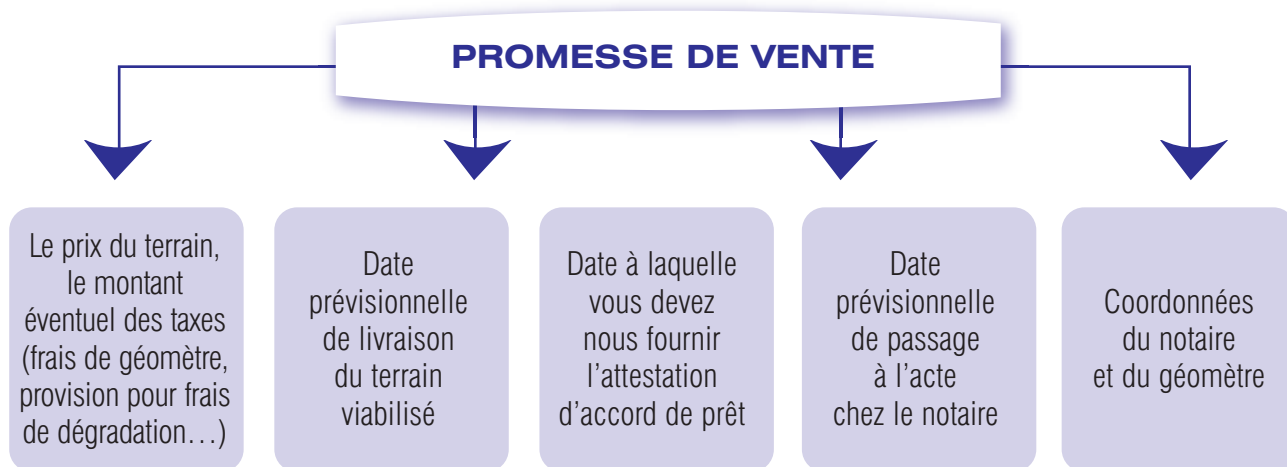
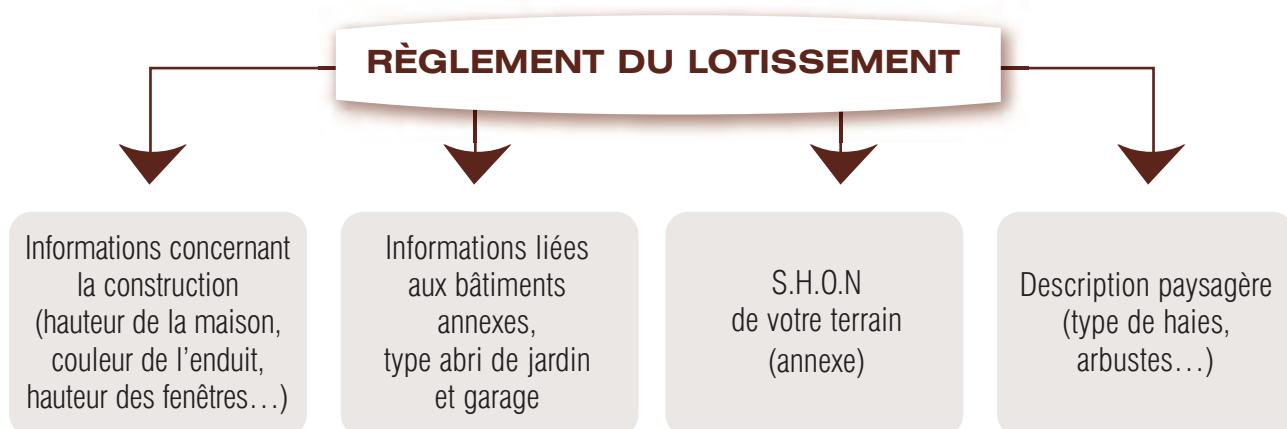
AMÉNAGEUR

RÉTROCESSION

- Rétrocession des parties communes à la collectivité locale

Les informations **essentielles**

contenues dans les documents remis à la signature de la promesse de vente



Le Géomètre

La fiabilité d'un expert



N.B : Lors de l'implantation de votre construction, le géomètre repositionne les bornes manquantes sur votre terrain

PIÈCES À NOUS FOURNIR

- Néant

SES MISSIONS

- Élabore les différents plans (plan du lotissement, plan de vente de votre terrain...).
- Procéder au bornage du lotissement et des parcelles afin d'établir le document d'arpentage.
- Implanter votre construction sur le terrain (il intervient à la demande de votre constructeur).
- Remettre les bornes manquantes en limite de terrain.

LES ÉLÉMENTS EN SA POSSESSION

- Plan de vente de votre terrain (zone constructible, surface du terrain)
- Plan du lotissement
- Emplacements et cotes des réseaux (EU, EP, FT, AEP, Gaz...)

IL VOUS DONNE LES RÉPONSES SUR LES POINTS SUIVANTS :

- Le montant des frais d'implantation
- Le plan du lotissement
- L'emplacement des bornes de votre terrain
- L'implantation de la construction
- L'emplacement et les cotes de réseaux (EU, EP, AEP, FT, Gaz...)
- Altimétrie de la voirie définitive



Le Constructeur

Un partenaire à vos côtés de A à Z

SES MISSIONS

- Réaliser et déposer en Mairie votre demande de Permis de Construire.
- Afficher votre Permis de Construire sur votre terrain dès réception de celui-ci.
- Prendre une photo datée du panneau d'affichage.
- Prendre contact avec le géomètre pour faire l'implantation de votre maison (et, le cas échéant remettre les bornes manquantes en limite de votre terrain).

LES ÉLÉMENTS EN SA POSSESSION

- Plan de vente de votre terrain (zone constructible, surface du terrain)
- Plan du lotissement
- Emplacements et cotes des réseaux (EU, EP, FT, AEP, Gaz...)
- Informations concernant votre construction (hauteur de la maison, couleur de l'enduit, fenêtres...)
- Informations liées aux bâtiments annexes (abri de jardin, garage)
- Description paysagère (type de haies, arbustes...)

IL VOUS DONNE LES RÉPONSES SUR LES POINTS SUIVANTS :

- Où construire ma maison ?
- Quoi construire (hauteur, formes, matériaux...)
- Emplacement et autorisation abri de jardin ?
- Comment raccorder ma maison ?
- Où sont les réseaux EU, EP, AEP, Gaz, FT...

PIÈCES À NOUS FOURNIR

- Arrêté autorisant le Permis de Construire
- Contrat, notice descriptive et plans de construction

N.B : Vous êtes personnellement responsable des dégradations occasionnées par votre chantier sur les parties communes ou les parcelles voisines. La remise en état vous sera donc directement refacturée.



La Banque

Un acteur incontournable



PIÈCES À NOUS FOURNIR

- Vos offres de prêts signées
- Vos accords de subvention
- Votre accord de prêt

SES MISSIONS

- Étudier avec vous les différents prêts en place afin de trouver celui qui correspond le mieux à votre projet.
- Monter le dossier de prêt (de l'accord de principe au déblocage des fonds).

LES ÉLÉMENTS EN SA POSSESSION

- Un exemplaire de votre promesse de vente
- Votre plan de financement
- Accord de principe de la banque

IL VOUS DONNE LES RÉPONSES SUR LES POINT SUIVANTS :

- Quand signer l'offre de prêt ?
- Combien de temps après les fonds seront-ils débloqués ?
- Quelles pièces lui fournir ?



Le Notaire

Le garant d'un projet réussie

SA MISSION

- Préparer et rédiger l'acte de vente du terrain.

LES ÉLÉMENTS EN SA POSSESSION

- Plan de vente de votre terrain (zone constructible, surface du terrain)
- Plan du lotissement
- Dossier de Permis d'Aménager
- Règlement du lotissement
- Étude de sol voirie
- Un exemplaire de votre promesse de vente
- Montant des frais de notaire
- Montant des frais d'implantation

IL VOUS DONNE LES RÉPONSES SUR LES POINT SUIVANTS :

- Quel est le montant des frais d'implantation ?
- Quand vais-je pouvoir signer l'acte de vente authentique ?
- Les pièces manquantes à votre dossier
- Décompte des frais pour la banque

PIÈCES À NOUS FOURNIR

- Vos offres de prêts signées
- Vos accords de subvention
- Votre accord de permis de construire
- Votre accord de prêt



N.B : Lors de l'implantation de votre construction, le géomètre repositionnera les bornes manquantes sur votre terrain

L'Association Syndicale Libre

DÉFINITION

Personne morale formée par l'ensemble des propriétaires des différents lots du lotissement. L'adhésion de chaque co-loti est automatique lors du passage à l'acte chez le notaire.

SON RÔLE

L'Association Syndicale Libre devient propriétaire des espaces communs (voiries, espaces verts...). Elle en assure l'entretien avant la prise en charge par la commune lors de la rétrocession prévue à la fin des travaux de finition.

SA CRÉATION

L'Association Syndicale Libre est créée dès les premières ventes. Nous organisons la réunion de création et convoque les propriétaires.

Lors de cette réunion, sont élus :

- 1 Président + 1 Vice Président
- 1 Secrétaire + 1 Vice Secrétaire
- 1 Trésorier + 1 Vice Trésorier

ENTRETIEN DES ESPACES VERTS :

Avant le démarrage des travaux de finition, le terrain sera entretenu à nos frais une fois par an. Si l'Association Syndicale demande un second passage, le coût sera à sa charge.

PIÈCES À NOUS FOURNIR

- Néant

Ensemble des **frais** liés à la vente

LES FRAIS DE BORNAGE ET PLAN DE VENTE

Ces frais sont à nous régler lors de la signature chez le notaire.

Ils correspondent au bornage de votre terrain et à son plan de vente.

LE MONTANT
EST DE :
500 EUROS

LES FRAIS D'IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION

Ces frais sont à régler au géomètre lors de la signature chez le notaire.

Ils correspondent à l'implantation de votre construction sur votre terrain.

Le géomètre remettra en place les bornes manquantes.

LE MONTANT
PRÉVISIONNEL
EST DE :
550 EUROS

LA TAXE DE RACCORDEMENT À L'ÉGOUT

Ces frais sont à nous régler lors de la signature chez le notaire (*ou au Centre des Impôts rattaché à votre commune*).

Le montant prévisionnel est indiqué dans votre promesse de vente (*montant défini par la commune*).

LES FRAIS DE NOTAIRE

Ces frais sont à régler au notaire lors de la signature de l'acte de vente.

Le montant vous sera communiqué par celui-ci (*prévoir 8 à 10 % du montant du terrain*).

ASSOCIATION SYNDICALE

Ces frais sont à régler au notaire lors de la signature de l'acte de vente.

Le montant vous est communiqué par le notaire dans le projet d'acte de vente.

PROVISION POUR DÉGRADATION

Ce dépôt de garantie a pour finalité de faire face aux éventuelles dégradations occasionnées sur les ouvrages du lotissement par toute personne non identifiée.

Vous donnez mandat à l'aménageur de faire réaliser les travaux de remise en état des ouvrages du lotissement. Les sommes nécessaires à la réalisation des travaux de remise en état seront supportées par l'ensemble des propriétaires des lots lorsque le responsable des dommages n'a pu être identifié. À la réception des travaux de finition, le solde du montant séquestré chez le notaire vous sera reversé.

LE MONTANT
PRÉVISIONNEL
EST DE :
200 EUROS

Petit lexique

• ACTE AUTHENTIQUE :

Acte établi par un notaire et rédigé selon les formalités exigées par la loi, ce qui en garantit la régularité et la véracité. Les actes d'acquisition d'un terrain à bâtir sont obligatoirement conclus par acte authentique devant le notaire.

• BASSIN DE RÉTENTION OU BASSIN TAMPON :

Ouvrage destiné à temporiser le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel.

• BÂTIMENT DE FRANCE (BDF) :

Service de l'état donnant son avis sur les permis de construire situés sur des terrains en zone classée (ou à proximité)

• C.O.S (COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS) :

Il détermine la SHON autorisée sur un terrain.

• CÔTES DE VOIRIES EU/EP :

Elles sont consultables sur votre plan de vente.

Elles permettent à votre constructeur ou maître d'œuvre d'ajuster les côtes de votre construction.

• D.A.A.C.T. (DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHÈVEMENT ET LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX) :

Document certifiant la bonne réalisation des travaux de 1^{re} phase de viabilisation

• D.D.E (DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT) :

C'est elle qui examine votre permis de construire et s'assure de son adéquation avec le règlement du lotissement.

• LOT :

Terrain

• PERMIS DE CONSTRUIRE :

Autorisation préalable et indispensable à la réalisation de toute construction nouvelle ou additive supérieure à 20 m². Il est valable deux ans à partir de sa notification par l'administration

• P.O.S (PLAN D'OCCUPATION DES SOLS) OU PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME) :

Fixe les règles générales et servitudes d'utilisation des sols d'une commune et permet d'organiser et prévoir son développement.

• PROMESSE DE VENTE :

Document par lequel le vendeur s'engage à vendre le terrain à un acheteur déterminé (sous condition)

• S.H.O.N (SURFACE HORS ŒUVRE NETTE) :

Il s'agit de la surface constructible de votre terrain soit la surface de plancher déduction faite des parties non aménageables (balcons, combles, etc.).

• TLE (TAXE LOCALE D'ÉQUIPEMENT) :

Taxe qui constitue l'imposition forfaitaire et générale grevant les opérations de constructions. Elle est affectée au financement des dépenses générales d'urbanisation de la commune. Elle est indiquée dans votre permis de construire.

• TERRAIN À BÂTIR VIABILISÉ :

Terrain pourvu de l'ensemble des équipements permettant d'y réaliser des constructions neuves.

• TRAVAUX DE VIABILISATION :

Réalisation des aménagements indispensables à la construction d'une maison (voiries, raccordement d'eau, d'électricité, France Telecom, raccordement des eaux usées).

• TRAVAUX DE 2NDE PHASE OU DE FINITION :

Espaces verts, voiries définitives, éclairage public

• VRD (VOIRIE ET RÉSEAUX DIVERS) :

Ensemble des raccordements transformant un terrain nu en terrain équipé (chaussées, trottoirs, éclairage, branchement aux réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone, d'égouts, etc.).



VIABILIS

AMÉNAGEMENT

Parc Edonia - Bâtiment A - Rue de la Terre Victoria - 35760 Saint-Grégoire



02 23 25 09 93

www.viabilis-amenagement.com