

## **Déclaration préalable**

### **Quelles règles s'appliquent avant la vente d'un terrain dans un lotissement ?**

Mis à jour le 19 août 2015 par « direction de l'information légale et administrative »

Plusieurs règles doivent être respectées avant la signature de toute promesse de vente pour un terrain situé dans un lotissement. Elles s'imposent tant au vendeur qu'à l'acheteur.

#### **Règles s'imposant au vendeur**

Un terrain issu d'un lotissement (particuliers) doit être :

- constructible au regard des règles d'urbanisme, c'est-à-dire qu'il est apte à recevoir et supporter une construction, notamment en ce qui concerne la capacité du sous-sol à supporter le poids et les charges de la future construction.
- viabilisé, c'est-à-dire qu'il est raccordable aux voiries et aux réseaux divers (eau potable, électricité, téléphone...) mais il reste à effectuer les branchements entre la future construction et les réseaux
- et délimité avec précisions par un acte de bornage (particuliers).

Ces caractéristiques conditionnent la validité de la vente. Ainsi, si la parcelle acquise s'avère finalement inconstructible, n'est pas viabilisée ou délimitée, l'acquéreur peut faire un recours devant le tribunal de grande instance (particuliers) pour demander la nullité de la vente.

#### **Règles s'imposant à l'acheteur**

#### **Cahier des charges et règlement de lotissement**

Avant la signature d'une promesse de vente, l'acquéreur doit consulter le cahier des charges et le règlement de lotissement. Ces documents ne sont pas obligatoires mais ils sont très répandus.

Le cahier des charges renseigne sur les droits et les obligations des colotis (c'est-à-dire des propriétaires). Il donne des informations sur les règles de vie collective en lotissement (répartition des charges, entretien des espaces verts, stationnement...).

Le règlement de lotissement impose des règles d'urbanisme, notamment sur le plan architectural, que doivent respecter les futures constructions (emploi d'un certain type de matériaux, couleurs...).

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement (règlement et cahier des charges) deviennent caduques au bout de 10 ans à compter de la date de délivrance de l'autorisation de lotir si le lotissement est alors couvert par un plan local d'urbanisme (Plu) ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, même si une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un Plu ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Ces documents doivent être consultés auprès du service d'urbanisme de la commune où se situe le lotissement.

## **Règles d'urbanisme**

L'acheteur doit respecter certaines règles d'urbanisme pour tout projet de construction sur le terrain qu'il souhaite acquérir.

Même si le vendeur doit garantir que le terrain est en lui-même constructible (état des sols...), le projet de construction (une maison par exemple) peut être refusé par la mairie si des critères architecturaux précis (couleur, hauteur...) précis s'appliquent dans la zone où se trouve le terrain.

Il est donc recommandé à l'acheteur de s'assurer de la faisabilité de son projet avant de signer toute promesse de vente.

Pour cela, il peut se procurer auprès de la mairie un certificat d'urbanisme opérationnel (particuliers) qui renseignera notamment sur les possibilités de construction du terrain.

L'acheteur peut aussi consulter :

- le Plu
- ou le plan d'occupation des sols (Pos) s'il est toujours en vigueur.

Ces documents donnent apportent des précisions sur les règles de construction ainsi que sur les délimitations des zones à risques naturels ou technologiques. Ils donnent également des

indications sur les futurs projets d'aménagement locaux.

À défaut de Plu ou de Pos, il est possible de consulter la carte communale.

Ces documents doivent être consultés auprès du service d'urbanisme de la commune où se situe le lotissement.

## Où s'adresser ?

### Mairie

- Pour obtenir divers renseignements sur le terrain à acquérir (sauf à Paris)

Mairie de Nargis

49.3574867

0.5163692

 +33 2 38 26 03 04

 +33 2 38 26 03 05

 <http://www.mairie-nargis.com/>



### Adresse :

Mairie de Nargis

1, rue de la Mairie

45210 NARGIS

### Horaires d'ouverture (Le Maire et les Adjointes reçoivent sur rendez vous) :

Téléphone de la Mairie 02 38 26 03 04

Fax : 02 38 26 03 05

### Horaires d'ouverture :

Lundi-Mardi-Jeudi : 9h00-12h30 et 13h30-17h00

Mercredi : 13h30-17h00

Vendredi : 9h00-12h30

Samedi : 9h00-11h30

### Références

- Code de l'urbanisme : articles L442-1 à L442-14 - Définition d'un terrain situé dans un lotissement





***Mairie  
de Nargis***

*1, rue de la Mairie  
45210 Nargis  
02 38 26 03 04 [accueil@mairie-nargis.fr](mailto:accueil@mairie-nargis.fr)*

---

**Source URL:** <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/urbanisme/declaration-prealable?publication=F2484>