

Les définitions réglementaires de l'immobilier

PLU / Plan Local d'Urbanisme

Outil administratif élaboré par la Mairie. Il permet de définir les droits à construire par zone. Il s'inscrit dans une vision globale de l'aménagement à l'échelle de la commune.

Il peut être soumis à révision et/ou modification, dans un cadre réglementaire très stricte.

Il nécessite une interprétation réglementaire par l'architecte, l'instructeur du permis de construire. Parallèlement, la mairie doit se prononcer sur l'opportunité de l'opération dans le cadre de l'expansion de sa commune, des équipements disponibles (scolaires, infrastructures) avec une vision plus générale des projets en cours et à venir.

La mise en place d'un PLU s'effectue après une longue période de consultation et un ensemble de validation réglementaire. Ce document administratif se distingue en deux parties : un graphique avec les zonages, un écrit avec les règles applicables.

Les PLU propres à chaque commune sont consultables en Mairie sur demande.

POS / Plan d'occupation des Sols

Ancien document d'urbanisme qui a été remplacé par les Plans Locaux d'Urbanisme. Ils doivent avoir été transformés en PLU depuis 2017. Sur de petites communes, il peut subsister des anciens POS. Ils gardent toute leur validité juridique tant qu'ils n'ont pas été transformés en PLU.

APS / ADP

Avant-Projet Sommaire et Avant-Projet Détaillés sont des étapes préalables au dépôt de Permis de Construire. L'architecte en collaboration avec le maître d'Ouvrage définit la programmation souhaitée et possible sur le terrain, au regard des règles de constructibilité, des attentes de la commune, et du marché local.

Un projet immobilier répond à un équilibre économique, ces étapes d'études permettent de conforter la faisabilité de l'opération au regard de son coût de réalisation et des besoins du marché local.

Permis de construire

Autorisation d'urbanisme qui définit précisément la nature du bâtiment qui peut être réalisée sur une emprise foncière. Il est opposable aux tiers. Il est valable un temps limité. Après délivrance, il est générateur de droits de recours des tiers, dans les 2 mois suivant l'affichage. Il est soumis au contrôle de légalité, dans un délai de 3 mois.

Il est aussi générateur de taxe d'aménagement à régler, en deux échéances, dans un délai de 12 et 24 mois.

Il traduit la mise en œuvre des règles de constructibilité avec la validation des divers bureaux d'études (géotechniques, environnementaux, thermiques), bureau de contrôle, et de l'homme de l'art (architecte).

Il nécessite des contraintes d'affichage légales pour être opposable aux tiers. La durée de validité d'un permis de construire est de 3 ans avec deux prorogations possibles ce qui peut porter la durée de validité totale à 5 ans.

Servitude

Contrainte réglementaire qui impact l'usage d'un terrain. La servitude peut être écrite ou d'usage. Elle peut concerner des droits de passage (véhicules, personnes, réseaux), de vue (fenêtres), de non aedificandi... Elle est source de contraintes pour un propriétaire. L'existence de servitude éventuelle doit faire l'objet d'une recherche historique pour éviter toute mauvaise surprise ultérieure.

Signature d'une promesse de vente

Élément essentiel qui définit les conditions de la vente. Elle est aussi importante que la signature d'acte. Dans le cadre d'une promesse unilatérale, le vendeur s'engage à vendre mais l'acheteur achète sous conditions. L'acheteur peut se retirer même si l'ensemble des conditions sont levées en cédant sa caution.

Signature d'un acte de vente

La signature de l'acte de vente intervient à la levée des conditions suspensives de la promesse. La signature de l'acte est une réitération de la promesse. L'acte fondateur est la promesse de vente. Cet acte s'effectue systématiquement chez le notaire. Il est générateur de droits à régler par l'acheteur et de plus-value ou moins-value pour le vendeur.

Les conditions suspensives

Elles sont des éléments essentiels de la promesse. Elles conditionnent la vente. Elles doivent faire l'objet d'une négociation entre vendeur et acheteur, d'où l'intérêt d'un professionnel au côté du vendeur pour l'accompagner. Il faut garder en mémoire qu'en l'absence de réalisation d'une des conditions suspensives, l'acheteur peut se retirer sans indemnité ou renégocier le prix de vente.

Les recours par des tiers

Capacité des tiers (voisins, associations...) de lancer une démarche gracieuse ou contentieuse à l'encontre du permis de construire pour non-respects des règlements ou/et procédures. Chaque recours est une source de problèmes administratifs pour les opérations immobilières. En effet, la délivrance des financements bancaires n'intervient essentiellement qu'en l'absence de tout recours. Même un recours sans fondement pose des problèmes car il nécessite d'être jugé et à ce titre engendre un retard de réalisation des opérations. Depuis plusieurs années, la jurisprudence a tendance à évoluer en limitant la recevabilité des recours, le temps des jugements et en délivrant des pénalités financières en cas de recours abusifs. Le respect strict des processus permet de limiter le risque de recours.

Le bilan d'opération

Un projet immobilier est avant tout un bilan économique. Les risques financiers sont réels. Ils sont souvent éludés dans des marchés haussiers, mais au regard des montants engagés une contre-performance cause des pertes conséquentes. Les postes budgétaires doivent correctement être évalués et de manière exhaustive. Des aléas doivent être provisionnés car l'acte de construire est soumis à de multiples

contraintes. Le bilan d'opération doit être suivi au quotidien pour éviter toute dérive et maîtriser au mieux les pertes potentielles.

VEFA

Vente en Etat Futur d'Achèvement. L'acquéreur final des logements individuels achète sur plans avec un descriptif. Le cadre réglementaire d'une VEFA est strictement défini par le droit français. L'état a pris de multiples dispositions pour protéger au mieux les particuliers qui se portent acquéreurs de logements à construire. Par exemple, le promoteur a l'obligation d'obtenir une garantie financière d'achèvement d'un organisme bancaire. Cette garantie extrinsèque prendra le relais du promoteur en cas de faillite. Les organismes bancaires les délivrent après vérification du respect des règles administratives, de l'équilibre économique de l'opération et validation de leur comité interne.

Délais d'exécution

L'acte de construire est long et soumis à aléas. À la différence d'un objet manufacturé du type voiture ou autres, la construction d'un bâtiment s'effectue à l'extérieur avec différents corps d'états. Il est soumis aux aléas climatiques et aux risques de défaillance des diverses entreprises. De plus, un immeuble est un ouvrage unique du fait du terrain et de son dessin. Les mises aux points techniques avant et pendant la réalisation sont génératrices de questionnements. Un encadrement doit être assuré au mieux par la maîtrise d'œuvre pour éviter et/ou limiter les aléas. Le maître d'ouvrage doit s'enquérir de manière hebdomadaire du bon avancement de l'opération pour appréhender au mieux les risques éventuels.

Ce document est destiné à des clients non professionnels et produit à titre purement indicatif. Aucune information contenue dans ce document ne saurait être interprétée comme possédant une quelconque valeur contractuelle. Le contenu de ce document est issu de Neoparcel. Néanmoins, Neoparcel ne saurait en garantir la parfaite fiabilité, exhaustivité et exactitude. Neoparcel ne saurait être tenu responsable de toute décision prise ou non sur la base d'une information contenue dans ce document, ni de l'utilisation qui pourrait en être faite par un tiers. Ce document ne peut faire l'objet de copies qu'à titre d'information, la copie étant réservée au seul usage privé. Il ne peut pas être utilisé, reproduit, diffusé ou communiqué à des tiers ou en partie, sans le consentement écrit préalable de Neoparcel.