



**HAL**  
open science

## **JCG immobilier**

Sandro Guidicelli

► **To cite this version:**

| Sandro Guidicelli. JCG immobilier. Droit. 2017. dumas-01656961

**HAL Id: dumas-01656961**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01656961>**

Submitted on 6 Dec 2017

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



**Rapport de stage de fin d'étude.**

**JCG immobilier**

*ZI La Poulasse, Avenue du Lion, 83210 Sollies-Pont*

*&*

*301 rue de la Libération, 83390 Puget Ville*

**Sous la direction de Madame Anne-Marie ROMANI professeur de Droit.**

**Sandro GUIDICELLI**

**Université du Sud Toulon Var, UFR Droit Toulon**

**Master 2 Droit et Gestion du Patrimoine**

**Année 2016-2017**



## Engagement de non plagiat.

Je soussigné, ... Bridicelli Sandro .....

N° carte d'étudiant : ... 21008181 .....

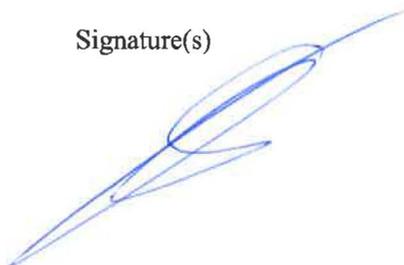
Déclare avoir pris connaissance de la charte des examens et notamment du paragraphe spécifique au plagiat.

Je suis pleinement conscient(e) que le plagiat de documents ou d'une partie de document publiés sous quelques formes que ce soit (ouvrages, publications, rapports d'étudiant, internet etc...) constitue une violation des droits d'auteur ainsi qu'une fraude caractérisée.

En conséquence, je m'engage à citer toutes les sources que j'ai utilisées pour produire et écrire ce document.

Fait le ... 28/08/2017 .....

Signature(s)



Ce document doit être inséré en première page de tous les rapports, dossiers et/ou mémoires.



AUTORISATION DE DIFFUSION ÉLECTRONIQUE D'UN TRAVAIL UNIVERSITAIRE DE NIVEAU MASTER (Mémoires/Rapports de stage)

ÉTUDIANT(E)

Je soussigné(e) Guidicelli Sandro Courriel pérenne : Titre du mémoire/rapport de stage : Rapport de stage de fin d'études

AUTORISE la diffusion de mon mémoire/rapport de stage (Choisir une seule option)

- sur internet (base DUMAS) : uniquement pour les Masters 2
sur intranet

JE CERTIFIE QUE :

- responsable du contenu de mon mémoire, je ne diffuserai pas d'éléments non libres de droit ou qui pourraient porter atteinte au respect de la vie privée.
conformément à la loi "Informatique et libertés" du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, je pourrai à tout moment demander la rectification de mes données personnelles ou modifier l'autorisation de diffusion que j'ai donnée par l'envoi d'une simple lettre ou un courriel au service documentaire de mon UFR.
je renonce à toute rémunération pour la diffusion effectuée dans les conditions précisées ci-dessus.
j'agis en l'absence de toute contrainte.

Fait à Bormes le 28/07/2017 Signature précédée de la mention « bon pour accord »

AVIS DU JURY DE SOUTENANCE DU MÉMOIRE/RAPPORT DE STAGE

Je soussigné(e) Yue A.N. Ronani, président du jury du mémoire précité, porte un

- AVIS FAVORABLE à la diffusion dans les conditions établies par l'auteur
AVIS FAVORABLE par dérogation à la diffusion sur internet (note inférieure à 14)
AVIS DEFAVORABLE

Fait à Toulon le 11/10/2017 Signature précédée de la mention « bon pour accord »

AVIS DE L'ETABLISSEMENT OU DE L'ENTREPRISE (à remplir uniquement pour les rapports de stage)

Je soussigné(e) Edou de Carreau exerçant les fonctions de gérant de société au sein de l'entreprise JCG Immobilier porte un

- AVIS FAVORABLE à la diffusion dans les conditions établies par l'auteur.
AVIS DEFAVORABLE

Fait à SOLLIES-PONT le 28/08/2017 Signature précédée de la mention « bon pour accord »

AGENCE JCG IMMOBILIER Z.A.C. Poulasse Av. du Lion-83210 SOLLIES PONT

Tél. 04 94 28 60 78 Siren 477 508 725 00033

AGENCE JCG IMMOBILIER Z.A.C. Poulasse Av. du Lion-83210 SOLLIES PONT

Tél. 04 94 28 60 78 Siren 477 508 725 00033

## Sommaire :

Partie 1 : Présentation de l'entreprise d'accueil .....	Page 1
Introduction .....	Page 2
Section 1 : L'organisation de la structure d'accueil .....	Page 3
I. Historique .....	Page 3
II. Champ d'intervention .....	Page 3
1. Champ d'intervention géographique .....	Page 3
2. Champ d'intervention économique .....	Page 3
III. Composition .....	Page 4
IV. Fonctionnement .....	Page 5
Section 2 : Les tâches accomplies lors de mon stage .....	Page 6
I. Mes missions dans les opérations de transactions classiques (immeubles bâtis à usage d'habitation) .....	Page 7
II. Mes missions dans le cadre d'opérations de marchands de biens .....	Page 13
1. Les opérations effectuées sur immeubles bâtis .....	Page 14
2. Les opérations sur terrains constructibles .....	Page 16
III. Ma mission dans le cadre de l'évaluation de valeur vénale .....	Page 19
Section 3 : Bilan .....	Page 21
Partie 2 : La profession d'expert en évaluation immobilière .....	Page 22
Introduction .....	Page 23
Section 1 : De la profession d'expert en évaluation immobilière .....	Page 24
Section 2 : Du lien entre cette profession et celle d'agent immobilier et de marchand de biens .....	Page 30
Section 3 : Bilan .....	Page 35
Conclusion .....	Page 36
Bibliographie .....	Page 37
Annexes .....	Page 39

## Remerciements :

Je profite de ce rapport de stage pour adresser mes vifs remerciements aux personnes qui par leur pédagogie, leur patience et leur investissement m'ont aidé à m'intégrer dans l'entreprise et à mieux comprendre et connaître les enjeux et les méthodes de travail qui seront celles de ma future vie professionnelle.

Je tiens tout d'abord à remercier Monsieur Cédric DE GAETANO, gérant et fondateur de l'agence immobilière JCG IMMOBILIER au sein de laquelle j'ai eu la chance de pouvoir effectuer mon stage en entreprise du 18 Avril 2017 au 18 Juin 2017.

Grâce à lui j'ai pu assister à de nombreux rendez-vous professionnels tout d'abord à des fins d'observation puis évoluer dans la structure jusqu'à pouvoir apporter une réelle contribution à de nombreux dossiers. Je garderai un très heureux souvenir de ce stage qui sera pour moi une expérience décisive et au combien enrichissante.

Je voudrais aussi remercier tous les employés et collaborateur de JCG IMMOBILIER, tout d'abord Monsieur Nicolas DELUILLE, directeur de l'agence de Puget-Ville, qui m'a permis d'assister au déroulement d'opérations de marchand de biens, opérations que j'aimerais plus tard effectuer moi-même. Il va donc sans dire que son expérience fondera les prémices de la mienne.

Mes remerciements vont également à Thomas ANIEL, collaborateur de la structure et lui même gérant de plusieurs entreprises, qui m'a appris de nombreuses choses sur les opérations portant sur des terrains constructibles, son énergie et son investissement au sein de l'entreprise ont été pour moi galvanisants.

Je remercie ensuite tous les autres membres de l'entreprise de leur accueil et de leurs conseils précieux tout au long de mon stage. Notamment Robin Allieux qui m'a permis de me familiariser avec les différents outils informatiques et le travail de pige, Virginie ROSSI qui s'occupe du portefeuille de gestion et de location de l'entreprise au combien précieux pour développer un contact permanent avec de nombreux propriétaires, elle m'a initié à la rédaction de baux civils à usage d'habitation et ses conseils avisés m'ont été précieux.

Pour finir je tiens à adresser un remerciement tout particulier à Madame Anne-Marie ROMANI, doctoresse en droit et enseignante chercheuse de la Faculté de Droit de Toulon, pour avoir bien voulu diriger mon stage, j'espère que je saurai à travers ce modeste rapport lui montrer qu'elle ne s'était pas trompée en en acceptant la direction.

# **Partie 1 : Présentation de l'entreprise d'accueil**

## Introduction

Désireux d'épouser une vie professionnelle en relation avec les différents domaines de l'immobilier, j'ai entrepris mon stage en entreprise au sein de JCG IMMOBILIER du 18 Avril 2017 au 18 Juin 2017.

Le Master 2 mention droit et gestion du patrimoine m'a donné de nombreux outils théoriques qui m'ont permis d'appréhender facilement et presque intuitivement les exigences pratiques de la vie professionnelle d'agent immobilier et de marchand de biens professions que j'aimerais également greffer à ma future activité.

Une première section sera consacrée à l'organisation de l'entreprise d'accueil **(I)**, puis une deuxième aux tâches effectuées au sein de celle-ci **(II)** et enfin une troisième section fera office de bilan **(III)**.

## **Section 1 : L'organisation de la structure d'accueil**

Pour bien comprendre l'organisation de l'entreprise il est nécessaire de s'intéresser à différents sujets.

L'historique (I), le champ d'intervention (II), la composition (III) et le fonctionnement (IV) méritent à ce titre une information toute particulière.

### **I. Historique**

C'est il y a 13 ans que fût créé JCG IMMOBILIER par Monsieur Cédric DE GAETANO suite à l'obtention de son Master 2 mention Droit et gestion du patrimoine à l'Université de Toulon.

La société est une SARL (société à responsabilité limitée) de 9 employées ayant réalisée un chiffre d'affaire de 469900 euros sur l'année 2016. Le total du bilan a augmenté de 8,36 % entre 2015 et 2016. Elle a été immatriculée le 01/07/2004, son numéro de SIREN est le 477 508 725.

### **II. Champ d'intervention**

#### **1 Champ d'intervention géographique**

L'entreprise est une agence immobilière implantée sur un secteur allant de Toulon (83000) à Hyères les Palmiers (83400) au Sud et de Garéoult (83136) à Pierrefeu du Var (83390) au Nord.

Elle réalise également une partie importante de son chiffre d'affaire sur les communes de Sollies-Pont, La Crau, Sollies-Ville, Puget Ville, Carnoules et Gonfaron.

Pour se faire la structure principale se divise en deux agences une située à Sollies-Pont qui est la première à avoir été créée historiquement et une seconde située à Puget-Ville.

#### **2 Champ d'intervention économique :**

L'entreprise touche à différents domaines de l'immobilier aussi bien de la transaction classique entre particuliers c'est à dire de l'achat et vente d'immeubles bâtis ou à bâtir qu'à de la transaction entre particuliers (personnes physiques) et entreprises (personnes morales) qui

portent le plus souvent sur des terrains à bâtir pour y construire par exemple des locaux ou entrepôts.

Mais bien au delà de la transaction elle est également concernée par des activités de marchand de biens, c'est à dire l'achat d'immeubles à rénover dans le but d'effectuer ces opérations et d'y apporter une plus value ou encore l'achat d'immeubles pour les diviser en lots et donc effectuer des mises en copropriétés nécessaires à leur revente à la découpe.

Il arrive que le gérant de l'entreprise puisse servir de conseil à d'autres entreprises de promotion immobilière du secteur pour la réalisation conjointe de lotissements sur des terrains à bâtir dont la vente est gérée par JCG IMMOBILIER.

La structure possède également un portefeuille de location/gestion lui permettant d'être en lien avec de nombreux propriétaires et donc de pouvoir établir une confiance durable avec ceux-ci lui permettant le cas échéant de traiter des opérations de transactions ou de marchands de biens avec eux.

### **III. Composition**

JCG IMMOBILIER se compose de deux agences une située à Sollies-Pont dont le gérant, Monsieur Cédric DE GAETANO en est également le fondateur et une autre située à Puget-Ville avec pour directeur Monsieur Nicolas DELUILLE.

Au sein de l'agence de Sollies-Pont on trouve 4 employés, une secrétaire qui gère les courriers, mails et communications téléphoniques des différents commerciaux, deux commerciaux spécialisés dans la transaction d'immeubles bâtis à usages d'habitations (maisons et appartements) répartis par secteurs géographiques et un commercial spécialisé dans la transaction d'immeubles non bâtis c'est à dire de terrains nus à bâtir s'occupant de cette spécialité pour tous les terrains donnés en commercialisation à l'agence de Sollies-Pont.

Au sein de l'agence de Puget-Ville on retrouve le directeur qui gère à la fois la transaction classique avec deux commerciaux répartis ici aussi par secteurs géographiques et les opérations de marchands de biens et de découpe d'immeubles avec mise en copropriété. On retrouve également le service location/gestion des deux agences ici centralisé.

## **IV. Fonctionnement**

Pour remplir au mieux sa fonction commerciale l'agence dispose d'outils informatiques et de moyens humains. Une interface web lui permet de diffuser ses annonces sur son site internet pour toucher le plus de clients éventuels. Mais l'outil informatique le plus redoutable qu'elle ait à son service est le logiciel Hektor créé il y a quelques années par une start-up Hyéroise aujourd'hui devenue la distributrice du logiciel le plus utilisée par les agences immobilières françaises.

L'utilité pratique de ce logiciel est considérable puisqu'il permet à la fois la gestion de son portefeuille de clients, acquéreurs ou vendeurs et des biens à proposer avec toutes les informations concrètes les concernant et nécessaires à la réalisation d'opérations immobilières mais il permet également la publication d'annonces sur toutes les plateformes en ligne qui y sont associées. Exemple : en publiant une annonce de vente avec Hektor on peut la diffuser sur leboncoin.fr ou paruvendu.com et des dizaines d'autres supports sans avoir à répéter l'opération autant de fois qu'il y a de supports associés. Le gain de temps et la visibilité commerciale sont donc considérables.

La visibilité et la communication se font donc essentiellement pour les nouveaux clients par internet mais il ne faut pas sous estimer l'importance cruciale du réseau et des contacts développer aussi bien par les commerciaux que par les dirigeants. En effet dans le domaine de l'immobilier les relations commerciales privilégiées entretenues avec d'autres agences et entreprises de confiance forment bien souvent l'essentiel de l'outil commercial.

Le fonctionnement est donc à la fois matériel mais aussi humain d'autant plus que les commerciaux gèrent chacun un secteur géographique défini et des activités économiques précises faisant de l'agence une machine économique bien huilée.

## Section 2 : Les tâches accomplies lors de mon stage

Les tâches à accomplir quotidiennement en matière de commercialisation immobilière et de montages d'opérations immobilières complexes sont très nombreuses.

En effet celles-ci sont très loin de se limiter à la simple prospection par le travail de pages, que ce soit sur internet en utilisant les nombreux sites dédiés (leboncoin.fr en est un bon exemple mais il en existe des dizaines d'autres) ou sur le terrain, ou à la prise de rendez vous avec des clients et propriétaires pour assurer les visites de leurs biens.

Tout un travail technique et juridique attend également l'agent immobilier classique. Il doit être en mesure de répondre aux nombreux problèmes que peuvent susciter la vente de biens immobiliers et ceux-ci sont extrêmement variés.

Pendant toute la durée de mon stage j'ai pu d'abord assister Monsieur Cédric DE GAETANO sur le terrain dans la gestion de ces différents problèmes puis l'aider à en résoudre certains. Pour bien comprendre la nature des problèmes rencontrer il convient d'étudier le déroulement chronologique des différentes opérations immobilières envisagées.

Les principales missions qui m'ont été confié ont tournées autour de la transaction classique tout d'abord **(I)**, puis autour d'opérations de marchands de biens **(II)** qu'elles portent sur des terrains nus à bâtir ou des immeubles bâtis et autour de l'évaluation vénale ensuite **(III)**.

## **I Mes missions dans les opérations de transactions classiques (immeubles bâtis à usage d'habitation)**

Les opérations de transactions classiques débutent par la prospection c'est à dire la recherche de biens susceptibles de faire l'objet d'une transaction. Cela passe tout d'abord par le travail dit « de pige ». Pour cela il faut consulter les différents sites internet qui regroupent les annonces immobilières mises en ligne par les particuliers et les démarcher téléphoniquement pour leur proposer les services d'une agence immobilière. Parfois ce travail s'effectue sur le terrain en distribuant des flyers et cartes de visites dans les boites aux lettres des particuliers. Ce travail permet la première prise de contact avec le particulier dont le bien fera l'objet de la transaction. Parfois il arrive que le particulier propose de lui-même de faire recours aux services d'une agence immobilière.

Pendant la durée de mon stage j'ai pu effectuer ces démarches à la fois par internet et sur le terrain avec les différents commerciaux de l'entreprise.

Une fois le premier contact obtenu vient alors l'heure de la prise du premier rendez-vous nécessaire à la rédaction et à la conclusion du mandat de vente.

Le mandat de vente (Cf. Annexe 6) est le contrat synallagmatique par lequel le particulier et l'entreprise s'engagent pour le premier à traiter soit exclusivement c'est à dire seulement avec l'entreprise concernée pour la vente de son bien soit simplement c'est à dire avec cette entreprise et d'autres entreprises concurrentes. Il existe en effet deux catégories de mandats de vente : l'un dit avec exclusivité et l'autre dit sans exclusivité. L'agence immobilière s'engage pour sa part à mettre tout son possible en œuvre pour parvenir à la vente et si la vente est conclue celle-ci fixe par le biais du mandat le montant de ses honoraires. Un mandat est toujours rédigé en double exemplaire, un à la destination de l'agent immobilier (preuve de son autorisation légale) qu'il doit conserver en cas de contrôle et un autre à la destination du client. Un mandat de vente comporte plusieurs mentions impératives à savoir :

- La désignation du mandant c'est à dire le nom, prénom, adresse de la ou des personnes physiques souhaitant vendre le ou les biens concernés ou la dénomination sociale,

l'adresse du siège social et le numéro d'immatriculation au RCS de la personne morale souhaitant vendre le ou les biens concernés s'il s'agit d'une personne morale.

- La désignation du mandataire c'est à dire le tampon de l'agence immobilière qui s'occupera de la gestion de l'intégralité de la procédure de vente du ou des biens concernés. Ce tampon contient notamment le nom, raison sociale, adresse, activité, carte professionnelle, garantie financière et RCS de l'agence immobilière et le cas échéant le nom et prénom du négociateur ou de l'agent commercial chargé de la vente.
- Chaque mandat doit en outre contenir un numéro unique qui doit être reporté dans un registre tenu par chaque agence immobilière et qui permet en cas de contrôle de fournir les pièces justifiant de l'obtention des autorisations nécessaires à la vente.
- La désignation et situation des biens à vendre c'est à dire leur nature : s'agit-il d'un appartement, d'une maison individuelle, de murs commerciaux, d'un terrain etc ; l'adresse du bien nécessaire à son identification et une désignation succincte comportant notamment la surface habitable ou la superficie du terrain.
- Les règlementations relatives à l'immeuble. Pour cela le propriétaire s'engage à fournir tous les documents nécessaires en sa possession. Il peut s'agir par exemple de la surface CARREZ pour les logements en copropriété dont la réglementation impérative s'applique quand les critères de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 10 Juillet 1965 sont réunis à savoir l'existence d'un immeuble bâti, de plusieurs propriétaires et d'une dichotomie entre parties privatives et communes, le carnet d'entretien de l'immeuble, les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble et à sa situation financière, les éléments constitutifs du dossier de diagnostic technique (article 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation). On le constate ici la mission de l'agent immobilier exige une connaissance et une actualisation juridique.
- Le prix de vente doit apparaître en lettres et en chiffres sur le mandat.
- Le montant de la rémunération du mandataire, les frais qui peuvent y être ajoutée (notamment pour la réalisation d'outils publicitaires comme des vidéos par drones pour des visites virtuelles des biens) et la personne qui supportera le montant des honoraires à savoir dans la majorité des cas le mandant. Il peut sur ce dernier point

sembler étrange que le propriétaire paie les frais mais cela signifie seulement qu'au jour de la conclusion de l'acte authentique, les fonds alors déposés en séquestre chez le notaire qui aura ensuite pour rôle de les distribuer entre l'agent immobilier pour le montant de sa commission, l'administration fiscale pour le montant des droits d'enregistrement, lui-même pour le montant de ses honoraires et le vendeur pour le reste du prix de la vente, seront diminués de la rémunération de l'agent immobilier. On peut donc considérer que c'est une partie du prix de vente qui ne revient pas au propriétaire. Cependant dans la pratique le propriétaire fixe toujours un prix dit « net vendeur », prix qui sera ensuite augmenter des honoraires de la vente. Ce prix net vendeur est ensuite diminué des différents frais d'enregistrement.

- La publicité, c'est à dire que pour diffuser les annonces commerciales auprès du public le mandataire ou son réseau s'engagent à employer un certains nombres de moyens. Il s'agit généralement de la diffusion sur sites dédiés, sur son propre site internet quand l'agence en possède un, du relationnel ...
- La mention relative au droit de rétractation du propriétaire. En effet la loi impose l'insertion d'un formulaire de rétractation permettant au propriétaire désireux de revenir sur la conclusion du mandat de le faire dans un délai de 14 jours. Il s'agit de l'expression du délai de réflexion défini à l'article L 121-21 du Code de la Consommation.
- La fixation de la durée du mandat. Le mandant s'engage à respecter le présent mandat pendant une durée précise. Au delà de cette durée si le mandataire n'a pas pu mener à bien sa mission il n'y sera plus autorisé par le premier contrat. Un second mandat devra alors être rédigé, à savoir que les mandats exclusifs de vente sont conclus pour une durée initiale de 3 mois avec tacite reconduction pour un an au delà de ce délai. Il s'agit d'une petite dérogation à la règle générale concernant les mandats simples de vente.
- Si le mandataire veut procéder par le biais de délégations de mandat, c'est à dire permettre à d'autres agences concurrentes avec qui il entretient des relations commerciales privilégiées de vendre avec lui le bien objet du mandat moyennant un

partage préalablement défini des honoraires il doit en avoir été autorisé par le propriétaire mandant.

- Si les parties souhaitent ajouter des clauses particulières un encart dédié à cet effet pourra être complété.

J'ai pu pendant mon stage en entreprise rédiger de nombreux mandats, qu'il s'agisse de mandats exclusifs de vente, de mandats simples ou même de mandats de recherche ou autres mandats de délégation ou portant sur des fonds de commerces par exemple.

Une fois le mandat de vente rédigé l'agent immobilier dispose de l'autorisation légale à la commercialisation du produit.

La commercialisation du produit passe par la mise en ligne sur internet mais aussi par la publication dans des magazines spécialisés ou par le bouche à oreille ou un réseau déjà établi.

Pour mettre en œuvre cette commercialisation l'agent immobilier doit alors rédiger une annonce renseignant les clients intéressés sur toutes les caractéristiques du produit. Le logiciel Hektor est d'une aide précieuse puisqu'il dresse une liste exhaustive de tous les éléments nécessaires à l'information des clients, que ces éléments soient d'ailleurs obligatoires pour la commercialisation ou facultatifs.

En effet certains éléments comme le diagnostic énergie doivent obligatoirement être fournis pour le dépôt d'une annonce immobilière et d'autres éléments comme le nombre de chambres ou de pièces ne sont qu'informatifs mais permettent de dresser une description complète du bien concerné.

Une fois l'annonce réalisée avec un descriptif complet du bien et des photos voire même parfois une visite virtuelle par drone, le logiciel Hektor l'exporte automatiquement vers tous les sites spécialisés.

J'ai pu pendant mon stage rédiger de nombreuses annonces et remplir en ligne le descriptif de nombreux biens avec tous les éléments permettant aux éventuels clients de cerner au mieux les caractéristiques du produits (diagnostics, descriptif, photos, vidéos ...).

Une fois les annonces rédigées, l'agent immobilier fait face aux premières prises de contact avec les clients intéressés. Son rôle est alors d'organiser les visites du bien avec ou sans les propriétaires. Il doit préalablement faire signer à chaque acheteur éventuel un bon de

visite (Cf. Annexe 8) qui reprend le numéro de mandat du bien concerné et par lequel le client s'engage à ne traiter que par l'intermédiaire de l'agent immobilier, il s'interdit donc tout accord direct avec le propriétaire. Il est donc impératif pour le mandataire de faire signer ce bon de visite sans lequel il ne pourrait pas s'assurer d'être payé.

Les clients intéressés peuvent alors formuler des offres contenues dans des lettres de proposition d'achat (Cf. Annexe 7). L'offre précise plusieurs mentions :

- la désignation du mandataire et du mandant.
- Le nom du ou des proposants. Une mention spéciale précise que rien dans leur capacité ni dans leur état civil respectif ne constitue un obstacle ou un empêchement à la validité de la présente proposition d'achat.
- La date de la visite.
- La nature du bien, sa désignation et sa situation c'est à dire son adresse.
- La somme en toutes lettres et en chiffres à laquelle les proposants s'engagent à acheter le bien. Une mention précise que ce prix comprend le cas échéant la rémunération de l'agent immobilier dont l'intégralité du montant sera payé le jour de l'acte authentique.
- Le délai de validité de l'offre.
- La proposition d'achat énonce ensuite une liste de conditions suspensives destinées à protéger l'acheteur, c'est à dire l'offrant, à savoir :
  - o Condition suspensive d'obtention de crédit pour un montant et un taux maximum précis.
  - o Condition suspensive d'obtention d'un permis de construire
  - o La revente d'un bien pour en acheter un autre
  - o Absence de servitude ou charge quelconque rendant l'immeuble impropre à sa destination.
  - o Etat hypothécaire ne relevant aucune inscription ou privilège d'un montant total supérieur au prix de vente convenu.
  - o Le propriétaire devra être vivant le jour de la signature de l'acte authentique.
  - o Purge de tous droits de préemption quels qu'ils soient.

La proposition d'achat doit ensuite être datée et signée. Elle est rédigée en double exemplaire, un à la destination du propriétaire et l'autre est conservé par l'offrant.

Il est rare que la proposition d'achat se fasse au prix souhaité par le vendeur, en effet l'achat d'un bien immobilier donne quasi systématiquement lieu à négociation. L'offre peut ensuite être acceptée, refusée ou donner lieu à une contre-offre qui éteindra alors automatiquement la première. Quand l'offre est acceptée il faut alors s'orienter vers la signature d'un compromis.

Le compromis de vente est une étape cruciale vers la signature d'un acte authentique. J'ai eu la chance pendant mon stage d'assister à la rédaction de plusieurs offres d'achat et à la signature de nombreux compromis et actes authentiques chez Maitres CHATEL à Cuers, SEGARD à La Garde et VERIGNON à Hyères.

Par la signature d'un compromis de vente les parties scellent leurs accords sur les conditions essentielles de celle-ci. On parle d'avant-contrat car il est préparatoire à la signature d'un acte authentique mais il s'agit néanmoins bel et bien d'un contrat à part entière. La rédaction du compromis doit être adaptée à la situation des cocontractants, il faut savoir s'ils sont célibataires, pacsés, divorcés, veufs, mariés et si oui sous quel régime. Le mode de financement est aussi important, l'obtention d'un crédit sera-t-elle oui ou non nécessaire ? Le bien comporte-t-il oui ou non des hypothèques ? Est-il libre de toute occupation ? On le voit plusieurs points méritent d'être abordés et le compromis a ici pour rôle de sécuriser la signature de l'acte authentique sur le plan légal et notamment par l'insertion de diverses clauses suspensives. En effet c'est dès la rédaction du compromis que les parties doivent s'inquiéter de l'obtention d'un prêt nécessaire à l'achat ou d'un permis de construire par exemple. La vente n'a lieu que si les conditions suspensives se réalisent, l'une doit obligatoirement être insérée si l'acheteur est un particulier et qu'il fait appel à un prêt, c'est la condition suspensive d'obtention de crédit.

De plus le compromis permet de fixer la date butoir à laquelle la vente doit se réaliser.

Pour que le compromis soit complet il est nécessaire d'y annexer un dossier de vente. Ce dossier comprend un plan cadastral nécessaire à l'identification précise de la parcelle objet de la vente et du bâti qui y a été édifié le cas échéant, un état hypothécaire permettant de vérifier les privilèges et inscriptions pouvant encore grever le bien le jour de la vente, un état daté en copropriété permet de s'assurer du paiement des charges de copropriétés, on le sait le privilège des syndics de copropriété permet si les charges n'ont pas été payées de saisir une partie du prix de la vente à des fins de remboursement. De plus les charges de copropriété font également l'objet d'un partage au prorata temporis le jour de la vente. Le dossier des

différents diagnostics techniques (cf. annexe numéro 1) doit obligatoirement y être ajouté. Ces diagnostics permettent de renseigner l'acheteur sur la présence de termites, plomb, amiante, l'état de l'installation qu'elle soit au gaz ou électrique, la performance énergétique du bâtiment ou encore son assainissement.

Pour la vente d'un lot en copropriété d'autres documents doivent être annexés au compromis de vente ou être remis à l'acheteur préalablement à la signature de ce compromis. Certains de ces documents visent à informer l'acheteur sur l'organisation de l'immeuble, d'autres sont relatifs à l'état de l'immeuble et à la situation financière de la copropriété et du lot vendu. Certains vendeurs peuvent ne pas avoir à remettre ces documents dans certains cas. La signature du compromis peut se faire entre particuliers, en effet seul la signature de l'acte authentique doit intervenir devant un notaire mais il est tout de même fortement recommandé de faire appel au notaire pour sa rédaction (cf. Annexe numéro 3).

Une fois le compromis rédigé, vient le jour de la signature de l'acte authentique. Le délai compris entre ces deux moments a permis la purge des conditions suspensives. La signature de l'acte s'effectue obligatoirement devant le notaire qui détaille les différentes clauses de l'acte de vente. Les fonds ont été déposés préalablement en séquestre chez le notaire qui les redistribue entre le vendeur, l'administration fiscale pour les droits d'enregistrement, lui-même pour ses émoluments et l'agent immobilier pour le montant de sa commission. C'est donc au jour de la signature de l'acte authentique que l'agent immobilier est payé. Cette date marque l'aboutissement du travail de transaction ici détaillé.

Ma participation dans l'entreprise est donc passée par un travail de transaction classique mais aussi par un travail d'observation et d'assistance aux opérations de marchands de biens.

## **II Mes missions dans le cadre d'opérations de marchands de biens**

Le travail en collaboration avec les différents membres de JCG Immobilier m'a amené à participer aux opérations sur immeubles bâtis (1) et sur foncier pur (2) c'est à dire les terrains nus constructibles.

## 1 : Les opérations effectuées sur immeubles bâtis

Dans le cadre de mon stage j'ai eu la chance de pouvoir assister à l'achat d'immeubles bâtis pour leur rénovation et leur revente avec bénéficiaires.

L'un de ces immeubles était l'ancien hôtel le Molière situé sur l'avenue de la République longeant le port de Toulon. Cette opération était pour moi très enrichissante car de nombreux défis ont dû être relevés. Tout d'abord l'immeuble devait faire l'objet d'un changement de destination, en effet il s'agissait de transformer un ancien hôtel en plusieurs logements à usage d'habitation. En effet l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme fixe les 5 destinations susceptibles de s'appliquer aux immeubles. Dans ce cas précis il fallait passer d'un immeuble destiné au commerce et à une activité de service à un immeuble destiné à l'habitation.

Ce changement doit donc faire l'objet d'une première demande préalable<sup>1</sup> (Code de l'Urbanisme article R 421-17 b) ou d'un permis de construire<sup>2</sup> (Code de l'Urbanisme article R 421-14) selon les cas. La demande préalable est une formalité moins lourde que le permis de construire. Ces deux formalités s'effectuent par la remise en mairie d'un document appelé Cerfa que l'on peut télécharger sur le site internet de l'état (Annexe numéro 4).

Une fois les autorisations obtenues il s'agissait de mettre l'immeuble désormais à usage d'habitation en copropriété, en effet il allait contenir plusieurs lots revendus par la suite à plusieurs propriétaires, le régime impératif trouvait alors à s'appliquer.

La mise en copropriété d'un immeuble à usage d'habitation passe par 4 étapes impératives.

La première vise à effectuer un DTG (Diagnostic Technique Général) par lequel on peut s'informer sur la situation globale de l'immeuble. Est-il ou non vétuste ? Quels travaux sont à envisager ? Pour cela le diagnostiqueur effectuera ce que l'on appelle l'état du clôt et du couvert.

Une fois le DTG effectué il faudra réaliser les différents diagnostics obligatoires vus précédemment (Cf. Annexe 1) lot par lot.

---

1 Déclaration préalable (C. urb., art. R. 421-17, b) lorsque ce changement ne s'accompagne

2 Permis de construire (C. urb., art. R. 421-14) lorsque ce changement s'accompagne de travaux ayant pour effet (i) de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, (ii) ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup> (ou à 40 m<sup>2</sup> sous certaines conditions).

Vient ensuite la rédaction de l'état descriptif de division précisant les tantièmes c'est à dire les pourcentage de l'immeuble s'appliquant à chaque lot et annexe et revenant donc aux futurs propriétaires. Ce sont ces tantièmes qui fixeront la part des charges de copropriété qui sera due par chaque propriétaire.

La dernière étape passe par la rédaction d'un règlement de copropriété. On le sait chaque copropriété doit le jour de sa création disposer d'un règlement et d'un syndic, cela passe donc ensuite par l'organisation d'une première assemblée générale où le premier syndic sera désigné, le fusse-t-il à titre provisoire.

Toutes ces étapes effectuées, voilà le marchand de biens en possession d'un immeuble à usage d'habitation découpé en plusieurs lots (dont la surface de chacun ne doit pas être inférieure à 9 mètres carrés) mis en copropriété mais reste encore pour lui de nombreux travaux à effectuer. Un point important consiste ici à vérifier que les canalisations d'eau et les câbles électriques soient suffisamment épais pour être adaptés au nouvel usage du bâtiment. Dans le cadre de l'opération effectuée sur l'hôtel le Molière une profonde refonte a du être mise en place.

Le dernier travail est la revente de lots avec bénéfices. Le marchand de biens doit donc ici essayer de générer le plus de plus-value possible. Il va sans dire que ce calcul a déjà été effectué avant de se lancer dans cette fastidieuse opération.

La fiscalité à laquelle sont soumis les marchands de biens en terme de plus-value immobilière est d'ailleurs différente de celle des particuliers. En effet la vente d'immeuble ancien, au sens de la réglementation fiscale, par un marchand de biens, assujetti à TVA, à un particulier non assujetti, est exonérée de TVA, par application de l'alinéa 2° du 5 de l'article 261 du code général des impôts.

Il en va de même dans l'hypothèse selon laquelle un marchand de biens a acquis un immeuble ancien dans son entier, effectue une mise en copropriété et procède à la revente des différents lots ainsi créés à des particuliers. Chacune des reventes est alors exonérée de TVA.

D'autre part, un marchand de biens a la possibilité lors de chacune des reventes, d'opter pour la TVA. S'il décide d'opter, l'ancien régime prévoyait que cette TVA se calculait sur la marge.

En vertu de différentes réponses ministérielles dont notamment celle du 20 septembre 2016, l'option de TVA sur marge n'est possible que si le bien revendu par le Marchand de biens n'a pas changé dans ses caractéristiques physiques ou juridiques.

Une revente de lots de copropriété faisant suite à l'acquisition d'un immeuble entier est désormais exclue de l'option à TVA sur marge.

En effet, le bien acquis en entier est revendu transformé à la fois dans ses caractéristiques physiques (de superficie) et juridique (un lot de copropriété ne donne qu'un droit de jouissance).

En conséquence, l'option à TVA prise dans cette situation, amène à un calcul de TVA sur prix total.

L'opération effectuée sur l'hôtel le Molière m'a donc permis de cerner tous les tenants et aboutissants permettant la revente avec bénéfices d'un immeuble bâti à rénover, qu'il s'agisse des différentes autorisations à obtenir avec différentes demandes à déposer en mairie pour le changement de destination d'un immeuble, de la mise en copropriété de cet immeuble ou encore des questions de fiscalité applicable à la plus-value réalisée.

Mais les opérations de marchands de biens concernent aussi parfois le domaine du foncier pur, c'est à dire du terrain nu constructible en l'occurrence.

## **2 : Les opérations sur terrains constructibles**

J'ai eu la chance pendant ce stage en entreprise d'assister à différentes opérations de rachat de parcelle constructible pour les découper et les revendre en générant des bénéfices voire même de rachat de parcelle sur lesquelles des immeubles bâtis préexister mais pour lesquelles il restait encore des droits à bâtir. En effet le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ayant remplacé le Plan d'Occupation des Sols (POS), la règle relative au minimum de zone selon laquelle une parcelle constructible ne peut être inférieure à une certaine surface préalablement définie ne trouvait plus à s'appliquer. Cela permet donc aux marchands de biens d'édifier des constructions après avoir découpé des parcelles existantes.

Par exemple si une parcelle de 1000 mètres carrés est située dans une zone où l'on peut construire sur 30% de celle-ci (ce qui est très facilement déterminable grâce aux différents outils cadastraux comme géoportail.fr qui permet d'identifier la zone dans laquelle se situe la parcelle puis par la simple consultation au service d'urbanisme en mairie du PLU donnant les droits applicables à chaque zone pour chaque commune) auparavant un minimum de zone de 600 mètres carrés aurait empêché la découpe de cette parcelle en deux parcelles distinctes même si une maison de 150 mètres carrés habitables seulement y était construite. Or

dorénavant la découpe peut être envisagée avec possibilité de construire la même maison sur la seconde parcelle de 500 mètres carrés.

Pendant mon stage j'ai donc appris à identifier les différentes zones qui composent une commune et à connaître les droits relatifs à ces différentes zones. Les règles d'emprise au sol, de distance avec les limites de prospects, de surface de plancher et d'aire de stationnement par logement sont importantes à maîtriser pour connaître l'intérêt des investissements immobiliers réalisés par les marchands de biens. Elles permettent de savoir s'il sera possible ou non d'implanter des bâtiments sur les parcelles et à quelles conditions.

Une fois les zones déterminées et les règlements qui s'y appliquent consultés il faut si l'opération reste intéressante financièrement passer par un géomètre pour lui faire réaliser des plans nécessaires à l'obtention d'une demande préalable ou d'un permis d'aménager (Cf. Annexe 5). Les formalités d'un permis d'aménager sont beaucoup plus lourdes que celles nécessaires à l'obtention d'une demande préalable. Pour savoir quelle formalité est nécessaire dans le cadre d'une découpe parcellaire il faut se pencher sur le nombre de lots que l'opération va créer, à partir de 10 lots l'obtention d'un permis d'aménager devient obligatoire. En dessous de 10 lots il y a possibilité de passer par une demande préalable si les parcelles qui seront créées peuvent disposer de réseaux en électricité et en eau ainsi que d'une voie d'accès pour les voitures individuels. Si ce n'est pas le cas le permis d'aménager devient là encore obligatoire. Le marchand de biens a donc tout intérêt s'il crée moins de 10 lots à se pencher sur la possibilité de passer par des réseaux et voie d'accès individualisés.

Les documents à remplir dans le cadre d'une demande préalable sont :

- Cerfa + 5 plans du projet de division (montrant la division des parcelles) réalisés par le géomètre avec 5 plans de situation (montrant la situation cadastrale au sein de l'ensemble urbain). Un exemplaire pour la mairie, un pour Veolia, un pour ERDF, un pour le préfet et un pour les pompiers.

Les documents à fournir dans le cadre d'un permis d'aménager sont :

- Plan de masse
- Plan de réseaux
- Règlement de lotissement
- Cahier des charges du lotissement
- Plans de coupe
- Plans altimétriques
- Programme des travaux
- Plan de réseaux secs et humides
- Cerfa
- Note de présentation du projet

Dans une demande préalable les clients s'assurent eux-mêmes du suivi pour le raccordement au réseau mais dans un permis d'aménager c'est le marchand de biens qui s'en occupe.

Dans le cadre de son activité le marchand de biens est amené à travailler avec différents corps de métier. On le voit l'aide d'un bon géomètre est nécessaire pour établir les exemplaires des plans de situation, de division, de masse et de réseaux. Il intervient également dans la réalisation de devis pour les différents plans permettant de chiffrer au mieux le coup de l'opération envisagée.

Une fois les formalités effectuées auprès des services de l'administration il faut attendre un délai de purge d'un mois pour une demande préalable et de 3 mois dans le cadre d'un permis d'aménager. Durant toute l'instruction, un extrait de la déclaration précisant les caractéristiques essentielles du projet est affiché en mairie.

Si le projet n'est pas refusé il est alors réputé être accepté et le travail de découpe peut alors commencer sur le terrain. Là encore l'intervention de différents corps de métiers comme ERDF, Veolia, les télécom et un huissier pour le constat de l'affichage de l'autorisation sur site sera nécessaire. Un terrassier permettra d'obtenir des devis pour les réseaux, goudron, bassins pour stocker les eaux usées, espaces communs, espaces verts et d'effectuer les travaux le cas échéant.

J'ai pu pendant mon stage assister au déroulement de ces opérations et y participer à toutes les étapes du projet que ce soit dans le choix des parcelles, dans le dépôt et la rédaction des demandes en mairie ou par la rencontre des différents corps de métiers concernés et le suivi de leur travail respectif.

Mais mon investissement dans l'entreprise ne s'est pas arrêté là puisqu'un important travail d'évaluation de valeur vénale immobilière m'a aussi été confié.

### **III Ma mission dans le cadre de l'évaluation de valeur vénale**

L'évaluation de valeur vénale est la détermination d'un prix objectif pour un bien immobilier reposant sur différents critères de fait et de droit. Il arrive fréquemment dans le travail d'un agent immobilier classique que l'on lui demande d'évaluer la valeur vénale d'un immeuble. Il est en effet tout à fait capable d'estimer un bien mais l'estimation n'est jamais aussi précise que celle d'un expert en valeur immobilière, métier nécessitant une formation poussée et une pratique constante pour obtenir des évaluations cette fois-ci très précises.

« Les expertises de la valeur vénale immobilière visent à dégager la valeur marchande d'un bien immobilier, correspondant au juste prix auquel il pourrait être acheté ou vendu, dans des conditions normales de libre marché. En d'autres termes à estimer la valeur "réelle" d'une maison ou d'un appartement à un instant précis. »<sup>3</sup>

Cette définition renvoie à un point important en effet elle laisse transparaître la différence fondamentale et parfois dure à appréhender entre le prix et la valeur vénale. Car si la valeur vénale est le prix attendu et objectif d'un bien elle ne l'est que « dans des conditions normales de libre marché ». Il est donc rare d'assister à la vente d'un bien pour un prix correspondant à la valeur vénale. Il arrive bien souvent que le prix s'écarte de cette valeur car le marché est en baisse ou en contraire en hausse sur le type de produit évalué ou simplement par ce que le vendeur veut vendre rapidement et accepte une diminution du prix ou encore par ce que l'acheteur apporte un intérêt personnel supérieur pour le produit envisagé à l'intérêt objectif qu'en aurait dégagé le marché. Mais la valeur vénale reste un bon indice de ce que sera le prix

---

3 <http://www.lamy-expertise.fr/expert-immobilier-maison-appartement/attestation/expertise-valeur-vcnale-immobilier.html>

futur du bien, l'agent immobilier ou l'expert en évaluation sait même dans quelle mesure le prix variera à la hausse ou à la baisse sur le produit concerné.

Dans le cadre de mon stage il a été demandé à l'entreprise de tenter d'évaluer la valeur vénale tout d'abord de différents lots en cours de construction par un promoteur immobilier dans le secteur de Portissol à Bandol, mission qui m'a été confiée sous la direction du chef d'entreprise, Monsieur Cédric DE GAETANO, puis de la confronter au prix du marché pour connaître le prix auquel ce promoteur pourrait espérer vendre ces lots.

Il s'agissait de trois lots l'un étant une villa individuelle sur deux niveaux, le deuxième un appartement en rez de chaussée et le dernier un appartement au premier étage du même immeuble.

Dans ma mission je me suis tout d'abord concentré sur la détermination du prix moyen du foncier dans le secteur géographique concerné et bâti au mètre carré. La surface habitable était évidemment un critère fondamental mais de nombreux autres critères devaient être pris en compte.

Les critères auxquels j'ai choisi de m'intéresser furent les suivants :

- existence ou non d'une vue sur la mer
- proximité avec les transports en commun, commerces et écoles
- existence ou non de places de parking et garages
- piscine
- mitoyenneté
- terrasse
- jardin

Le décompte de la surface habitable s'est fait sur plans d'architecte ce qui m'a aussi permis d'apprendre à lire des plans très techniques.

Mon travail a donc permis de déterminer le prix moyen auquel chaque lot pourrait être vendu (Cf. Annexe numéro 2).

A la fin de mon stage et entreprise et par le biais de ce rapport vient maintenant l'heure du bilan (III).

### **Section 3 : Bilan**

Ces deux mois au sein de l'entreprise JCG Immobilier ont été pour moi extrêmement formateurs. Ils m'ont permis de travailler main dans la main avec différents corps de métiers sur les opérations immobilières auxquelles je m'intéresse pour ma vie professionnelle future que ce soit le déroulement d'opérations de transactions, des différentes opérations de marchand de biens ou encore l'expertise de valeur immobilière.

Il va sans dire que pour moi le bilan de mon stage en entreprise est positif et qu'il m'a permis de cerner les exigences et contraintes de ma vie professionnelle future. Il m'a permis de mieux appréhender l'idée que je me faisais de ces différents métiers et de renforcer mon envie d'épouser ces professions. J'ai également pu comprendre l'organisation, la composition et le fonctionnement de ce type d'entreprise, notions pour moi déterminantes puisque je compte créer la mienne dans les prochaines années. Grâce à cette expérience je pourrai m'inspirer de ce modèle et l'adapter pour fonder ma propre structure.

C'est avec beaucoup de plaisir que je me suis intégré à l'équipe et j'en garderai un souvenir agréable.

Mon ambition par la suite est d'associer à cette structure une branche spécialisée dans l'expertise immobilière dès que j'aurai obtenu les diplômes et connaissances pratiques et théoriques à l'exercice de cette activité.

La seconde partie de mon rapport de stage traitera donc tout naturellement de la profession d'expert en évaluation immobilière.

# **Partie 2 : La profession d'expert en évaluation immobilière**

## Introduction

C'est après la rencontre d'un expert auprès de la Cour d'Appel d' Aix en Provence que j'ai commencé à m'intéresser à la profession d'expert en évaluation immobilière.

Pour se faire il me reste à compléter ma formation théorique à l'IFREIM (Institut de Formation et de Recherche sur l'Evaluation Immobilière) et déontologique à l'UCECAAP (Union des Compagnies d'Experts pour la Cour d'Appel d'Aix en Provence) pour pouvoir ensuite exercer auprès de la Cour d'Appel d'Aix en Provence en qualité d'expert judiciaire.

En effet mon ambition professionnelle passe par la création d'une structure réunissant à la fois les professions d'agent immobilier et de marchands de biens mais aussi d'expert en évaluation immobilière, métier plus axé sur la partie juridique et permettant de donner du crédit dans l'exercice des deux autres professions. De plus la maîtrise de l'évolution de la valeur vénale du marché et des biens en fonction des différents critères recherchés par l'expert permet un meilleur exercice des deux autres professions.

Dans une première section il sera présenté la profession d'expert en évaluation immobilière (I), dans une seconde le lien entre cette profession et celle d'agent immobilier et de marchand de biens (II) et la troisième fera office de bilan (III).

## Section 1 : De la profession d'expert en évaluation immobilière

« L'expert immobilier est un professionnel indépendant dont le métier consiste à définir en toute impartialité et avec précision la valeur de biens immobiliers, de fonds de commerce ou d'entreprises. Sa connaissance du marché immobilier local lui permet d'établir des références pour déterminer la valeur vénale ou la valeur locative d'un bien immobilier d'habitation, agricole et forestier, de bureau, de loisir, d'un fonds de commerce, d'un bien artisanal ou industriel. »<sup>4</sup>

Cette profession est encadrée par la loi, par le décret du 13 Mai 2016<sup>5</sup>. Les articles R 312-0- 8 et R. 312-0-9 de ce décret précisent les conditions d'impartialité et de formation

---

4 <http://www.snpi.com/metiers/expert-evaluateur-immobilier/>

5 « Art. R. 312-0-8. -L'expert en évaluation immobilière est :

« 1° Soit un évaluateur externe, personne physique ou morale, expert en évaluation, sans lien avec le prêteur, qu'il soit de subordination, familial ou capitalistique, et ne présentant aucun intérêt économique personnel vis-à-vis du bien évalué ;

« 2° Soit un évaluateur interne, personne physique ou morale sous réserve :

« a) Que la tâche d'évaluation soit indépendante, sur le plan fonctionnel et hiérarchique, du processus de prise de décision en matière de crédit ; et

« b) Que le prêteur adopte des mesures garantissant l'absence de conflits d'intérêts et d'influence sur l'évaluateur.

nécessaires à l'expert en évaluation immobilière dans le cadre de sa mission. Quant à l'article R. 312-0-10 il précise que les experts doivent accomplir des formations continues afin d'actualiser leurs connaissances juridiques et de les adapter aux éventuels changements de législation. Il s'agit d'un impératif dont ils justifient au moyen d'attestations délivrées par les centres de formation continue agréés.

Il n'y a pas de formation clairement définie pour devenir expert en évaluation immobilière. Plusieurs procédés sont donc praticables.

Le premier consiste à passer par ce que l'on appelle la voie externe c'est à dire que la formation est accessible aux étudiants qui sont déjà titulaires d'un diplôme équivalent Bac +4.

---

« Art. R. 312-0-9. -L'évaluateur justifie de compétences professionnelles résultant :

« 1° Soit d'un diplôme de second cycle de l'enseignement supérieur sanctionnant un enseignement immobilier spécifique et d'une expérience professionnelle d'une durée de trois années consécutives au minimum auprès d'un expert en évaluation immobilière ou d'une société d'expertise en évaluation immobilière ;

« 2° Soit d'un diplôme d'enseignement supérieur, complété d'une formation immobilière spécifique sanctionnée par un diplôme et d'une expérience professionnelle d'une durée de deux années consécutives au minimum auprès d'un expert en évaluation immobilière ou d'une société d'expertise en évaluation immobilière ;

« 3° Soit d'une expérience professionnelle de sept années consécutives en matière immobilière, dont au moins quatre dans l'activité d'expertise en évaluation immobilière auprès d'un expert en évaluation immobilière ou d'une société d'expertise immobilière.

« Art. R. 312-0-10. -L'évaluateur assure la mise à jour de ses connaissances utiles à l'évaluation dans les domaines techniques, juridiques, fiscaux, comptables, par une formation professionnelle adaptée prenant notamment en compte les changements de la législation ou de la réglementation applicable. Il justifie de la mise à jour de cette compétence au titre de la formation continue par la présentation d'attestations. » ;

« Il n'existe à ce jour aucune filière spécifique de formation à l'expertise immobilière. Cependant, une vingtaine d'universités et de grandes écoles de commerce et d'ingénieurs proposent des formations dans l'immobilier qui permettent d'accéder à cette fonction. »<sup>6</sup>

La deuxième possibilité est celle offerte aux professionnels de l'immobilier de passer par la formation continue et donc de se rapprocher d'un centre de formation agréé par l'Etat pour obtenir les connaissances juridiques et techniques nécessaires à la qualification d'expert.

« La formation d'un expert en immobilier vise à donner aux candidats à cette profession :

- Une parfaite maîtrise de la notion de valeur vénale ;
- Une connaissance de toutes les formes de détention immobilière ;
- Une connaissance des normes et réglementations en matière de construction et d'urbanisation ;
- La connaissance des facteurs de valeurs et leur appréciation distincte (emplacement, orientation, vétusté...) ;
- La maîtrise des différentes surfaces ;
- Le processus d'expertise :
- L'apprentissage des différentes méthodes d'évaluation (régression statistique, hédoniste, comparative par sol, comparative par bâti, par capitalisation, complexe...)
- Les méthodes appliquées à chaque type de bien immobilier ;
- La rédaction d'un rapport d'expertise. »<sup>7</sup>

---

6 <http://seretrouver.immo/tout-savoir-sur-la-formation-expert-en-evaluation-immobiliere/>

7 <http://seretrouver.immo/tout-savoir-sur-la-formation-expert-cn-evaluation-immobiliere/>

L'expert en évaluation immobilière, dans la pratique de son exercice peut être amené à intervenir dans le cadre :

- « d'un contrat d'expertise avec un client ponctuel. C'est un contrat de gré à gré en application de l'article 1110 nouveau du Code civil « dont les stipulations sont librement négociées entre les parties ».
- d'un contrat d'expertise avec un client « grand compte ». Selon la taille du donneur d'ordre, le volume d'expertises, ou l'ancienneté des relations avec le prestataire, il arrive qu'un client prenne l'initiative de renouveler son partenariat et pourquoi pas de formaliser lui-même les termes du contrat le liant à « son » expert.
- D'une expertise immobilière soumise aux règles des marchés publics. Le volume d'expertises traitées par voie d'appel d'offres public s'accroît continuellement, même l'état y a recours pour évaluer son patrimoine.
- D'un contrat de référencement. Contrat également né de la pratique à l'instar du contrat d'adhésion, le contrat de référencement ou contrat cadre, défini à l'article 1111 nouveau du Code civil, est « un accord par lequel les parties conviennent des caractéristiques générales de leurs relations contractuelles futures. Des contrats d'application en précisent les modalités d'exécution ». Si le contrat de référencement peut, a priori, être assimilé au contrat d'adhésion, il n'en demeure pas moins que le contrat de référencement offre aux parties davantage de souplesse dans la mesure où la négociation peut prendre théoriquement place dans ce type de contrat.
- L'intervention expertale dans le cadre des expertises réglementées. Conformément aux Codes des Assurances et de la Mutualité, les immeubles et parts de sociétés immobilières ou foncières non cotées et détenues par des organismes d'assurances, des mutuelles ou par des établissements bancaires doivent faire l'objet d'une expertise immobilière quinquennale. Cette évaluation est ensuite maintenue à jour par une actualisation annuelle durant quatre ans.

- L'intervention expertale en qualité de sous-traitant. La sous traitance est définie à l'article premier de la loi du 31 Décembre 1975 comme étant « l'opération par laquelle un entrepreneur confie par un sous- traité, et sous sa responsabilité, à une autre personne appelée sous-traitant tout ou partie de l'exécution du contrat d'entreprise ou du marché public conclu avec le maitre de l'ouvrage ». On entrevoit ainsi les risques qu'un tel mécanisme peut faire peser sur l'intervention d'expertise. En effet, dans la mesure où le sous-traitant n'est pas directement tenu envers le client ou bénéficiaire de l'expertise, celui-ci est susceptible de se sentir moins impliqué par la mission qui lui est confiée par le prestataire principal, avec pour conséquence directe un travail de moindre qualité. Le risque de dégradation de la qualité du travail et in fine le risque de répercussions sur la détermination de la valeur semblent importants et méritent d'être soulignés.
  
- Dans le cadre d'une désignation judiciaire. L'expertise judiciaire présente la particularité d'intervenir en-dehors de tout contexte contractuel, l'expert étant désigné par un juge d'un tribunal, d'instance, de grande instance, un tribunal de commerce ou un magistrat de cour d'Appel. La mission judiciaire confère des pouvoirs très étendus à l'expert pour accomplir son travail au mieux et donc pour rechercher la valeur dans les meilleures conditions. En effet, lors de la désignation de l'expert par le juge, celui-ci va octroyer à l'expert un certain nombre d'avantages lui permettant de mener à bien sa mission, telles la consignation des honoraires fixée dans l'Ordonnance, la possibilité pour l'expert de demander un report de délais, la possibilité d'exiger des pièces ou des références (auprès du bailleur de centre commercial notamment), la possibilité de réaliser des échanges contradictoires, etc. Le contexte judiciaire apparaît ainsi comme le plus favorable à l'expert dans la mesure où celui-ci n'est pas lié par un contrat d'expertise avec une relation "client". C'est l'expert qui propose au juge de fixer sa rémunération selon un état précis des frais, dépenses, honoraires et débours qu'il expose. Les parties ont évidemment un droit de recours, et le magistrat ne se prive pas de corriger les éventuels excès. » <sup>8</sup>

---

- 8 « Thèse sur la valeur vénale ou locative des biens, droits immobiliers ou droits sociaux : une conception juridique pour une concrétisation économique », Jean Jacques Martel, pages 78 à 84.

Les personnes pouvant mandater l'expert pour sa mission sont donc nombreuses, et l'on voit ici que son rôle peut s'avérer déterminant pour de nombreux acteurs économiques. Mais dans quel cadre est-il amené à intervenir ?

Dans la majorité des cas, les clients ci-dessus énoncés lui demandent l'évaluation de différents biens immobiliers (maisons, appartements, locaux commerciaux ou industriels, droits réels immobiliers etc) « dans les cas suivants (liste non exhaustive):

- Partage en cas de divorce ou de séparation
- Partage successoral, donation-partage, sortie de communauté, etc.
- Déclaration de succession
- Déclaration fiscale
- Déclaration pour l'impôt de solidarité sur la fortune
- Garanties bancaires pour un prêt (crédit relais par exemple) »<sup>9</sup>

Dans la prochaine section, il sera précisé l'intérêt pratique pour un professionnel de l'immobilier d'obtenir cette qualification.

---

<sup>9</sup> Site internet de Madame Isabelle LOMBARD, expert en évaluation immobilière.

## **Section 2 : Du lien entre cette profession et celle d'agent immobilier et de marchand de biens**

La profession d'expert en évaluation immobilière est intimement liée à celles d'agent immobilier et de marchand de biens. En effet dans l'exercice de leur activité ces derniers doivent vendre, louer, ou acheter dans le but de revendre avec une plus-value des biens immobiliers. Il est donc primordial pour eux de pouvoir déterminer un prix d'achat ou de vente ou encore un loyer au plus proche de la réalité économique du marché concerné. Cela passe par la mise en exergue de nombreux critères et par la comparaison entre plusieurs méthodes d'évaluation qui permettront à l'expert de déterminer au mieux la valeur vénale du bien objet de l'évaluation.

A ce stade il est important de préciser la différence entre prix et valeur vénale.

« La valeur vénale peut être estimée soit directement ou par comparaison avec les prix d'immeubles comparables, soit indirectement en passant par des comparaisons avec des alternatives à l'achat du bien. Ces comparaisons donnent des prix acceptables et permettent ainsi à l'expert –conseil de répondre à son client. Elles permettent également de cerner la valeur vénale en reproduisant le fonctionnement du marché. Les mêmes méthodes sont utilisées pour cerner le prix auquel un bien devrait s'échanger sur le marché (ce qui est couramment appelé valeur vénale) et pour estimer son prix acceptable pour le vendeur pour l'acheteur. »<sup>10</sup>

La valeur vénale diffère donc du prix acceptable car la première est objective et le deuxième est subjectif. En effet ces deux nombres devraient être les mêmes s'ils intervenaient dans le même contexte, or c'est justement le marché qui définit le contexte et c'est pour cela que l'on peut observer un écart parfois significatif entre les valeurs.

En effet l'auteur poursuit : « Mêmes méthodes mais utilisation sensiblement différente car dans le premier cas les acheteurs sont anonymes, donc leurs attentes spécifiques ne sont pas prises en compte, alors que dans le second elles doivent l'être ».

---

10 « Les secrets de l'expertise immobilière, prix et valeurs » Philippe Favarger et Philippe Thalmann ; page 3 ; ISBN 978-2-88074-959-0

L'auteur propose donc « pour éviter la confusion » d'éliminer l'expression de valeur vénale pour la remplacer par celle de « prix probable ».

Le prix probable est donc compris entre le prix minimum qu'accepterait le vendeur pour la vente de son bien et le prix maximum qu'en offrirait l'acheteur pour l'acquérir.

Il va donc se différencier de la valeur vénale mais celle-ci reste un préalable important dans la détermination de ce prix.

Pour obtenir la valeur vénale l'expert va fixer une liste de critères objectifs sur l'emplacement du bien, sa surface, sa proximité avec des commerces, écoles, transports en commun, son statut juridique (indivision, droits réels démembreés ...), son intérêt fiscal, des détails techniques aussi ... La liste doit ainsi s'allonger jusqu'à devenir la plus complète possible. La vétusté est également déduite et la valeur vénale obtenue.

C'est la variation de cette valeur vénale en fonction des indices du marché à l'instant de l'évaluation qui va donner le prix final du bien, c'est à dire le prix auquel la transaction aura finalement lieu.

Le prix probable du bien vise à anticiper cette variation par l'emploi de différents procédés et techniques reposant sur des constats pratiques, ce qui permet de rattacher le bien au marché et donc de donner à la valeur le nom de prix, celui-ci étant maintenant intimement lié au comportement des acteurs du marché ciblé.

Pour obtenir le prix probable, l'expert dispose de plusieurs méthodes calquées sur le comportement et les choix s'offrant à l'acheteur. Celui-ci peut en effet soit :

- acheter le bien proposé
- acheter un bien similaire en faits et en droit
- construire un bien similaire en faits et en droit
- louer un bien similaire en faits et en droit

C'est de ces constats que sont issues les méthodes d'évaluation dites par comparaison, par les coûts et par les revenus.

Cela semble simple, il suffirait donc de prendre un bien similaire objet du même type d'opération (par exemple une vente immobilière sur le même immeuble il y a très peu de temps) pour obtenir le prix probable de vente. Mais dans la pratique il n'en est rien, en effet les immeubles sont tous différents sur de nombreux critères rendant la méthode de

l'évaluation par comparaison approximative, que cette approximation soit plus ou moins précise et pertinente.

L'expert en évaluation va alors en appliquant les calculs propres à chacune de ces méthodes déterminer un prix probable pour chacune. On peut se dire que la moyenne des prix obtenus avec ces 3 méthodes est un indice approximatif encore plus pertinent mais dont le prix définitif s'écartera tout de même. Mais en réalité cette moyenne n'a de sens que si les erreurs de chaque méthode se compensent entre elles ce qui n'est pas du tout dit.

Voici un extrait publié sur le site de la chambre de commerce et d'industrie de Lyon en 2014 résumant la situation :

« La valeur est une notion subjective, c'est l'estimation d'un prix ou d'une fourchette de prix de cession par l'un des agents suivants :

- pour le cédant, la valeur est le prix minimum en dessous duquel il ne peut pas céder son bien et le prix auquel il souhaite le céder. Souvent, ce prix est instinctif. Il est déterminé en fonction de sa vision et de ses critères d'appréciation [...]
- pour l'acheteur, la valeur est le prix maximum au dessus duquel il ne peut plus acheter et le prix auquel il souhaite acheter le bien cible. De la même manière ce prix est souvent instinctif. Il est déterminé en fonction de sa vision et de ses critères d'appréciation [...]
- pour l'évaluateur la valeur du bien immobilier est le prix résultant de la mise en œuvre d'une ou plusieurs méthodes d'évaluation.

La confusion entre prix de cession et valeur provient de l'appellation méthode qui donne l'illusion d'une évaluation objective. En réalité chaque évaluateur qu'il s'agisse du cédant, de l'acheteur ou d'un professionnel de l'évaluation, aura une appréciation différente de la valeur d'un bien immobilier.

Il ne faut pas en conclure pour autant que toutes les évaluations sont justes ou toutes les évaluations sont fausses. En effet, l'objectif de l'évaluation reste la détermination d'une fourchette de valeur. Les méthodes d'évaluation ont de multiples avantages : créer une norme de marché, faciliter les négociations et éviter une évaluation aberrante.

Malgré les méthodes et le consensus des évaluateurs, la différence entre la valeur et le prix s'explique par les lois du marché et la qualité de la négociation. »

Il y a donc nécessairement une différence entre valeur, prix probable et prix obtenu une fois la transaction réalisée, le but de l'expert étant de minimiser au mieux cette différence. On le voit, l'expert en évaluation est susceptible d'obtenir une approximation nettement plus probante et réfléchie que le simple avis de valeur délivré souvent un peu rapidement par l'agent immobilier.

Le rôle de conseil auprès des particuliers, acheteurs ou vendeurs et des entreprises de l'expert est donc un plus dont chacun aurait tort de se priver.

En effet « le calcul du prix acceptable intéresse directement un acquéreur potentiel qui doit faire une offre ou s'interroger sur un prix demandé pour un bien. Il intéresse également le propriétaire qui envisage de se séparer de son bien à condition que le prix soit juste. Avec une telle vision de l'évaluation s'opère un glissement de la notion d'expert-évaluateur dont la mission est de prédire au mieux le prix probable vers celle d'un expert-conseiller, qui aide l'acquéreur potentiel ou le propriétaire à comparer les alternatives et à trouver la meilleure solution pour le placement de son capital, pour trouver des surfaces répondant à ses besoins et désirs ou pour développer l'immeuble en question. Les Anglais distinguent ainsi entre *assessment* ou *appraisal* et *valuation*. L'*assessment/appraisal* revient à prédire un prix probable pour un bien immobilier. La *valuation* va plus loin vers une véritable prestation de conseil à valeur ajoutée beaucoup plus élevée. Calculer un prix équivalent par les revenus peut conduire à analyser rigoureusement les opportunités offertes par un immeuble et à comparer les options de sa conservation en l'état, de sa rénovation immédiate ou ultérieure, de sa transformation, etc. Ce calcul peut ainsi guider le propriétaire actuel ou futur dans ses choix stratégiques. »<sup>11</sup>

Si le rôle de conseil de l'expert en évaluation immobilière devient de plus en plus important, on comprend là facilement en quoi sa qualification accrue peut en se greffant à

---

<sup>11</sup> « Les secrets de l'expertise immobilière, prix et valeurs » Philippe Favarger et Philippe Thalmann ; page 8 ; ISBN 978-2-88074-959-0

l'activité d'agent immobilier, aider ses clients dans leurs démarches, qu'il s'agisse d'achats, de ventes ou de locations.

Il en va de même du marchand de biens qui agissant pour son compte ou pour celui d'entreprises foncières investissant des capitaux privés peut alors réaliser des investissements beaucoup plus réfléchis.

### Section 3 : Bilan

Il existe de nombreux métiers en relation avec le domaine de l'immobilier. La possibilité de créer une entreprise regroupant plusieurs de ces professions à la suite d'études de droit approfondies semble être opportune. En effet plusieurs de celles-ci se complètent de telle sorte que l'expertise en valeur immobilière par exemple permet un meilleur exercice du métier d'agent immobilier en lui permettant un conseil accru auprès de ses clients qu'il pourra guider au mieux sur le prix que le marché donne aux biens concernés par son évaluation ou encore sur l'opportunité de choix stratégiques dans le cadre des placements et investissements qu'ils souhaitent réaliser. De plus la création d'une structure regroupant plusieurs domaines permet d'encadrer différentes opérations pour le compte de ses clients et ainsi de créer avec eux un véritable partenariat, nécessaire à la pérennité de l'entreprise.

En ce qui concerne les opérations de marchand de biens elles ont évidemment pour prémices et suite logique l'achat comme la vente de biens immobiliers, activités indissociables du métier d'agent immobilier, qui s'il maîtrise aussi les disciplines de l'évaluation de valeur immobilière pourra apprécier au mieux l'opportunité de les effectuer, lui permettant ainsi d'avoir un regard éclairé sur les enjeux de l'opération et de les effectuer dans leur totalité.

En définitive la discipline poussée de l'expertise en valeur immobilière permettra à la structure envisagée d'obtenir sérieux, crédibilité, autonomie et discernement, atouts essentiels à la prospérité d'une entreprise.

En ajoutant que la collaboration étroite avec les tribunaux dont l'expert, s'il choisit d'être agréé par une Cour d'Appel, permettra de créer un réseau de juristes avec lesquels l'entreprise pourra compter sur une étroite collaboration. En effet de nombreux métiers du droit tel que les notaires pour la rédaction d'actes et leur signature ou encore les huissiers pour la réalisation de constat d'affichage par exemple sont amenés à intervenir dans le cadre des opérations immobilières envisagées. Il est donc important de constituer un réseau de professionnels sérieux pouvant mener à bien les missions qui leur seront confiées, ce qui assurera l'efficacité de l'entreprise et la satisfaction des clients, acheteurs comme vendeurs.

## Conclusion

Dans le cadre de mon stage de fin d'études effectué au sein de l'entreprise JCG Immobilier j'ai pu rencontrer et observer différents professionnels de l'immobilier puis participer à de nombreuses opérations. Celles-ci étaient en rapport avec les métiers d'agent immobilier et de marchand de biens et m'ont permis de comprendre quelles étaient les connaissances et exigences fondamentales qui me permettront d'exercer ces professions plus tard.

La participation active à de nombreux dossiers très techniques, complexes et touchant de nombreux domaines différents m'a donné les outils juridiques et les bases pratiques qui me permettront dès aujourd'hui de m'exercer à l'accomplissement de ces professions.

Cela m'a aussi permis de comprendre la nécessité de créer une structure réunissant plusieurs branches de l'immobilier pour être efficace.

La rencontre avec un expert en évaluation immobilière et les recherches entreprises sur la profession m'ont donné l'envie d'y participer et permis de comprendre l'utilité considérable qu'il y a à l'allier à l'exercice du métier d'agent immobilier et de marchand de biens. De plus la constante actualisation des connaissances juridiques de l'expert et l'utilité d'une collaboration étroite avec les tribunaux rajoutent à l'envie d'exercer cette profession qui sera une source de connaissances et de réseau pour une structure plus efficace.

## Bibliographie

### Textes de lois :

Code de l'Urbanisme : Article. R. 421-17, b) et Article. R. 421-14.

Code général des impôts : Alinéa 2° du 5 de l'article 261.

L'article 1111 du Code civil.

Codes des Assurances et de la Mutualité.

Article premier de la loi du 31 Décembre 1975 définissant la sous-traitance.

Articles R 312-0- 8 et R. 312-0-9 et 312-0-10 du décret du 13 Mai 2016 encadrant la profession d'expert en valeur immobilière.

Réponses ministérielles dont notamment celle du 20 septembre 2016 sur l'option de TVA sur marge par le Marchand de biens.

### Sites internet :

<http://www.lamy-expertise.fr/expert-immobilier-maison-appartement/attestation/expertise-valeur-venale-immobiliere.html>

Site internet de Madame Isabelle LOMBARD, expert en évaluation immobilière.

<http://seretrouver.immo/tout-savoir-sur-la-formation-expert-en-evaluation-immobiliere/>

<http://www.snpi.com/metiers/expert-evaluateur-immobilier/>

Extrait publié sur le site de la chambre de commerce et d'industrie de Lyon en 2014.

### Ouvrages consultés :

« Thèse sur la valeur vénale ou locative des biens, droits immobiliers ou droits sociaux : une conception juridique pour une concrétisation économique », Jean Jacques Martel

« Les secrets de l'expertise immobilière, prix et valeurs » Philippe Favarger et Philippe Thalmann.

PLU des communes de Cuers, Puget-Ville et Sollies-Pont.

**Entretiens avec des professionnels :**

Entretiens avec des agents immobiliers, notaires, marchands de biens, promoteurs immobiliers, géomètres et expert en valeur immobilière.

## Annexes

### Annexe numéro 1 : Tableau récapitulatif des diagnostics obligatoires

DIAGNOSTIC		CHAMP D'APPLICATION	VENTE	LOCATION	VALIDITÉ		
m	MESURAGE	LOI CARREZ	Tout lot en copropriété	✓	NON	Permanent en l'absence de travaux	
		LOI BOUTIN	Parties privatives des locaux à usage d'habitation (surface habitable)	NON	✓	Permanent en l'absence de travaux	
a	AMIANTE		Tout immeuble bâti dont le Permis de construire est obtenu avant le 01/07/1987	✓	NON	Permanent	
	DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)		IGH, ERP, Parties communes d'immeubles collectifs, locaux professionnels, bureaux et bâtiments agricoles	Fiche récapitulative	✓	Permanent, sauf en cas de contrôle périodique (tous les 3 ans) ou en cas de travaux	
Pb	PLOMB		Logement dont le Permis de construire a été délivré avant le 01/01/1949	✓	✓	Vente 1 an si Positif	Location 6 ans
	PLOMB Parties communes		Au plus tard le 12/08/2008				
	Performances énergétiques DPE		Habitations et immeubles tertiaires ( Ancien et neuf )	✓	Habitations	10 ans	
	TERMITES		Tout immeuble situé dans une zone à risque déterminée par arrêté préfectoral ou municipal	✓	NON	6 mois	
	GAZ		Parties privatives des locaux à usage d'habitation	✓ Installations de + 15 ans	NON	3 ans	
	ELECTRICITE		Parties privatives des locaux à usage d'habitation	✓ Installations de + 15 ans	NON	3 ans	
	ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES		Tout bien immobilier bâti ou non bâti situé dans le champ d'un plan de prévention des risques ou en zone sismique	✓	✓	6 mois	

## **Annexe numéro 2 : Estimation complète des valeurs vénales des lots situés à Bandol**

### **Projet d'estimation de valeur vénale**

L'objet de cette étude porte sur 3 lots neufs situés au 696 Boulevard Pierreplane à Bandol (83150).

Ces trois lots appartiennent à la société SC Ersay.

Pour être pertinente, objective et au plus proche de la réalité du marché immobilier bandolais, cette étude prend en compte le fait que les lots objets de la présente évaluation sont neufs et situés dans un quartier résidentiel donc tranquille et assez proche de certaines commodités.

C'est avant tout la situation géographique de ces lots et l'existence ou non d'une vue mer qui impacteront la valeur vénale de ces biens en définissant le prix du mètre carré habitable.

L'étude est donc composée d'une estimation du prix moyen du mètre carré habitable dans le secteur géographique des biens.

La surface habitable est le deuxième élément déterminant pour fixer le prix des lots.

L'étude est donc composée d'un descriptif faisant ressortir le nombre d'étages et de pièces de chaque lot ainsi que la surface de ces pièces et donc la surface habitable totale des biens.

Le dernier élément pouvant apporter des plus ou moins values sera l'existence d'un jardin, d'annexes, de mitoyenneté, de servitudes ... Tous les éléments qui permettent de cerner au mieux la situation de fait et de droit des immeubles objets de cette étude.

Le descriptif comporte donc également la liste des annexes afférentes à chaque lot et les autres éléments susceptibles d'influer sur la valeur vénale des immeubles.

### Estimation du prix moyen du mètre carré habitable dans le secteur géographique de Pierreplane à Bandol

Un plan de Bandol permet de faire ressortir la valeur moyenne du mètre carré habitable dans le secteur de Pierreplane, plan à trouver dans les pièces jointes.

Ce prix est de 5000 euros/ mètre carré habitable.

Le fait que les lots objets de la présente étude soient neufs permet de porter ce prix très légèrement à la hausse ainsi que l'étude de la concurrence notamment les projets prévus (Cap Horizon) pour la fin d'année 2017 dans les hauteurs de Bandol par d'autres promoteurs tels que Kaufman & Broad qui fixent des prix légèrement au delà de la valeur de marché pour le même genre de bien type T4 aux environs de 5200 euros/ mètre carré habitable.

Les Bastides de Portissol, autre projet dans une commune limitrophe (Sanary) portant sur des maisons proches de la mer de 90 mètres carrés sans vis à vis ni mitoyenneté et avec un garage permet de conforter cette analyse. En effet elles sont commercialisées pour un net vendeur de 620000 euros.

Le fait qu'un des lots objet de la présente étude (le lot n° 3) comporte une légère vue mer permet de porter la valeur vénale du mètre carré habitable à 5300 euros.

Le descriptif des lots est le suivant

**Logement 1 : Villa sur deux niveaux**

En rez de jardin :

Chambre n° 1 + Salle d'eau = 15,88 mètres carrés.

Salon + Cuisine = 48,36 mètres carrés.

*Sous total du rez de jardin : 64,24 mètres carrés.*

Niveau R+1 :

Chambre n° 2 de 12 mètres carrés

Chambre n° 3 de 12 mètres carrés

Salle d'eau n° 2 de 5,67 mètres carrés

Dégagement de 3,60 mètres carrés

WC de 1,41 mètres carrés

*Sous total du niveau R+1 : 34,68 mètres carrés*

**Total Habitable du logement n° 1 : 98,92 mètres carrés**

**Liste des Annexes et points positifs :**

- 2 places de parking
- Une piscine
- Une terrasse de 15 mètres carrés
- Jardin de 137 mètres carrés permettant de justifier d'un espace privé et tranquille propre à une maison individuelle.

**Liste des points négatifs :**

- Absence de garage

La mitoyenneté et le vis à vis grèvent de façon assez significative la valeur du bien.

**Logement 3 : Appartement en rez de jardin**

Salon + Cuisine : 43,55 + 11,45 = 55 mètres carrés

Chambre n° 1 de 12,10 mètres carrés

Chambre n° 2 de 10,20 mètres carrés

Chambre n° 3 de 10,20 mètres carrés

Salle d'eau de 5,12 mètres carrés

Dégagement de 3,93 mètres carrés

WC de 1,35 mètres carrés

**Total Habitable du logement n° 3 : 97,90 mètres carrés**

**Liste des Annexes et points positifs :**

- Piscine
- Parking : 1,5 places
- Jardin de 174 mètres carrés
- Terrasse couverte de 9,81 mètres carrés

**Liste des points négatifs :**

- Absence de garage
- Absence de vue

**Logement 4 : Appartement au 1<sup>er</sup> étage**

Chambre n° 1 de 10,20 mètres carrés

Chambre n° 2 de 10,20 mètres carrés

Chambre n° 3 de 12,10 mètres carrés

Salon + Cuisine de  $39,67 + 12,64 = 52,31$  mètres carrés

Dégagement de 3,93 mètres carrés

Salle d'eau de 5,12 mètres carrés

WC de 1,35 mètres carrés

**Total Habitable du Logement n° 4 : 95,30 mètres carrés**

**Liste des Annexes :**

- Piscine
- Parking de 1.5 places
- Jardin de 78 mètres carrés
- Terrasse couverte de 12.50 mètres carrés
- Petite vue mer

**Liste des points négatifs :**

- Pas de garage

Détermination finale de la valeur vénale des différents lots en fonction des éléments ci-dessus

Comme nous l'avons vu le prix moyen du mètre carré habitable dans le secteur de Pierreplane à Bandol (83150) peut être porté jusqu'à 5200 euros du mètre carré.

Logement 1 : 99 mètres carrés habitables x 5200 = 514800 euros

Logement 3 : 98 mètres carrés habitables x 5200 = 509600 euros

Logement 4 : 96 mètres carrés habitables x 5300 = 508800 euros

Les piscines présentes pour chaque lot en annexe permettent d'augmenter le prix obtenu par une valeur comprise entre 15000 et 20000 euros pour chaque lot.

La valeur que nous recommandons comme la plus proche de celle fixée objectivement par le marché est donc de :

- Logement n° 1 : 530000 euros
- Logement n° 3 : 525000 euros
- Logement n° 4 : 525000 euros

**Annexe numéro 3 : Article relatif au compromis de vente d'un lot en copropriété :**  
<http://www.pap.fr/conseils/achat-vente/signer-un-compromis-de-vente/a1780>

**Les documents pour la vente de lot de copropriété :**

La loi Alur impose au vendeur d'un appartement situé en copropriété, ou de tout autre lot, d'annexer au compromis de vente ou de remettre à l'acheteur préalablement à la signature de ce compromis, un ensemble de documents pour informer l'acheteur sur l'organisation et la situation financière de la copropriété (que le vendeur possède déjà ou qu'il doit demander au syndic). Certains ne sont à fournir qu'à partir d'une date ultérieure :

**Documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :**

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division : ce sont les documents qui recensent l'ensemble des lots d'un immeuble, indiquent la répartition de charges et prévoient l'ensemble des règles qui organisent la vie dans votre immeuble. Si ces documents ont été modifiés par des actes qui ont été publiés, il faut également les joindre ;

Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, à moins que vous ne les possédiez pas et que le syndic ne soit pas en mesure de vous les fournir ;

La fiche synthétique de la copropriété établie par le syndic qui regroupe les données financières et techniques de l'immeuble : ce document est à joindre à partir du 1er janvier 2017 pour les immeubles comportant plus de 200 lots, mais seulement à compter du 01/01/2018 pour les copropriétés de taille moyenne (entre 50 et 200 lots) et le 01/01/2019 pour les copropriétés de moins de 50 lots ;

**Document relatif à l'état de l'immeuble :**

Le carnet d'entretien de l'immeuble établi par le syndic. C'est en quelque sorte le "carnet de santé" du bâtiment qui renseigne, par exemple, sur les dates auxquelles ont eu lieu les gros travaux de l'immeuble (ravalement des façades, réfection des toitures, remplacement de l'ascenseur, de la chaudière...), ainsi que sur l'identité du syndic en exercice.

Cependant, si l'acheteur est déjà propriétaire d'au moins un lot dans la copropriété, le vendeur n'est pas tenu de lui remettre le carnet d'entretien. Il n'est pas non plus tenu de le lui remettre en cas de vente d'un lot annexe tel qu'une place de parking, une cave, un grenier, un cellier ...

**Documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du lot vendu :**

- Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur au cours des deux exercices comptables précédant la vente ;
- Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire ;
- Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur ;
- L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs.

Ces deux derniers documents ne sont pas à fournir si votre bien est situé dans une petite

copropriété de moins de 10 lots et dont le budget moyen des trois derniers exercices est inférieur à 15 000 €.

L'acheteur atteste au moment de la signature du compromis de vente que les documents requis lui ont bien été remis.

Toutefois, si l'intégralité des documents relatifs à l'organisation et à la santé financière de l'immeuble n'ont pas été remis à l'acheteur au plus tard à la date de signature du compromis de vente, le départ du délai de rétractation est reporté. Il ne commence à courir qu'à compter du lendemain du jour où les informations manquantes lui sont communiquées.

Dans certains cas, toutefois, l'ensemble des documents n'est pas à fournir à l'acheteur. En effet, une ordonnance allège le volume d'informations à remettre à l'acheteur dans deux hypothèses, depuis le 29 août 2015 :

- Quand l'acheteur est déjà copropriétaire d'au moins un lot dans la copropriété
- Quand l'acheteur achète un lot annexe

Il est conseillé de faire appel à un notaire pour signer le compromis de vente. Bien qu'il ne soit pas illégal de le signer directement entre particuliers, la rédaction de ce document et la constitution du dossier relèvent de la compétence de ce professionnel. En tant que professionnel du droit, il conseillera utilement, établira lui-même tous les actes et prendra soin d'y annexer tous les documents requis.

De plus, s'il est prévu un délai de plus de dix-huit mois entre le compromis de vente et l'acte de vente définitif, la signature doit impérativement se faire devant notaire. A défaut, le compromis ne serait pas valable.

Lorsque vous signez le compromis devant notaire, c'est lui qui s'occupe de tout : rédaction de l'avant-contrat, vérification des pièces à annexer au contrat... et surtout, il est le garant de la validité de votre transaction sur le plan juridique. En tant que spécialiste, il peut vous conseiller pour la rédaction de conditions particulières, ou plus généralement sur la transaction. La signature d'un compromis de vente chez notaire n'est pas soumise à des frais spécifiques. Les sommes qui peuvent être réclamées à l'acheteur le jour de la signature (entre 150 et 500 €) ne sont qu'une provision sur ce qu'il aura à payer le jour de la signature de l'acte de vente, environ trois mois plus tard.

L'usage veut que la priorité du choix du notaire revienne à l'acquéreur. Cependant, si, en tant que vendeur, vous souhaitez avoir votre propre notaire, vous le pouvez. Il sera alors établi ce que l'on appelle un double minuté le jour de la signature de l'acte authentique. Cela n'engendre pas de frais supplémentaires. Le montant des frais d'actes, qu'on a coutume de nommer "frais de notaires", reste donc le même avec un ou deux notaires : ils partagent entre eux la part d'émoluments qui revient à chacun.

Et la facture totale des frais dits "de notaire" reste, dans tous les cas, à régler uniquement par l'acheteur.

### **L'acte de vente : toujours signé devant notaire**

La signature de l'acte de vente a lieu, quant à elle, toujours devant notaire. Le compromis contient toujours des conditions suspensives de la vente, c'est-à-dire que la vente n'a lieu que si les conditions inscrites dans le compromis se réalisent. Le jour de la signature de l'acte authentique il faut alors avoir purgé toutes les conditions suspensives, par exemple l'acheteur doit avoir obtenu son crédit ou son permis de construire.



## Récépissé de dépôt d'une déclaration préalable

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé une déclaration préalable à des travaux ou aménagements non soumis à permis. **Le délai d'instruction de votre dossier est d'UN MOIS** et, si vous ne recevez pas de courrier de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'une décision de non-opposition à ces travaux ou aménagements.

- **Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire :**
  - soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...);
  - soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier.
- **Si vous recevez une telle lettre avant la fin du mois qui suit le dépôt de votre déclaration, celle-ci remplacera le présent récépissé.**
- **Si vous n'avez rien reçu à la fin du mois suivant le dépôt de votre déclaration, vous pourrez commencer les travaux<sup>1</sup> après avoir :**
  - affiché sur le terrain ce récépissé sur lequel la mairie a mis son cachet pour attester la date de dépôt ;
  - installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.
- **Attention : la décision de non-opposition n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**
  - dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers devant le tribunal administratif. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
  - dans le délai de trois mois après la date de la déclaration préalable, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue de vous informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

<sup>1</sup> Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès que la décision de non-opposition vous est acquise et doivent être différés : c'est le cas notamment des travaux de coupe et abattage d'arbres, des transformations de logements en un autre usage dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ou des installations classées pour la protection de l'environnement. Vous pouvez vérifier auprès de la mairie que votre projet n'entre pas dans ces cas.

### Cadre réservé à la mairie

Le projet ayant fait l'objet d'une déclaration n° \_\_\_\_\_,  
déposée à la mairie le : \_\_\_\_\_  
par \_\_\_\_\_,

est autorisé à défaut de réponse de l'administration un mois après cette date<sup>2</sup>. Les travaux ou aménagements pourront alors être exécutés après affichage sur le terrain du présent récépissé et d'un panneau décrivant le projet conforme au modèle réglementaire.

<sup>2</sup> Le maire ou le préfet en délivre certificat sur simple demande.

Cachet de la mairie :

**Délais et voies de recours :** La décision de non-opposition peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du code de l'urbanisme). L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de la non-opposition (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

**La décision de non-opposition est délivrée sous réserve du droit des tiers :** Elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si la déclaration préalable respecte les règles d'urbanisme.



Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Madame  Monsieur  Personne morale

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

OU raison sociale : \_\_\_\_\_

Adresse : Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_

Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_ BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Si cette personne habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : \_\_\_\_\_

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

### 3 - Le terrain

#### 3.1 - Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

#### Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_

Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_ BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

**Références cadastrales<sup>1</sup>** : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 9)

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_

Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

**3.2 - Situation juridique du terrain** (ces données, qui sont facultatives, peuvent toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables)

Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain ? Oui  Non  Je ne sais pas

Le terrain est-il situé dans un lotissement ? Oui  Non  Je ne sais pas

Le terrain est-il situé dans une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) ? Oui  Non  Je ne sais pas

Le terrain fait-il partie d'un remembrement urbain (Association Foncière Urbaine) ? Oui  Non  Je ne sais pas

Le terrain est-il situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'une convention de Projet Urbain

Partenarial (P.U.P) ? Oui  Non  Je ne sais pas

Le projet est-il situé dans le périmètre d'une Opération d'Intérêt National (O.I.N) ? Oui  Non  Je ne sais pas

Si votre terrain est concerné par l'un des cas ci-dessus, veuillez préciser, si vous les connaissez, les dates de décision ou d'autorisation, les numéros et les dénominations :

**4 - À remplir pour une demande concernant un projet d'aménagement**

Si votre projet ne comporte pas d'aménagements, reportez-vous directement au cadre 5 (projet de construction)

**4.1 - Nature des travaux, installations ou aménagements envisagés (cochez la ou les cases correspondantes)****Quel que soit le secteur de la commune**

- Lotissement
- Division foncière située dans une partie de la commune délimitée par le conseil municipal<sup>2</sup>
- Terrain de camping
- Installation d'une caravane en dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Durée annuelle d'installation (en mois) : \_\_\_\_\_
- Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes
- Contenance (nombre d'unités) : \_\_\_\_\_
- Travaux d'affouillements ou d'exhaussements du sol :
- Superficie (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_
- Profondeur (pour les affouillements) : \_\_\_\_\_
- Hauteur (pour les exhaussements) : \_\_\_\_\_
- Coupe et abattage d'arbres
- Modification ou suppression d'un élément protégé par un plan local d'urbanisme ou document d'urbanisme en tenant lieu (plan d'occupation des sols, plan de sauvegarde et de mise en valeur, plan d'aménagement de zone)<sup>3</sup>
- Modification ou suppression d'un élément protégé par une délibération du conseil municipal
- Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pendant plus de trois mois consécutifs
- Aire d'accueil des gens du voyage
- Travaux ayant pour effet de modifier l'aménagement des espaces non bâtis autour d'un bâtiment existant situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou abords d'un monument historique.
- Aménagement d'un terrain pour au moins deux résidences démontables, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Aménagement d'aire d'accueil et terrain familial des gens du voyage recevant jusqu'à deux résidences mobiles

**Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, abords d'un monument historique, site classé ou réserve naturelle :**

- Installation de mobilier urbain, d'œuvre d'art
- Modification de voie ou espace publics
- Plantations effectuées sur les voies ou espaces publics

**Courte description de votre projet ou de vos travaux :**Superficie du (ou des) terrain(s) à aménager (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Si les travaux sont réalisés par tranches, veuillez en préciser le nombre : \_\_\_\_\_

**4.2 - À remplir pour la déclaration d'un camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un terrain mis à disposition de campeurs**

Agrandissement ou réaménagement d'une structure existante ?

Oui  Non 

Si oui,

- Veuillez préciser la date et/ou le numéro de l'autorisation : \_\_\_\_\_

- Veuillez préciser le nombre d'emplacements : \_\_\_\_\_

▪ avant agrandissement ou réaménagement ; \_\_\_\_\_

▪ après agrandissement ou réaménagement ; \_\_\_\_\_

**Veuillez préciser le nombre maximum d'emplacements réservés aux :** tentes : \_\_\_\_\_  caravanes : \_\_\_\_\_  résidences mobiles de loisirs : \_\_\_\_\_

et précisez le nombre maximal de personnes accueillies : \_\_\_\_\_

**Implantation d'habitations légères de loisirs (HLL)**

Nombre d'emplacements réservés aux HLL : \_\_\_\_\_

Surface de plancher prévue, réservée aux HLL : \_\_\_\_\_

2 En application de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme

3 Élément identifié et protégé en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. En cas de doute, veuillez vérifier auprès de la mairie.

**4.3 - À remplir pour la déclaration de coupe et/ou abattage d'arbres**

Courte description du lieu concerné :

 bois ou forêt  parc  alignement (espaces verts urbains)

Nature du boisement :

Essences :

Age : \_\_\_\_\_ Densité : \_\_\_\_\_ Qualité : \_\_\_\_\_

Traitement : \_\_\_\_\_ Autres: \_\_\_\_\_

**5 - À remplir pour une demande comprenant un projet de construction****5.1 - Nature des travaux envisagés**

- Nouvelle construction
- Travaux ou changement de destination<sup>4</sup> sur une construction existante
- Piscine
- Clôture
- Autres (précisez) :

Courte description de votre projet ou de vos travaux :

Si votre projet nécessite une puissance électrique supérieure à 12 kVA monophasé (ou 36 kVA triphasé), indiquez la puissance électrique nécessaire à votre projet : \_\_\_\_\_

4. Pour des informations concernant les changements de destination, se reporter à la rubrique 5.3 et 5.5.

**5.2 - Informations complémentaires**

- Type d'annexes : Piscine  Garage  Véranda  Abri de jardin  Autres annexes à l'habitation
- Nombre total de logements créés :  dont individuels :  dont collectifs :
- Répartition du nombre total de logement créés par type de financement :  
Logement Locatif Social  Accession Sociale (hors prêt à taux zéro)  Prêt à taux zéro   
Autres financements :
- Mode d'utilisation principale des logements :  
Occupation personnelle (particulier) ou en compte propre (personne morale)  Vente  Location   
S'il s'agit d'une occupation personnelle, veuillez préciser : Résidence principale  Résidence secondaire   
Si le projet est un foyer ou une résidence, à quel titre :  
Résidence pour personnes âgées  Résidence pour étudiants  Résidence de tourisme   
Résidence hôtelière à vocation sociale  Résidence sociale  Résidence pour personnes handicapées   
 Autres, précisez : \_\_\_\_\_
- Nombre de chambres créées en foyer ou dans un hébergement d'un autre type :
- Répartition du nombre de logements créés selon le nombre de pièces :  
1 pièce  2 pièces  3 pièces  4 pièces  5 pièces  6 pièces et plus
- Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé :
- Indiquez si vos travaux comprennent notamment :  
Extension  Surélévation  Création de niveaux supplémentaires
- Information sur la destination des constructions futures en cas de réalisation au bénéfice d'un service public ou d'intérêt collectif :  
Transport  Enseignement et recherche  Action sociale   
Ouvrage spécial  Santé  Culture et loisir

**5.3 - Destination des constructions et tableau des surfaces (uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu appliquant l'article R.123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2016).**surfaces de plancher<sup>5</sup> en m<sup>2</sup>

Destinations	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée <sup>6</sup> (B)	Surface créée par changement de destination <sup>7</sup> (C)	Surface supprimée <sup>8</sup> (D)	Surface supprimée par changement de destination <sup>7</sup> (E)	Surface totale = (A) + (B) + (C) - (D) - (E)
Habitation						
Hébergement hôtelier						
Bureaux						
Commerce						
Artisanat <sup>9</sup>						
Industrie						
Exploitation agricole ou forestière						
Entrepôt						
Service public ou d'intérêt collectif						
<b>Surfaces totales (m<sup>2</sup>)</b>						

<sup>5</sup> Vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces.

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation (voir article R.111-22 du Code de l'urbanisme).

<sup>6</sup> Il peut s'agir soit d'une surface nouvelle construite à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local non constitutif de surface de plancher (ex : transformation du garage d'une habitation en chambre).

<sup>7</sup> Le changement de destination consiste à transformer une surface existante de l'une des neuf destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces destinations. Par exemple : la transformation de surfaces de bureaux en hôtel ou la transformation d'une habitation en commerce.

<sup>8</sup> Il peut s'agir soit d'une surface démolie à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local constitutif de surface de plancher (ex : transformation d'un commerce en local technique dans un immeuble commercial).

<sup>9</sup> L'activité d'artisan est définie par la loi n° 96 603 du 5 juillet 1996 dans ses articles 19 et suivants, « activités professionnelles indépendantes de production, de transformation, de réparation, ou prestation de service relevant de l'artisanat et figurant sur une liste annexée au décret N° 98-247 du 2 avril 1998 ».

**5.4 - Destination, sous-destination des constructions et tableau des surfaces (uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par le règlement national d'urbanisme, une carte communale ou dans une commune non visée à la rubrique 5.3)**

Surface de plancher<sup>3</sup> en m<sup>2</sup>

Destinations <sup>4</sup>	Sous-destinations <sup>5</sup>	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée <sup>6</sup> (B)	Surface créée par changement de destination <sup>7</sup> ou de sous-destination <sup>8</sup> (C)	Surface supprimée <sup>9</sup> (D)	Surface supprimée par changement de destination <sup>7</sup> ou de sous-destination <sup>8</sup> (E)	Surface totale = (A)+(B)+(C)-(D)-(E)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement						
	Hébergement						
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
	Hébergement hôtelier et touristique						
	Cinéma						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie						
	Entrepôt						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						
<b>Surfaces totales (en m<sup>2</sup>)</b>							

3 - Vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces.

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des vides et des tremies, des ailes de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation (voir article R.111-22 du Code de l'urbanisme).

4 - Les destinations sont réglementées en application de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme

5 - Les sous-destinations sont réglementées en application de l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme

6 - Il peut s'agir soit d'une surface nouvelle construite à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local non constitutif de surface de plancher (ex : transformation du garage d'une habitation en chambre)

7 - Le changement de destination consiste à transformer une surface existante de l'une des cinq destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces destinations. Par exemple : la transformation de surfaces de commerces et activités de service en habitation

8 - Le changement de sous-destination consiste à transformer une surface existante de l'une des vingt sous-destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces sous-destinations. Par exemple : la transformation de surfaces d'entrepôt en bureau ou en salle d'art et de spectacles

9 - Il peut s'agir soit d'une surface démolie à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local constitutif de surface de plancher (ex : transformation d'un commerce en local technique dans un immeuble commercial).



**8 - Engagement du déclarant**

J'atteste avoir qualité pour faire la présente déclaration préalable.<sup>10</sup>

Je soussigné(e), auteur de la déclaration préalable, certifie exacts les renseignements fournis.

J'ai pris connaissance des règles générales de construction prévues par le chapitre premier du titre premier du livre premier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, les règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.

Je suis informé(e) que les renseignements figurant dans cette déclaration préalable serviront au calcul des impositions prévues par le code de l'urbanisme.

À, \_\_\_\_\_

Le : \_\_\_\_\_

Signature du déclarant

**Votre déclaration doit être établie en deux exemplaires et doit être déposée à la mairie du lieu du projet.**

**Vous devrez produire :**

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou se voit appliquer une autre protection au titre des monuments historiques ;
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet fait l'objet d'une demande de dérogation auprès de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

<sup>10</sup> Vous pouvez déposer une déclaration si vous êtes dans un des quatre cas suivants :

- vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;
- vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;
- vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ;
- vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

### Références cadastrales : fiche complémentaire

Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

Préfixe :     Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :     Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :     Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :     Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :     Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :     Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :     Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :     Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :     Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :     Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :     Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :     Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :     Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :     Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :     Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :     Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :     Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :     Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :     Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :     Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Surperficie totale du terrain (en m<sup>2</sup>) : .....



# Bordereau de dépôt des pièces jointes à une déclaration préalable

Constructions, travaux, installations et aménagements  
non soumis à permis

*Cochez les cases correspondant aux pièces jointes à votre déclaration  
et reportez le numéro correspondant sur la pièce jointe*

Pour toute précision sur le contenu exact des pièces à joindre à votre déclaration, vous pouvez vous référer à la liste détaillée qui vous a été fournie avec le formulaire de déclaration et vous renseigner auprès de la mairie ou du service départemental de l'État chargé de l'urbanisme.

## Cette liste est exhaustive et aucune autre pièce ne peut vous être demandée

Vous devez fournir deux dossiers complets dans le cas général. Des exemplaires supplémentaires du dossier complet sont parfois nécessaires si votre projet est situé dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national...)<sup>1</sup>.

Chaque dossier doit comprendre un exemplaire du formulaire de déclaration accompagné des pièces nécessaires à l'instruction de votre demande, parmi celles énumérées ci-dessous [art. R.423-2 a) du code de l'urbanisme].

En outre, cinq exemplaires supplémentaires des pièces DP1, DP2, DP3 et DP10, doivent être fournis, quand ces pièces sont nécessaires à l'instruction de votre demande, afin d'être envoyés à d'autres services pour consultation et avis [art A. 431-9 et A. 441-9 du code de l'urbanisme].

Attention : toutes les pièces ne sont pas à joindre systématiquement pour tout projet soumis à déclaration préalable. Seule la pièce DP1 (plan de situation) est à joindre obligatoirement, dans tous les cas.

### 1) Pièce obligatoire pour tous les dossiers :

<input type="checkbox"/> DP1. Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-36 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 2 exemplaires supplémentaires
--	---

### 2) Pièces complémentaires à joindre si votre projet porte sur des constructions :

<input type="checkbox"/> DP2. Un plan de masse coté dans les 3 dimensions [Art. R.431-36 b) du code de l'urbanisme] A fournir si votre projet crée une construction ou modifie le volume d'une construction existante (exemples : véranda, abri de jardin...)	1 exemplaire par dossier + 2 exemplaires supplémentaires
<input type="checkbox"/> DP3. Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain [Art. R.431-10b) du code de l'urbanisme] À fournir si votre projet modifie le profil du terrain (exemple : piscine enterrée...)	1 exemplaire par dossier + 2 exemplaires supplémentaires
<input type="checkbox"/> DP4. Un plan des façades et des toitures [Art. R.431-10a) du code de l'urbanisme] À fournir si votre projet les modifie (exemple : pose d'une fenêtre de toit, création d'une porte..). Inutile pour un simple ravalement de façade.	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> DP5. Une représentation de l'aspect extérieur de la construction faisant apparaître les modifications projetées [Art. R.431-36c) du code de l'urbanisme] À fournir uniquement si la pièce DP4 est insuffisante pour montrer la modification envisagée.	1 exemplaire par dossier

**Si vous créez ou modifiez une construction visible depuis l'espace public ou si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques :**

(En dehors de ces périmètres de protection, ces pièces doivent, par exemple, être fournies pour une piscine couverte ou une véranda qui sera visible depuis la rue mais elles ne sont pas utiles, par exemple, pour une piscine non couverte qui ne se verra pas depuis l'espace public).

<input type="checkbox"/> DP6. Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme] <sup>2</sup>	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> DP7. Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme] <sup>2</sup>	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> DP8. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain, sauf si vous justifiez qu'aucune photographie de loin n'est possible [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme] <sup>2</sup>	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> DP 8-1. Une note précisant la nature de la ou des dérogations demandées et justifiant du respect des objectifs et des conditions fixées aux articles L.151-29-1 et L.152-6 du code de l'urbanisme pour chacune des dérogations demandées. [Art. R. 431-31-2 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

<sup>1</sup> Vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

<sup>2</sup> Cette pièce n'est pas exigée si votre projet se situe dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager

### 3) Pièces complémentaires à joindre si votre projet porte sur des travaux, installations et aménagements :

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir
<input type="checkbox"/> DP9. <b>Un plan sommaire</b> des lieux indiquant, le cas échéant, les bâtiments de toute nature existant sur le terrain [Art. R. 441-10 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> DP10. <b>Un croquis et un plan</b> coté dans les trois dimensions faisant apparaître la ou les divisions projetées [Art. R. 441-10 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires

**Si votre projet porte sur la subdivision d'un lot provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager, dans la limite du nombre maximum de lots autorisés :**

<input type="checkbox"/> DP 10-1. <b>L'attestation</b> de l'accord du lotisseur [Art. R. 442-21 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

### 4) Pièces complémentaires à joindre selon la nature et/ou la situation du projet :

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir
<b>Si votre projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière ou sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, sur un immeuble situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou abords des monuments historiques ou dans un coeur de parc national :</b>	
<input type="checkbox"/> DP11. <b>Une notice</b> faisant apparaître les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux [Art. R. 431-14, R. 431-14-1 et R. 441-8-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<b>Si votre projet se situe dans un coeur de parc national :</b>	
<input type="checkbox"/> DP11-1. <b>Le dossier</b> prévu au II de l'article R. 331-19 du code de l'environnement [Art. R. 431-14-1 et R. 441-8-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<b>Si votre projet est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 :</b>	
<input type="checkbox"/> DP11-2. <b>Le dossier d'évaluation des incidences</b> prévu à l'art. R. 414-23 du code de l'environnement [Art. R. 431-16 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<b>Si votre projet se situe en commune littorale dans un espace remarquable ou dans un milieu à préserver :</b>	
<input type="checkbox"/> DP12. <b>Une notice</b> précisant l'activité économique qui doit être exercée dans le bâtiment [Art. R. 431-16 h) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<b>Si vous demandez un dépassement de COS (coefficient d'occupation des sols) en cas de POS ou des règles de gabarit en cas de PLU, en justifiant que vous faites preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale :</b>	
<input type="checkbox"/> DP12-1. <b>Un document</b> prévu par l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation attestant que la construction fait preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale ou est à énergie positive selon les critères définis par ces dispositions [Art. R. 431-18 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> DP12-2. <b>Un document</b> par lequel le demandeur s'engage à installer des dispositifs conformes aux dispositions de l'arrêté prévu au 2° de l'article R. 111-23 [Art. R. 431-18-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<b>Si votre projet est accompagné d'une demande de dérogation à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu pour réaliser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant :</b>	
<input type="checkbox"/> DP14. <b>Une note</b> précisant la nature des travaux pour lesquels une dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées [Art. R. 431-31 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<b>Si votre projet est subordonné à une servitude dite « de cours communes » :</b>	
<input type="checkbox"/> DP15. <b>Une copie du contrat</b> ou de la décision judiciaire relatif à l'institution de ces servitudes [Art. R. 431-32 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<b>Si votre projet est subordonné à un transfert des possibilités de construction :</b>	
<input type="checkbox"/> DP16. <b>Une copie du contrat</b> ayant procédé au transfert des possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation des sols [Art. R. 431-33 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<b>Si votre projet porte sur une construction susceptible, en raison de son emplacement et de sa hauteur, de constituer un obstacle à la navigation aérienne :</b>	
<input type="checkbox"/> DP 16-1. <b>Le justificatif</b> de dépôt de la demande d'autorisation prévue à l'article R. 244-1 du code de l'aviation civile [Art. R. 431-36 d) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

**Si votre projet porte, dans un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), sur des travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure au sens des articles 524 et 525 du code civil :**

**Si votre projet porte, dans un PSMV mis à l'étude, sur des travaux susceptibles de modifier les parties intérieures du bâti :**

<input type="checkbox"/> DP17. Un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur de chacun des éléments ou parties faisant l'objet de travaux [Art. R. 431-37 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

**Si votre projet porte sur l'aménagement d'un terrain en vue de l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs :**

<input type="checkbox"/> DP 18. L'attestation assurant le respect des règles d'hygiène, de sécurité, de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité [Art. R. 441-10]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

**Si votre projet est soumis à la redevance bureaux :**

<input type="checkbox"/> DP21. Le formulaire de déclaration de la redevance bureaux [Art. A. 520-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

**Si votre projet se situe dans un périmètre de projet urbain partenarial (PUP) :**

<input type="checkbox"/> DP22. L'extrait de la convention précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement [Art. R. 431-23-2 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

**Si votre projet nécessite un agrément :**

<input type="checkbox"/> DP23. La copie de l'agrément [Art. R. 431-16 g) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------



# Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions pour les déclarations préalables

## Constructions, travaux, installations et aménagements

### non soumis à permis comprenant ou non des démolitions

#### Informations nécessaires en application de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme

Cette déclaration sert de base au calcul des impositions dont vous êtes éventuellement redevable au titre de votre projet. Remplissez soigneusement les cadres ci-dessous et n'oubliez pas de joindre le cas échéant les documents complémentaires figurant au cadre 4. Cela peut vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables. Conservez soigneusement les justificatifs afférents à vos déclarations. Ils pourront vous être demandés ultérieurement.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

D P Dpt Commune Année N° de dossier

## 1 - Renseignements concernant les constructions ou les aménagements

### 1.1 - Les lignes ci-dessous doivent être **obligatoirement renseignées**, quelle que soit la nature de la construction

Surface taxable (1) totale créée de la ou des construction(s), hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2bis) : .....m<sup>2</sup>

Surface taxable créée des locaux clos et couverts (2 bis) à usage de stationnement : .....m<sup>2</sup>

### 1.2 - Destination des constructions et tableau des surfaces taxables (1)

#### 1.2.1 - Création de locaux destinés à l'habitation

Dont :		Nombre de logements créés	Surfaces créées (1) hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2 bis)	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert (2 bis)
Locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes (2)	Ne bénéficiant pas de prêt aidé (3)			
	Bénéficiaire d'un PLAI ou LLTS (4)			
	Bénéficiaire d'un prêt à taux zéro plus (PTZ+) (5)			
	Bénéficiaire d'autres prêts aidés (PLUS, LES, PSLA, PLS, LLS) (6)			
Locaux à usage d'habitation secondaire et leurs annexes (2)				
Locaux à usage d'hébergement (7) et leurs annexes (2)	Ne bénéficiant pas de prêt aidé			
	Bénéficiaire d'un PLAI ou LLTS			
	Bénéficiaire d'autres prêts aidés			
Nombre total de logements créés				

Parmi les surfaces déclarées ci-dessus, quelle est la surface (1) affectée à la catégorie des abris de jardin, pigeonniers et colombiers ?.....m<sup>2</sup>

#### 1.2.2 - Extension (8) de l'habitation principale, création d'un bâtiment annexe à cette habitation ou d'un garage clos et couvert.

Pour la réalisation de ces travaux, bénéficiez-vous d'un prêt aidé (4)(5)(6) ?

Oui  Non  Si oui, lequel ?

Quelle est la surface taxable (1) existante conservée ? .....m<sup>2</sup>. Quel est le nombre de logements existants ?.....

#### 1.2.3 - Création ou extension de locaux non destinés à l'habitation

	Nombre créé	Surfaces créées (1) hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2 bis)	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert (2 bis)
Nombre de commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m <sup>2</sup> (9)			
Total des surfaces créées, y compris les surfaces annexes			
Locaux industriels et leurs annexes			
Locaux artisanaux et leurs annexes			
Entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale et non ouverts au public (10)			
Dans les exploitations et coopératives agricoles : Surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, héberger les animaux, ranger et entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation (11)			
Dans les centres équestres : Surfaces de plancher affectées aux seules activités équestres (11)			
			Surfaces créées
Parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale (12)			

Parmi les surfaces déclarées ci-dessus, quelle est la surface (1) affectée à la catégorie des abris de jardin, pigeonniers et colombiers ?.....m<sup>2</sup>

**1.3 – Autres éléments créés soumis à la taxe d'aménagement**

Nombre de places de stationnement non couvertes ou non closes (13) : .....

Superficie du bassin intérieur ou extérieur de la piscine : ..... m<sup>2</sup>.

Nombre d'emplacements de tentes, de caravanes et de résidences mobiles de loisirs : .....

Nombre d'emplacements pour les habitations légères de loisirs : .....

Nombre d'éoliennes dont la hauteur est supérieure à 12 m : .....

Superficie des panneaux photovoltaïques posés au sol : ..... m<sup>2</sup>.**1.4 – Redevance d'archéologie préventive :**

Veuillez préciser la profondeur du(des) terrassement(s) nécessaire(s) à la réalisation de votre projet

au titre des locaux : .....

au titre de la piscine : .....

au titre des emplacements de stationnement : .....

au titre des emplacements de tentes, de caravanes et de résidences mobiles de loisirs : .....

au titre des emplacements pour les habitations légères de loisirs : .....

**1.5 – Cas particuliers**Les travaux projetés sont-ils réalisés suite à des prescriptions résultant d'un Plan de Prévention des Risques naturels, technologiques ou miniers ? Oui  Non La construction projetée concerne t-elle un immeuble classé parmi les monuments historiques ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques ? Oui  Non **2 - Versement pour sous-densité (VSD) (14)**

Demandez à la mairie si un seuil minimal de densité (SMD) est institué dans le secteur de la commune où vous construisez.

Si oui, la surface de plancher de la construction projetée est-elle égale ou supérieure au seuil minimal de densité (15) ?

Oui  Non 

Dans le cas où la surface de plancher de votre projet est inférieure au seuil minimal de densité, indiquez ici :

La superficie de votre unité foncière : ..... m<sup>2</sup>La superficie de l'unité foncière effectivement constructible (16) : ..... m<sup>2</sup>La valeur du m<sup>2</sup> de terrain nu et libre : ..... €/m<sup>2</sup>Les surfaces de plancher des constructions existantes non destinées à être démolies (en m<sup>2</sup>) (17) : ..... m<sup>2</sup>

Si vous avez bénéficié avant le dépôt de votre demande d'un rescrit fiscal (18), indiquez sa date :

**3 - Pièces à joindre selon la nature ou la situation du projet :**

Pièces	Nombre d'exemplaires à fournir
Si votre projet se situe dans une commune ayant instauré un seuil minimal de densité et si votre terrain est un lot de lotissement :	
<input type="checkbox"/> F1. Le certificat fourni par le lotisseur [Art. R. 442-11 2e alinéa du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe dans une commune ayant instauré un seuil minimal de densité et si vous avez bénéficié d'un rescrit fiscal :	
<input type="checkbox"/> F2. Le rescrit fiscal [article R. 331-23 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

#### 4 - Documents pouvant vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables

Pièces	Nombre d'exemplaires à fournir
Si votre projet se situe dans une opération d'intérêt national et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 331-7 4° (opération d'intérêt national) du code de l'urbanisme	
<input type="checkbox"/> F3. L'attestation de l'aménageur certifiant que ce dernier a réalisé ou réalisera l'intégralité des travaux mis à sa charge (articles R. 331-5 et R. 431-23-1 du code de l'urbanisme)	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe dans un périmètre de projet urbain partenarial et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 331-7 6° (projet urbain partenarial) du code de l'urbanisme :	
<input type="checkbox"/> F4. Copie de la convention de projet urbain partenarial (article R. 431-23-2 du code de l'urbanisme)	1 exemplaire par dossier
Si vous faites une reconstruction suite à une destruction ou suite à une démolition ou suite à un sinistre et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 331-7 8° du code de l'urbanisme :	
<input type="checkbox"/> F5. La justification de la date de la destruction, de la démolition ou du sinistre	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> F6. En cas de sinistre, l'attestation de l'assureur, que les indemnités versées en réparation des dommages ne comprennent pas le montant des taxes d'urbanisme	1 exemplaire par dossier
Si votre projet affecte le sous-sol et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 524-6 du code du patrimoine(19) :	
<input type="checkbox"/> F7. L'attestation de paiement d'une redevance d'archéologie préventive au titre de la réalisation d'un diagnostic suite une demande volontaire de fouilles, ou au titre de la loi du 1 <sup>er</sup> août 2003	1 exemplaire par dossier

#### 5 - Autres renseignements

(Informations complémentaires et justificatifs éventuels (notamment l'attestation bancaire au prêt à taux zéro +, si la collectivité a délibéré l'exonération facultative correspondante) pouvant vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables)

Date

Nom et Signature du déclarant

# Notice d'information pour la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions

## 1 - Renseignements concernant les constructions ou les aménagements

**1.1 - Quelle que soit la construction, la ligne doit être remplie. S'il n'y a pas de surface créée, indiquez 0 ou néant. Par surface créée, on entend toute nouvelle surface construite.**

### 1.2 - Destination des constructions et tableau des surfaces taxables

Remplissez ce cadre seulement si les surfaces créées ou existantes correspondent aux définitions.

(1) Surface taxable de la construction : cette surface est utilisée pour calculer la taxe d'aménagement. Elle correspond au calcul défini à l'article R. 331-7 du code de l'urbanisme. Vous pouvez consulter la fiche de calcul annexée.

Article R. 331-7 – La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80m.

Chaque renvoi (1) indique que la surface est calculée en fonction de cette définition.

Les surfaces démolies ne sont pas déduites de la surface taxable totale créée.

**N.B. :** La superficie du bassin d'une piscine ne constitue pas une superficie de plancher. Cette superficie doit être déduite de la surface de la construction et devra être déclarée sur la ligne intitulée : «Superficie du bassin intérieur ou extérieur de la piscine».

#### 1.2.1 - Création de locaux destinés à l'habitation

Locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, locaux à usage d'habitation secondaire et leurs annexes

Sont considérées comme des locaux à usage d'habitation, les résidences démontables définies à l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme (yourtes, ...).

(2) Sont considérées comme annexes : les celliers en rez-de-chaussée, les appentis, les remises, les bûchers, les ateliers familiaux, les abris de jardin, le local de la piscine, les espaces intérieurs réservés au stationnement des véhicules (2 bis).

(2 bis) Les emplacements de stationnement clos et couverts comprennent les espaces intérieurs réservés au stationnement des véhicules, c'est-à-dire l'emplacement du stationnement, la voie de circulation pour y accéder et les voies de manœuvre. (Exemples : garages indépendants ou non, parkings en sous-sol)

(3) Vous édifiez des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes et ne bénéficiez pas d'un financement aidé de l'Etat, mentionnez le nombre de logements réalisés et la surface créée.

(4) Vous édifiez des logements très sociaux à usage d'habitation principale et leurs annexes à l'aide d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou vous réalisez des LLTS (logements locatifs très sociaux) dans les DOM, mentionnez le nombre de logements réalisés et la surface créée.

(5) Vous édifiez des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes à l'aide d'un prêt à taux zéro plus (PTZ+), mentionnez le nombre de logements réalisés et la surface créée.

(6) Vous édifiez des logements locatifs sociaux à usage d'habitation principale et leurs annexes aidés par l'État, notamment à l'aide d'un prêt locatif à usage social (PLUS), d'un prêt locatif social (PLS), ou des logements en location-accession à usage d'habitation principale et leurs annexes à l'aide d'un prêt social location-accession (PSLA), mentionnez le nombre de logements réalisés et la surface créée. Si vous réalisez dans les DOM des logements locatifs sociaux (LLS) ou des logements évolutifs sociaux (LES), mentionnez le nombre de logements réalisés et la surface créée.

Sont assimilés à ces logements :

- les logements de « l'association foncière logements » en quartier ANRU,
- les logements financés avec une aide de l'ANRU,
- les logements en accession à la propriété des personnes physiques situés dans les quartiers ANRU ou à moins de 300 mètres.

Locaux à usage d'hébergement

(7) Il s'agit essentiellement des hébergements aidés suivants : centres d'hébergement et de réinsertion sociale et hébergements d'urgence.

Mentionnez les surfaces qui bénéficient de l'aide accordée pour la construction.

#### 1.2.2 - Extension de locaux existants destinés à l'habitation

(8) Si vous réalisez une extension de votre habitation principale, un bâtiment annexe à cette habitation ou un garage clos et couvert, indiquez les surfaces créées par le projet dans le tableau 1.2.1 et précisez s'il y a lieu, le prêt dont vous bénéficiez pour réaliser cette opération.

Indiquez la surface actuelle de votre habitation à la ligne « Quelle est la surface existante conservée ?

N'est pas considérée comme une extension, la transformation d'un garage ou d'un comble en pièce habitable.

Si l'extension concerne des logements destinés à l'habitat principal dans un bâtiment collectif, précisez le nombre total de logements de ce collectif.

#### 1.2.3 - Création ou extension de locaux non destinés à l'habitation

(9) Précisez le nombre de commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup>. Indiquez ensuite la somme totale des surfaces, y compris celles annexées aux surfaces de vente (réserves,...).

(10) Sont considérés comme « entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale et non ouverts au public », les locaux servant au stockage de biens ou de marchandises ou constituant des réserves pour les surfaces commerciales.

(11) Exploitations agricoles : indiquez les surfaces correspondant aux locaux décrits. Ne sont pas inclus dans ces surfaces

celles des locaux d'habitation, ni les surfaces commerciales ouvertes au public.

Centres équestres : indiquez les surfaces correspondant aux locaux destinés à abriter les animaux, le matériel, la nourriture et destinés à l'activité d'entraînement. Ne sont pas incluses dans ces surfaces, celles des locaux tels que l'accueil, le club House,...

(12) Préciser les surfaces des parcs de stationnement en souterrain, en surface et couverts ou en silo qui font l'objet d'une exploitation commerciale. Ne sont pas concernés par cette rubrique, les parcs de stationnements liés à une construction.

### 1.3 - Autres éléments créés soumis à la taxe d'aménagement

(13) Nombre de places de stationnement non couvertes ou non closes : il s'agit des places de stationnement à l'air libre ou sous un auvent, un car-port ou un préau par exemple.

## 2. Versement pour sous densité (VSD)

(14) Le versement pour sous densité est une taxe qui est due si votre projet n'atteint pas la densité « fiscale » définie par la commune dans le secteur où est situé votre projet.

(15) Détermination du respect du seuil minimal de densité fixé par la commune :

Seuil minimal de densité X Superficie de l'unité foncière.

(16) La superficie de l'unité foncière constructible est la superficie de votre unité foncière apte à la construction.

Exemple :

- superficie de l'unité foncière située en zone constructible ;
- superficie du terrain constructible après soustraction des superficies inconstructibles pour des raisons physiques ;
- superficie du terrain constructible après soustraction des superficies affectées par des servitudes ou prescriptions rendant inconstructibles une partie de l'unité foncière.

(17) Cette surface de plancher résulte du calcul suivant :

Surface existante avant travaux – Surface démolie.

Ces deux surfaces sont issues du cadre « Destination des constructions et tableau des surfaces » que vous avez rempli dans le formulaire de demande de permis ou de déclaration préalable.

(18) La procédure de rescrit fiscal permet au contribuable, avant le dépôt d'une demande d'autorisation, de demander à l'administration de prendre formellement position sur sa situation de fait au regard d'un texte fiscal. Les cas de rescrit fiscal sont énumérés à l'article L. 331-40 du code de l'urbanisme..

## 3. Documents pouvant vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables

(19) L'article L. 524-6 du code du patrimoine, relatif à la redevance d'archéologie préventive, précise notamment que :

- la somme payée lors d'un diagnostic préalable réalisé sur votre demande est déduite du montant de la redevance à payer
- une nouvelle redevance n'est pas due, si une redevance a été payée au titre du terrain d'assiette (loi du 1<sup>er</sup> août 2003).



# Notice d'information pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable

1/2



Articles L.421-1 et suivants ; R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme

## 1. Quel formulaire devez-vous utiliser pour être autorisé à réaliser votre projet ?

Il existe trois permis :

- le permis de construire ;
- le permis d'aménager ;
- le permis de démolir.

Selon la nature, l'importance et la localisation des travaux ou aménagements, votre projet pourra soit :

- être précédé du dépôt d'une autorisation (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) ;
- être précédé du dépôt d'une déclaration préalable ;
- n'être soumis à aucune formalité au titre du Code de l'urbanisme avec l'obligation cependant pour ces projets de respecter les règles d'urbanisme.

La nature de votre projet déterminera le formulaire à remplir : les renseignements à fournir et les pièces à joindre à votre demande sont différents en fonction des caractéristiques de votre projet.

Le permis d'aménager et le permis de construire font l'objet d'un formulaire commun. Les renseignements à fournir et les pièces à joindre à la demande sont différents en fonction de la nature du projet.

Si votre projet comprend à la fois des aménagements, des constructions et des démolitions, vous pouvez choisir de demander un seul permis et utiliser un seul formulaire.

Une notice explicative détaillée est disponible sur le site officiel de l'administration française (<http://www.service-public.fr>).

■ **Le formulaire de demande de permis d'aménager et de construire** peut être utilisé pour tous types de travaux ou d'aménagements.

Si votre projet nécessite en plus d'effectuer des démolitions soumises à permis de démolir et/ou des constructions, vous pouvez en faire la demande avec ce formulaire.

**Attention** : les pièces à joindre seront différentes en fonction de la nature du projet.

■ **Le formulaire de demande de permis de construire pour une maison individuelle** doit être utilisé pour les projets de construction d'une seule maison individuelle d'habitation et de ses annexes (garages,...) ou pour tous travaux sur une maison individuelle existante.

Si votre projet nécessite en plus d'effectuer des démolitions soumises à permis de démolir, vous pouvez en faire la demande avec ce formulaire.

■ **Le formulaire de permis de démolir** doit être utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé.

Lorsque ces démolitions dépendent d'un projet de construction ou d'aménagement, le formulaire de demande de permis d'aménager et de construire ainsi que celui de la déclaration préalable permettent également de demander l'autorisation de démolir.

■ **Le formulaire de déclaration préalable** doit être utilisé pour déclarer des aménagements, des constructions ou des travaux non soumis à permis.

Lorsque votre projet concerne une maison individuelle existante, vous devez utiliser le formulaire de déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.

Lorsque votre projet concerne la création d'un lotissement non soumis à permis d'aménager ou une division foncière soumise à contrôle par la commune, vous devez utiliser le formulaire de déclaration préalable pour les lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager.

## 2. Informations utiles

### • Qui peut déposer une demande ?

Vous pouvez déposer une demande si vous déclarez que vous êtes dans l'une des quatre situations suivantes :

- vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;
- vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;
- vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ;
- vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

### • Recours à l'architecte :

En principe vous devez faire appel à un architecte pour établir votre projet de construction et pour présenter votre demande de permis de construire. Cependant, vous n'êtes pas obligé de recourir à un architecte (ou un agréé en architecture) si vous êtes un particulier ou une exploitation agricole et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :

- une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup> ;
- une extension de construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher cumulée à la surface de plancher existante, n'excède pas 150 m<sup>2</sup> ;
- une construction à usage agricole dont ni la surface de plancher, ni l'emprise au sol ne dépasse pas 800 m<sup>2</sup> ;
- des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2000 m<sup>2</sup>.

Un demandeur d'un permis d'aménager portant sur un lotissement doit faire appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental (PAPE).

Au-dessus d'un seuil de surface de terrain à aménager de 2500m<sup>2</sup>, un architecte, au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture devra obligatoirement participer à l'élaboration du PAPE.

## 3. Modalités pratiques

### ■ Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, le formulaire doit être soigneusement rempli. Le dossier doit comporter les pièces figurant dans le bordereau de remise. Le numéro de chaque pièce figurant dans le bordereau de remise doit être reporté sur la pièce correspondante.

Si vous oubliez des pièces ou si les informations nécessaires à l'examen de votre demande ne sont pas présentes, l'instruction de votre dossier ne pourra pas débuter.

Une notice explicative détaillée est disponible sur le site officiel de l'administration française (<http://www.service-public.fr>). Elle vous aidera à constituer votre dossier et à déterminer le contenu de chaque pièce à joindre.

**Attention** : votre dossier sera examiné sur la foi des déclarations et des documents que vous fournissez. En cas de fausse déclaration, vous vous exposez à une annulation de la décision et à des sanctions pénales.

### ■ Combien d'exemplaires faut-il fournir ?

Pour les demandes de permis, vous devez fournir quatre exemplaires de la demande et du dossier qui l'accompagne.

Pour la déclaration préalable, vous devez fournir deux exemplaires de la demande et du dossier qui l'accompagne.

**Attention** : des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si vos travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national), font l'objet d'une demande de dérogation au code de la construction et de l'habitation, ou sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.

**Attention** : certaines pièces sont demandées en nombre plus important parce qu'elles seront envoyées à d'autres services pour consultation et avis.

### ■ Où déposer la demande ou la déclaration ?

La demande ou la déclaration doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie de la commune où se situe le terrain. Le récépissé qui vous sera remis vous précisera les délais d'instruction.

### ■ Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction est de :

- 3 mois pour les demandes de permis de construire ou d'aménager ;
- 2 mois pour les demandes de permis de construire une maison individuelle et pour les demandes de permis de démolir ;
- 1 mois pour les déclarations préalables.

**Attention** : dans certains cas (monument historique, parc national, établissement recevant du public,...), le délai d'instruction est majoré, vous en serez alors informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande en mairie.

## 4. Informations complémentaires

Si vous avez un doute sur la situation de votre terrain ou sur le régime (permis ou déclaration) auquel doit être soumis votre projet, vous pouvez demander conseil à la mairie du lieu du dépôt de la demande.

Vous pouvez obtenir des renseignements et remplir les formulaires en ligne sur le site officiel de l'administration française (<http://www.service-public.fr>).

**Rappel** : vous devez adresser une déclaration de projet de travaux (DT) et une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) à chacun des exploitants des réseaux aériens et enterrés (électricité, gaz, téléphone et internet, eau, assainissement, ...) susceptibles d'être endommagés lors des travaux prévus ([www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr))



## Récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire ou de permis d'aménager

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de construire ou d'aménager. Le délai d'instruction de votre dossier est de TROIS MOIS et, si vous ne recevez pas de courrier de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'un permis tacite.

- Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire :
  - soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...);
  - soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier;
  - soit pour vous informer que votre projet correspond à un des cas où un permis tacite n'est pas possible.
- Si vous recevez une telle lettre avant la fin du premier mois, celle-ci remplacera le présent récépissé.
- Si vous n'avez rien reçu à la fin du premier mois suivant le dépôt, le délai de trois mois ne pourra plus être modifié. Si aucun courrier de l'administration ne vous est parvenu à l'issue de ce délai de trois mois, vous pourrez commencer les travaux<sup>1</sup> après avoir :
  - adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407 à la mairie ou sur le site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>);
  - affiché sur le terrain ce récépissé sur lequel la mairie a mis son cachet pour attester la date de dépôt;
  - installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.
- Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :
  - dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
  - dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

1 Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance du permis et doivent être différés : c'est le cas des travaux situés dans un site classé, des transformations de logements en un autre usage dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ou des installations classées pour la protection de l'environnement. Vous pouvez vérifier auprès de la mairie que votre projet n'entre pas dans ces cas.

(à remplir par la mairie)

Le projet ayant fait l'objet d'une demande de permis n° \_\_\_\_\_

déposée à la mairie le : \_\_\_\_\_

par : \_\_\_\_\_

fera l'objet d'un permis tacite<sup>2</sup> à défaut de réponse de l'administration trois mois après cette date. Les travaux pourront alors être exécutés après affichage sur le terrain du présent récépissé et d'un panneau décrivant le projet conforme au modèle réglementaire.

Cachet de la mairie :

2 Le maire ou le préfet en délivre certificat sur simple demande.

**Délais et voies de recours :** Le permis peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du code de l'urbanisme).

L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.



# Demande de

## Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions

## Permis de construire comprenant ou non des démolitions



N° 13409\*06

Pour les demandes de permis de construire de maisons individuelles et de leurs annexes, vous pouvez utiliser le formulaire spécifique cerfa n° 13406

**Vous pouvez utiliser ce formulaire si :**

- Vous réalisez un aménagement (lotissement, camping, aire de stationnement, parc d'attraction, terrain de sports ou loisirs,...).
- Vous réalisez une nouvelle construction.
- Vous effectuez des travaux sur une construction existante.
- Votre projet comprend des démolitions.
- Votre projet nécessite une autorisation d'exploitation commerciale.

Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

PC ou PA      Dpt      Commune      Année      N° de dossier

**La présente demande a été reçue à la mairie**

Le ..... Cachet de la mairie et signature du receveur

**Dossier transmis :**  à l'Architecte des Bâtiments de France  
 au Directeur du Parc National  
 au Secrétariat de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial

### 1 - Identité du demandeur

Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme. Dans le cas de demandeurs multiples, chacun des demandeurs, à partir du 2<sup>ème</sup>, doit remplir la fiche complémentaire «Autres demandeurs». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.

**Vous êtes un particulier**      Madame       Monsieur

Nom : ..... Prénom : .....

**Date et lieu de naissance**

Date : ..... Commune : .....

Département : ..... Pays : .....

**Vous êtes une personne morale**

Dénomination : ..... Raison sociale : .....

N° SIRET : ..... Type de société (SA, SCI,...) : .....

Représentant de la personne morale :      Madame       Monsieur

Nom : ..... Prénom : .....

### 2 - Coordonnées du demandeur

**Adresse :** Numéro : ..... Voie : .....

Lieu-dit : ..... Localité : .....

Code postal : ..... BP : ..... Cedex : .....

Téléphone : ..... indiquez l'indicatif pour le pays étranger : .....

**Si le demandeur habite à l'étranger :** Pays : ..... Division territoriale : .....

**Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées :**      Madame       Monsieur       Personne morale

Nom : ..... Prénom : .....

**OU** raison sociale : .....

**Adresse :** Numéro : ..... Voie : .....

Lieu-dit : ..... Localité : .....

Code postal : ..... BP : ..... Cedex : .....

**Si le demandeur habite à l'étranger :** Pays : ..... Division territoriale : .....

Téléphone : ..... indiquez l'indicatif pour le pays étranger : .....

**J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :** .....@.....

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.



Courte description de votre projet ou de vos travaux :

Superficie du (ou des) terrain(s) à aménager (en m<sup>2</sup>) :

Si les travaux sont réalisés par tranches, veuillez en préciser le nombre et leur contenu :

#### 4.2 - À remplir pour une demande concernant un lotissement

Nombre maximum de lots projetés :

Surface de plancher maximale envisagée (en m<sup>2</sup>) :

Comment la constructibilité globale sera-t-elle répartie ?

- Par application du coefficient d'occupation du sol (COS) à chaque lot  
 Conformément aux plans ou tableaux joints à la présente demande  
 La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

Le projet fait-il l'objet d'une demande de travaux de finition différés ? Oui  Non

Si oui, quelle garantie sera utilisée ?

Consignation en compte bloqué  ou Garantie financière d'achèvement des travaux

Le projet fait-il l'objet d'une demande de vente ou location de lots par anticipation ? Oui  Non

#### 4.3 - À remplir pour l'aménagement d'un camping ou d'un autre terrain aménagé en vue de l'hébergement touristique

Nombre maximum d'emplacements réservés aux tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs :

Nombre maximal de personnes accueillies :

##### Implantation d'habitations légères de loisirs (HLL)

Nombre d'emplacements réservés aux HLL :

Surface de plancher prévue, réservée aux HLL :

Lorsque le terrain est destiné à une exploitation saisonnière, veuillez préciser la (ou les) période(s) d'exploitation :

Agrandissement ou réaménagement d'une structure existante ? Oui  Non

Si oui, joindre un plan indiquant l'état actuel et les aménagements

**5 - À remplir pour une demande comprenant un projet de construction****5.1 - Architecte**

Vous avez eu recours à un architecte : Oui  Non

Si oui, vous devez lui faire compléter les rubriques ci-dessous et lui faire apposer son cachet

Nom de l'architecte : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_

Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_ BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

N° d'inscription sur le tableau de l'ordre : \_\_\_\_\_

Conseil Régional de : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_ **OU** Télécopie : \_\_\_\_\_ **OU**

Adresse électronique : \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_

En application de l'article R. 431-2 du code de l'urbanisme, j'ai pris connaissance des règles générales de construction prévues par le chapitre premier du titre premier du livre premier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, les règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code.

Signature de l'architecte :	Cachet de l'architecte :
-----------------------------	--------------------------

Si vous n'avez pas eu recours à un architecte (ou un agréé en architecture), veuillez cocher la case ci-dessous<sup>2</sup> :

Je déclare sur l'honneur que mon projet entre dans l'une des situations pour lesquelles le recours à l'architecte n'est pas obligatoire.

**5.2 - Nature du projet envisagé**

Nouvelle construction

Travaux sur construction existante

Le terrain doit être divisé en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de la (ou des) construction(s)

Courte description de votre projet ou de vos travaux :

Si votre projet nécessite une puissance électrique supérieure à 12 kVA monophasé (ou 36 kVA triphasé), indiquez la puissance électrique nécessaire à votre projet :

<sup>2</sup> Vous pouvez vous dispenser du recours à un architecte (ou un agréé en architecture) si vous êtes un particulier ou une exploitation agricole à responsabilité limitée à associé unique et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :

- Une construction à usage autre qu'agricole qui n'excède pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- Une extension de construction à usage autre qu'agricole si cette extension n'a pas pour effet de porter l'ensemble après travaux au-delà de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- Une construction à usage agricole dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 800 m<sup>2</sup> ;

- Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2000 m<sup>2</sup>.

### 5.3 - Informations complémentaires

- Nombre total de logements créés :  dont individuels :  dont collectifs :
- Répartition du nombre total de logement créés par type de financement :  
Logement Locatif Social  Accession Sociale (hors prêt à taux zéro)  Prêt à taux zéro
- Autres financements : \_\_\_\_\_
- Mode d'utilisation principale des logements :  
Occupation personnelle (particulier) ou en compte propre (personne morale)  Vente  Location
- S'il s'agit d'une occupation personnelle, veuillez préciser : Résidence principale  Résidence secondaire
- Si le projet porte sur une annexe à l'habitation, veuillez préciser : Piscine  Garage  Véranda  Abri de jardin
- Autres annexes à l'habitation : \_\_\_\_\_
- Si le projet est un foyer ou une résidence, à quel titre :  
Résidence pour personnes âgées  Résidence pour étudiants  Résidence de tourisme
- Résidence hôtelière à vocation sociale  Résidence sociale  Résidence pour personnes handicapées
- Autres, précisez : \_\_\_\_\_
- Nombre de chambres créées en foyer ou dans un hébergement d'un autre type : \_\_\_\_\_
- Répartition du nombre de logements créés selon le nombre de pièces :  
1 pièce  2 pièces  3 pièces  4 pièces  5 pièces  6 pièces et plus
- Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé :
- Indiquez si vos travaux comprennent notamment :  
Extension  Surélévation  Création de niveaux supplémentaires
- Information sur la destination des constructions futures en cas de réalisation au bénéfice d'un service public ou d'intérêt collectif :  
Transport  Enseignement et recherche  Action sociale   
Ouvrage spécial  Santé  Culture et loisir

### 5.4 - Construction périodiquement démontée et ré-installée

Période(s) de l'année durant laquelle (lesquelles) la construction doit être démontée : \_\_\_\_\_

### 5.5 - Destination des constructions et tableau des surfaces (uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu appliquant l'article R.123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016).

surfaces de plancher<sup>3</sup> en m<sup>2</sup>

Destinations	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée <sup>4</sup> (B)	Surface créée par changement de destination <sup>5</sup> (C)	Surface supprimée <sup>6</sup> (D)	Surface supprimée par changement de destination <sup>5</sup> (E)	Surface totale = (A) + (B) + (C) - (D) - (E)
Habitation						
Hébergement hôtelier						
Bureaux						
Commerce						
Artisanat <sup>7</sup>						
Industrie						
Exploitation agricole ou forestière						
Entrepôt						
Service public ou d'intérêt collectif						
Surfaces totales (m <sup>2</sup> )						

3 Vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces.

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation (voir article R.111-22 du Code de l'urbanisme).

4 Il peut s'agir soit d'une surface nouvelle construite à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local non constitutif de surface de plancher (ex : transformation du garage d'une habitation en chambre).

5 Le changement de destination consiste à transformer une surface existante de l'une des neuf destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces destinations. Par exemple : la transformation de surfaces de bureaux en hôtel ou la transformation d'une habitation en commerce.

6 Il peut s'agir soit d'une surface démolie à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local constitutif de surface de plancher (ex : transformation d'un commerce en local technique dans un immeuble commercial).

7 L'activité d'artisan est définie par la loi n° 96 603 du 5 juillet 1996 dans ses articles 19 et suivants, « activités professionnelles indépendantes de production, de transformation, de réparation, ou prestation de service relevant de l'artisanat et figurant sur une liste annexée au décret N° 98-247 du 2 avril 1998 ».

**5.6 - Destination, sous-destination des constructions et tableau des surfaces (uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par le règlement national d'urbanisme, une carte communale ou dans une commune non visée à la rubrique 5.5).**

Surface de plancher<sup>3</sup> en m<sup>2</sup>

Destinations <sup>4</sup>	Sous-destinations <sup>5</sup>	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée <sup>6</sup> (B)	Surface créée par changement de destination <sup>7</sup> ou de sous-destination <sup>8</sup> (C)	Surface supprimée <sup>9</sup> (D)	Surface supprimée par changement de destination <sup>7</sup> ou de sous-destination <sup>8</sup> (E)	Surface totale=(A)+(B)+(C)-(D)-(E)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement						
	Hébergement						
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
	Hébergement hôtelier et touristique						
	Cinéma						
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie						
	Entrepôt						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						
<b>Surfaces totales (en m<sup>2</sup>)</b>							

3 - Vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces.

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation (voir article R.111-22 du Code de l'urbanisme).

4 - Les destinations sont réglementées en application de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme

5 - Les sous-destinations sont réglementées en application de l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme

6 - Il peut s'agir soit d'une surface nouvelle construite à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local non constitutif de surface de plancher (ex : transformation du garage d'une habitation en chambre)

7 - Le changement de destination consiste à transformer une surface existante de l'une des cinq destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces destinations. Par exemple : la transformation de surfaces de commerces et activités de service en habitation

8 - Le changement de sous-destination consiste à transformer une surface existante de l'une des vingt sous-destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces sous-destinations. Par exemple : la transformation de surfaces d'entrepôt en bureau ou en salle d'art et de spectacles

9 - Il peut s'agir soit d'une surface démolie à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local constitutif de surface de plancher (ex : transformation d'un commerce en local technique dans un immeuble commercial).

**5.8 - Stationnement**

Nombre de places de stationnement

Avant réalisation du projet :       Après réalisation du projet :      

Places de stationnement affectées au projet, aménagées ou réservées en dehors du terrain sur lequel est situé le projet

Adresse(s) des aires de stationnement : \_\_\_\_\_

Nombre de places : \_\_\_\_\_

Surface totale affectée au stationnement : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, dont surface bâtie : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Pour les commerces et cinémas :

Emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au stationnement : \_\_\_\_\_

**6 - À remplir lorsque le projet nécessite des démolitions**

Tous les travaux de démolition ne sont pas soumis à permis. Il vous appartient de vous renseigner auprès de la mairie afin de savoir si votre projet de démolition nécessite une autorisation. Vous pouvez également demander un permis de démolir distinct de la présente demande.

Date(s) approximative(s) à laquelle le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée ont été construits : \_\_\_\_\_

- Démolition totale  
 Démolition partielle

En cas de démolition partielle, veuillez décrire les travaux qui seront, le cas échéant, effectués sur les constructions restantes : \_\_\_\_\_

Nombre de logement démolis :    **7 - Participation pour voirie et réseaux**

Si votre projet se situe sur un terrain soumis à la participation pour voirie et réseaux (PVR), indiquez les coordonnées du propriétaire ou celles du bénéficiaire de la promesse de vente, s'il est différent du demandeur

Madame  Monsieur  Personne morale 

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

OU raison sociale : \_\_\_\_\_

Adresse : Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_

Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : \_\_\_\_\_

Code postal :       BP :     Cedex :  

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_

## 8- Informations pour l'application d'une législation connexe

Indiquez si votre projet :

- porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumis à déclaration en application du code de l'environnement (IOTA)
- porte sur des travaux soumis à autorisation environnementale en application du L.181-1 du code de l'environnement
- fait l'objet d'une dérogation au titre du L.411-2 4° du code de l'environnement (dérogation espèces protégées)

Indiquez si votre projet se situe dans les périmètres de protection suivants :

(informations complémentaires)

- se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable
- se situe dans les abords d'un monument historique

## 9 - Engagement du (ou des) demandeurs

J'atteste avoir qualité pour demander la présente autorisation.<sup>8</sup>

Je soussigné(e), auteur de la demande, certifie exacts les renseignements fournis.

J'ai pris connaissance des règles générales de construction prévues par le chapitre premier du titre premier du livre premier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, les règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.

Je suis informé(e) que les renseignements figurant dans cette demande serviront au calcul des impositions prévues par le code de l'urbanisme.

À \_\_\_\_\_

Le : \_\_\_\_\_

Signature du (des) demandeur(s)

**Votre demande doit être établie en quatre exemplaires et doit être déposée à la mairie du lieu du projet.**

**Vous devrez produire :**

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou se voit appliquer une autre protection au titre des monuments historiques ;
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet fait l'objet d'une demande de dérogation auprès de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national ;
- deux exemplaires supplémentaires dont un sur support dématérialisé, si votre projet est soumis à autorisation d'exploitation commerciale.

**Pour un permis d'aménager un lotissement :**

En application de l'article L.441-4 du code de l'urbanisme, je certifie avoir fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental.

Si la surface du terrain à aménager est supérieure à 2 500 m<sup>2</sup>, je certifie qu'un architecte au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, a participé à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental.

Signature du demandeur :

Signature(s) et cachet(s) des personnes sollicitées:

Signature du demandeur :

Signature(s) et cachet(s) des personnes sollicitées:

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78 -17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

<sup>8</sup> Vous pouvez déposer une demande si vous êtes dans un des quatre cas suivants :

- vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;
- vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;
- vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ;
- vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

### Références cadastrales : fiche complémentaire

Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

Préfixe :    Section :   Numéro :

Surficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :

Surficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :

Surficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :

Surficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :

Surficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :

Surficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :

Surficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :

Surficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :

Surficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :

Surficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :

Surficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :

Surficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :

Surficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :

Surficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :

Surficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :

Surficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :

Surficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :

Surficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :

Surficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :

Surficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Surficie totale du terrain (en m<sup>2</sup>) : .....



## Bordereau de dépôt des pièces jointes à une demande de permis d'aménager

**Cochez les cases correspondant aux pièces jointes à votre déclaration  
et reportez le numéro correspondant sur la pièce jointe**

Pour toute précision sur le contenu exact des pièces à joindre à votre demande, vous pouvez vous référer à la liste détaillée qui vous a été fournie avec le formulaire de demande et vous renseigner auprès de la mairie ou du service départemental de l'Etat chargé de l'urbanisme.

**Cette liste est exhaustive et aucune autre pièce ne peut vous être demandée.**

Vous devez fournir quatre dossiers complets constitués chacun d'un exemplaire du formulaire de demande accompagné des pièces nécessaires à l'instruction de votre permis, parmi celles énumérées ci-dessous [art. R.423-2 b) du code de l'urbanisme]. Des exemplaires supplémentaires du dossier complet sont parfois nécessaires si vos travaux sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national,...)<sup>1</sup>.

Cinq exemplaires supplémentaires des pièces PA1, PA4, PA17 et PA19, en plus de ceux fournis dans chaque dossier, sont demandés afin d'être envoyés à d'autres services pour consultation et avis [art A. 431-9 et A. 441-9 du code de l'urbanisme].

### 1) Pièces obligatoires pour tous les dossiers :

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir
<input type="checkbox"/> PA1. <b>Un plan de situation</b> du terrain [Art. R. 441-2 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires
<input type="checkbox"/> PA2. <b>Une notice</b> décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu [Art. R. 441-3 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PA3. <b>Un plan</b> de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords [Art. R. 441-4 1° du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PA4. <b>Un plan</b> de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions [Art. R. 441-4 2° du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires
<input type="checkbox"/> PA4-1. <b>Le bilan</b> de la concertation [Art. L 300-2 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

### 2) Pièces à joindre selon la nature et/ou la situation du projet :

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir
<b>Si votre projet porte sur un lotissement :</b>	
<input type="checkbox"/> PA5. <b>Deux vues et coupes</b> faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel [Art. R. 442-5 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PA6. <b>Une photographie</b> permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R. 442-5 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PA7. <b>Une photographie</b> permettant de situer le terrain dans le paysage lointain [Art. R. 442-5 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PA8. <b>Le programme et les plans des travaux</b> d'aménagement [Art. R. 442-5 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PA9. <b>Un document graphique</b> faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments [Art. R. 442-5 d) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PA10. <b>Un projet de règlement</b> s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur [Art. R. 442-6 a) du code de l'urbanisme] <b>Le pourcentage consacré aux logements sociaux</b> en cas de réalisation d'un programme de logement, si vous êtes dans un secteur délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu dans lesquels une partie doit être affectée à des logements sociaux [Art. L. 151-15 du code de l'urbanisme].	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PA11. Si nécessaire, <b>l'attestation de la garantie d'achèvement</b> des travaux exigée par l'article R. 442-14 du code de l'urbanisme [Art. R. 442-6 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

<sup>1</sup> Se renseigner auprès de la mairie

<input type="checkbox"/> PA12. L'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots [Art. R. 442-7 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

**Si votre projet se situe dans un secteur d'information sur les sols:**

<input type="checkbox"/> PA 12-1. Une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant la réalisation d'une étude de sols et sa prise en compte dans la conception du projet de lotissement. [Art. R. 442-8-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

**Si votre projet porte sur la subdivision d'un lot provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager, dans la limite du nombre maximum de lots autorisés :**

<input type="checkbox"/> PA12-2. L'attestation de l'accord du lotisseur [Art. R. 442-21 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

**Si votre projet porte sur l'aménagement d'un terrain de camping ou d'un terrain aménagé pour l'hébergement touristique :**

<input type="checkbox"/> PA13. Un engagement d'exploiter le terrain selon le mode de gestion que vous avez indiqué dans votre demande [Art. R. 443-4 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

**Si votre projet est soumis à l'obligation de réaliser une étude d'impact ou une notice d'impact :**

<input type="checkbox"/> PA14. L'étude d'impact ou la décision de dispense d'une telle étude [Art. R. 441-5 1° du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PA14-1. L'étude d'impact actualisée ainsi que les avis de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet [Art. R. 441-5 2° du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

**Si votre projet est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 :**

<input type="checkbox"/> PA15-1. Le dossier d'évaluation des incidences prévu à l'art. R. 414-23 du code de l'environnement ou l'étude d'impact en tenant lieu [Art. R. 441-6 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

**Si votre projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif :**

<input type="checkbox"/> PA15-2. L'attestation de conformité du projet d'installation [Art. R. 441-6 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

**Si votre projet porte sur l'aménagement d'un terrain en vue de l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs :**

<input type="checkbox"/> PA 15-3. L'attestation assurant le respect des règles d'hygiène, de sécurité, de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité [Art. R. 441-6-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

**Si votre projet nécessite une autorisation de défrichement :**

<input type="checkbox"/> PA16. Copie de la lettre du préfet qui vous fait savoir que votre demande d'autorisation de défrichement est complète, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique [Art. R. 441-7 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

**Si votre projet se situe dans un coeur de parc national :**

<input type="checkbox"/> PA16-1. Le dossier prévu au II de l'article R. 331-19 du code de l'environnement [Art. R. 441-8-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

**Si votre projet se situe sur un terrain ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée pour permettre l'usage défini dans les conditions prévues aux articles L.512-6-1, L.512-7-6 et L.512-12-1 du code de l'environnement, et lorsqu'un usage différent est envisagé :**

<input type="checkbox"/> PA 16-2. Une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été mise en œuvre. [Art. R.441-8-3 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

**Si votre projet se situe dans un périmètre de projet urbain partenarial (PUP) :**

<input type="checkbox"/> PA 17. L'extrait de la convention précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement [Art. R. 431-23-2 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

**3) Pièces à joindre si votre projet comporte des constructions :**

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir
<input type="checkbox"/> PA18. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires
<input type="checkbox"/> PA19. Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

<input type="checkbox"/> PA20. Un plan en coupe du terrain et de la construction [Art. R. 431-10 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires
---	---

**Si votre projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière ou à l'intérieur d'un immeuble inscrit au titre des monuments historiques :**

<input type="checkbox"/> PA21. Un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur de chacune des parties du bâtiment faisant l'objet des travaux. [Art. R. 431-11 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

**Si votre projet se situe sur le domaine public ou en surplomb du domaine public :**

<input type="checkbox"/> PA22. L'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public [Art. R. 431-13 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

**Si votre projet est soumis à l'obligation de réaliser une étude d'impact :**

<input type="checkbox"/> PA23. L'étude d'impact ou la décision de dispense d'une telle étude [Art. R. 431-16 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

<input type="checkbox"/> PA23-1. L'étude d'impact actualisée ainsi que les avis de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet [Art. R. 431-16 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

**Si votre projet est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 :**

<input type="checkbox"/> PA23-2. Le dossier d'évaluation des incidences prévu à l'art. R. 414-23 du code de l'environnement ou l'étude d'impact en tenant lieu [Art. R. 431-16 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

**Si votre projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif**

<input type="checkbox"/> PA23-3. L'attestation de conformité du projet d'installation [Art. R. 431-16 d) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

**Si votre projet est tenu de respecter les règles parasismiques et paracycloniques :**

<input type="checkbox"/> PA24. L'attestation d'un contrôleur technique [Art. R. 431-16 e) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

**Si votre projet se situe dans une zone où un plan de prévention des risques impose la réalisation d'une étude :**

<input type="checkbox"/> PA25. L'attestation de l'architecte ou de l'expert certifiant que l'étude a été réalisée et que le projet la prend en compte [Art. R. 431-16 f) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

**Si votre projet nécessite un agrément :**

<input type="checkbox"/> PA26. La copie de l'agrément [Art. R. 431-16 g) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

**Si votre projet se situe en commune littorale dans un espace remarquable ou dans un milieu à préserver :**

<input type="checkbox"/> PA27. Une notice précisant l'activité économique qui doit être exercée dans le bâtiment [Art. R. 431-16 h) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

**Si votre projet nécessite une étude de sécurité publique**

<input type="checkbox"/> PA28. L'étude de sécurité [Art. R. 431-16 i) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

**Si votre projet est tenu de respecter la réglementation thermique :**

<input type="checkbox"/> PA28-1. Le formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique prévu par l'art. R. 111-20-1 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-16 j) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

**Si votre projet fait l'objet d'une concertation :**

<input type="checkbox"/> PA28-2. Le bilan de la concertation et le document conclusif [Art. R. 431-16 m) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

**Si votre projet se situe sur un terrain ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée pour permettre l'usage défini dans les conditions prévues aux articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1 du code de l'environnement, et lorsqu'un usage différent est envisagé.**

<input type="checkbox"/> PA28-3. Une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prise en compte dans la conception du projet. [Art. R. 431-16 n) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

**Si votre projet se situe dans un secteur d'information sur les sols, et si la construction projetée n'est pas dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant déjà fait l'objet d'une demande comportant une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols.**

<input type="checkbox"/> PA28-4. Une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prise en compte dans la conception du projet. [Art. R. 431-16 o) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

**Si votre projet porte sur des constructions situées dans un emplacement réservé à la réalisation d'un programme de logements par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu [Art. L. 151.41 4°] du code de l'urbanisme] ou dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logement, une partie de ce programme doit être affectée à des catégories de logements locatifs sociaux [Art. L. 151-15 du code de l'urbanisme] :**

<input type="checkbox"/> PA29. Un <b>tableau</b> indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu [Art. R. 431-16-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

**Si votre projet porte sur des constructions situées dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu dans lequel les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale [Art. L. 151-14 du code de l'urbanisme]**

<input type="checkbox"/> PA29-1. Un <b>tableau</b> indiquant la proportion de logements de la taille minimale imposée par le plan local d'urbanisme ou par le document en tenant lieu [Art. R. 431-16-2 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

**Si vous demandez un dépassement de COS (coefficient d'occupation des sols) en cas de POS ou une majoration du volume constructible en cas de PLU, justifié par la construction de logements sociaux :**

<input type="checkbox"/> PA30. La <b>délimitation</b> de cette partie des constructions [Art. R. 431-17 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PA31. La <b>mention de la surface</b> de plancher correspondante [Art. R. 431-17 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PA32. L' <b>estimation sommaire</b> du coût foncier qui lui sera imputé [Art. R. 431-17 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PA33. Dans les communes de la métropole, l' <b>engagement du demandeur</b> de conclure la convention prévue au 3° de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation. [Art. R. 431-17 d) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

**Si vous demandez un dépassement de COS (coefficient d'occupation des sols) en cas de POS ou des règles de gabarit en cas de PLU, en justifiant que vous faites preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale :**

<input type="checkbox"/> PA34. Un <b>document</b> prévu par l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation attestant que la construction fait preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale ou est à énergie positive selon les critères définis par ces dispositions [Art. R. 431-18 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PA35. Un <b>document</b> par lequel le demandeur s'engage à installer des dispositifs conformes aux dispositions de l'arrêté prévu au 2° de l'article R. 111-23 [Art. R. 431-18-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

**Si votre projet nécessite un défrichement :**

<input type="checkbox"/> PA36. La <b>copie de la lettre du préfet</b> qui vous fait savoir que votre demande d'autorisation de défrichement est complète, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique [Art. R. 431-19 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

**Si votre projet porte sur une installation classée pour la protection de l'environnement :**

<input type="checkbox"/> PA37. Une <b>justification du dépôt de la demande</b> d'enregistrement ou de déclaration au titre de la législation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement [Art. R. 431-20 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

**Si votre projet nécessite un permis de démolir :**

<input type="checkbox"/> PA38. Une <b>justification du dépôt</b> de la demande de permis de démolir [Art. R. 431-21 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> OU, si la demande de PC vaut demande de permis de démolir :	
<input type="checkbox"/> PA39. Les <b>pièces à joindre</b> à une demande de permis de démolir, selon l'Annexe ci-jointe [Art. R. 431-21 b) du code de l'urbanisme]	

**Si votre projet se situe dans un lotissement :**

<input type="checkbox"/> PA40. Le <b>certificat</b> indiquant la surface constructible attribuée à votre lot [Art. R. 442-11 1er al du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PA41. Le <b>certificat</b> attestant l'achèvement des équipements desservant le lot [Art. R. 431-22 -1 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PA41-1. L' <b>attestation de l'accord</b> du lotisseur, en cas de subdivision de lot [Art. R. 431-22 -1b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

**Si votre projet se situe dans une zone d'aménagement concertée (ZAC) :**

<input type="checkbox"/> PA42. <b>Une copie des dispositions du cahier des charges</b> de cession de terrain qui indiquent le nombre de m <sup>2</sup> constructibles sur la parcelle et, si elles existent, des dispositions du cahier des charges, qui fixent les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de réalisation de la zone [Art. R. 431-23 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PA43. <b>La convention</b> entre la commune ou l'établissement public et vous qui fixe votre participation au coût des équipements de la zone [Art. R. 431-23 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

**Si le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division avant l'achèvement de l'ensemble du projet :**

<input type="checkbox"/> PA44. <b>Le plan de division</b> du terrain [Art. R. 431-24 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PA45. <b>Le projet</b> de constitution d'une association syndicale des futurs propriétaires [Art. R. 431-24 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

**Si le terrain ne peut comporter les emplacements de stationnement imposés par le document d'urbanisme :**

<input type="checkbox"/> PA46. <b>Le plan de situation</b> du terrain sur lequel seront réalisées les aires de stationnement et le plan des constructions et aménagements correspondants [Art. R. 431-26 a) du code de l'urbanisme] OU	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PA47. <b>La promesse synallagmatique</b> de concession ou acquisition [Art. R. 431-26 b) du code de l'urbanisme]	

**Si votre projet porte sur un équipement commercial dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup> dans une commune de moins de 20 000 habitants :**

<input type="checkbox"/> PA48. <b>Une notice</b> précisant la nature du commerce projeté et la surface de vente [Art. R. 431-27-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

**Si votre projet est soumis à une autorisation de création de salle de spectacle cinématographique :**

<input type="checkbox"/> PA49. <b>La copie de la lettre du préfet</b> attestant que le dossier de demande est complet [Art. R. 431-28 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

**Si votre projet porte sur un immeuble de grande hauteur (IGH) :**

<input type="checkbox"/> PA50. <b>Le récépissé de dépôt en préfecture</b> de la demande d'autorisation prévue à l'article L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-29 du code de l'urbanisme]	3 exemplaires.
--	----------------

**Si votre projet porte sur un établissement recevant du public (ERP) :**

<input type="checkbox"/> PA51. <b>Le dossier spécifique</b> permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées prévu aux articles R. 111-19-17 a) du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-30 a) du code de l'urbanisme]	3 exemplaires du dossier spécifique
<input type="checkbox"/> PA52. <b>Le dossier spécifique</b> permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité prévu par l'article R. 111-19-17 b) du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-30 b) du code de l'urbanisme]	3 exemplaires du dossier spécifique

**Si vous demandez une dérogation à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu pour réaliser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant :**

<input type="checkbox"/> PA52-1. <b>Une note</b> précisant la nature des travaux pour lesquels une dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées [Art. R. 431-31 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

**Si votre projet est subordonné à une servitude dite « de cours communes » :**

<input type="checkbox"/> PA53. <b>Une copie du contrat</b> ou de la décision judiciaire relatifs à l'institution de ces servitudes [Art. R. 431-32 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

**Si votre projet est subordonné à un transfert des possibilités de construction :**

<input type="checkbox"/> PA54. <b>Une copie du contrat</b> ayant procédé au transfert de possibilité de construction résultant du coefficient d'occupation des sols [Art. R. 431-33 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

**Si votre projet est soumis à la redevance bureaux :**

<input type="checkbox"/> PA58. <b>Le formulaire</b> de déclaration de la redevance bureaux [Art. A. 520-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------



# ANNEXE

## Bordereau de dépôt des pièces jointes lorsque le projet comporte des démolitions

**Cochez les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande  
et reportez le numéro correspondant sur la pièce jointe**

### 1) Pièces obligatoires pour tous les dossiers :

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir
<input type="checkbox"/> A1. Un <b>plan de masse</b> des constructions à démolir ou s'il y a lieu à conserver [Art. R. 451-2 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> A2. Une <b>photographie</b> du ou des bâtiments à démolir [Art. R. 451-2 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

### 2) Pièces à joindre selon la nature et/ou la situation du projet :

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir
<b>Si votre projet porte sur la démolition totale d'un bâtiment inscrit au titre des monuments historiques :</b>	
<input type="checkbox"/> A3. Une <b>notice</b> expliquant les raisons pour lesquelles la conservation du bâtiment ne peut plus être assurée [Art. R. 451-3 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> A4. <b>Des photographies</b> des façades et toitures du bâtiment et de ses dispositions intérieures [Art. R. 451-3 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<b>Si votre projet porte sur la démolition partielle d'un bâtiment inscrit au titre des monuments historiques :</b>	
<input type="checkbox"/> A5. Une <b>notice</b> expliquant les raisons pour lesquelles la conservation du bâtiment ne peut plus être assurée [Art. R. 451-3 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> A6. <b>Des photographies</b> des façades et toitures du bâtiment et de ses dispositions intérieures [Art. R. 451-3 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> A7. <b>Le descriptif</b> des moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte aux parties conservées du bâtiment [Art. R. 451-3 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<b>Si votre projet de démolition est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques :</b>	
<input type="checkbox"/> A8. <b>Le descriptif</b> des moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte au patrimoine protégé [Art. R. 451-4 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier



# Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions pour les demandes de permis de construire et permis d'aménager

## Informations nécessaires en application de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme

Cette déclaration sert de base au calcul des impositions dont vous êtes éventuellement redevable au titre de votre projet. Remplissez soigneusement les cadres ci-dessous et n'oubliez pas de joindre le cas échéant les documents complémentaires figurant au cadre 4. Cela peut vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables. Conservez soigneusement les justificatifs afférents à vos déclarations. Ils pourront vous être demandés ultérieurement.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

PC ou PA	Dpt	Commune	Année	N° de dossier
----------	-----	---------	-------	---------------

### 1 - Renseignements concernant les constructions ou les aménagements

**1.1 -** Les lignes ci-dessous doivent être **obligatoirement renseignées**, quelle que soit la nature de la construction

Surface taxable (1) totale créée de la ou des construction(s), hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2bis) : .....m<sup>2</sup>

Surface taxable créée des locaux clos et couverts (2 bis) à usage de stationnement : .....m<sup>2</sup>

#### 1.2 - Destination des constructions et tableau des surfaces taxables (1)

##### 1.2.1 - Création de locaux destinés à l'habitation

Dont :		Nombre de logements créés	Surfaces créées (1) hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2 bis)	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert (2 bis)
Locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes (2)	Ne bénéficiant pas de prêt aidé (3)			
	Bénéficiant d'un PLAI ou LLTS (4)			
	Bénéficiant d'un prêt à taux zéro plus (PTZ+) (5)			
	Bénéficiant d'autres prêts aidés (PLUS, LES, PSLA, PLS, LLS) (6)			
Locaux à usage d'habitation secondaire et leurs annexes (2)				
Locaux à usage d'hébergement (7) et leurs annexes (2)	Ne bénéficiant pas de prêt aidé			
	Bénéficiant d'un PLAI ou LLTS			
	Bénéficiant d'autres prêts aidés			
Nombre total de logements créés				

##### 1.2.2 - Extension (8) de l'habitation principale, création d'un bâtiment annexe à cette habitation ou d'un garage clos et couvert.

Pour la réalisation de ces travaux, bénéficiez-vous d'un prêt aidé (4)(5)(6) ?

Oui  Non  Si oui, lequel ?

Quelle est la surface taxable (1) existante conservée ? .....m<sup>2</sup>. Quel est le nombre de logements existants ?.....

##### 1.2.3 - Création ou extension de locaux non destinés à l'habitation

	Nombre créé	Surfaces créées (1) hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2 bis)	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert (2 bis)
Nombre de commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m <sup>2</sup> (9)			
Total des surfaces créées, y compris les surfaces annexes			
Locaux industriels et leurs annexes			
Locaux artisanaux et leurs annexes			
Entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale et non ouverts au public (10)			

Dans les exploitations et coopératives agricoles : Surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, héberger les animaux, ranger et entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation (11)		
Dans les centres équestres : Surfaces de plancher affectées aux seules activités équestres (11)		
	Surfaces créées	
Parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale (12)		

### 1.3 – Autres éléments **créés** soumis à la taxe d'aménagement

Nombre de places de stationnement non couvertes ou non closes (13) : .....

Superficie du bassin intérieur ou extérieur de la piscine : ..... m<sup>2</sup>.

Nombre d'emplacements de tentes, de caravanes et de résidences mobiles de loisirs : .....

Nombre d'emplacements pour les habitations légères de loisirs : .....

Nombre d'éoliennes dont la hauteur est supérieure à 12 m : .....

Superficie des panneaux photovoltaïques posés au sol : ..... m<sup>2</sup>.

### 1.4 – Redevance d'archéologie préventive :

Veuillez préciser la profondeur du(des) terrassement(s) nécessaire(s) à la réalisation de votre projet

au titre des locaux : .....

au titre de la piscine : .....

au titre des emplacements de stationnement : .....

au titre des emplacements de tentes, de caravanes et de résidences mobiles de loisirs : .....

au titre des emplacements pour les habitations légères de loisirs : .....

### 1.5 – Cas particuliers

Les travaux projetés sont-ils réalisés suite à des prescriptions résultant d'un Plan de Prévention des Risques naturels, technologiques ou miniers ?                      Oui  Non

La construction projetée concerne t-elle un immeuble classé parmi les monuments historiques ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques ?                      Oui  Non

## 2 - Versement pour sous-densité (VSD) (14)

Demandez à la mairie si un seuil minimal de densité (SMD) est institué dans le secteur de la commune où vous construisez.

Si oui, la superficie de la construction projetée est-elle égale ou supérieure au seuil minimal de densité (15) ?    Oui  Non

Dans le cas où la surface de plancher de votre projet est inférieure au seuil minimal de densité, indiquez ici :

La superficie de votre unité foncière : ..... m<sup>2</sup>.

La superficie de l'unité foncière effectivement constructible (16) : ..... m<sup>2</sup>

La valeur du m<sup>2</sup> de terrain nu et libre : ..... €/m<sup>2</sup>

Les surfaces de plancher des constructions existantes non destinées à être démolies (en m<sup>2</sup>) (17) : ..... m<sup>2</sup>

Si vous avez bénéficié avant le dépôt de votre demande d'un rescrit fiscal (18), indiquez sa date : .....

## 3 - Pièces à joindre selon la nature ou la situation du projet :

Pièces	Nombre d'exemplaires à fournir
Si votre projet se situe dans une commune ayant instauré un seuil minimal de densité et si votre terrain est un lot de lotissement :	
<input type="checkbox"/> F1. Le certificat fourni par le lotisseur [Art. R. 442-11 2 <sup>e</sup> alinéa du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe dans une commune ayant instauré un seuil minimal de densité et si vous avez bénéficié d'un rescrit fiscal :	
<input type="checkbox"/> F2. Le rescrit fiscal [article R. 331-23 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

## 4 - Documents pouvant vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables

Pièces	Nombre d'exemplaires à fournir
Si votre projet se situe dans une opération d'intérêt national et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 331-7 4° (opération d'intérêt national) du code de l'urbanisme	
<input type="checkbox"/> F3. L'attestation de l'aménageur certifiant que ce dernier a réalisé ou réalisera l'intégralité des travaux mis à sa charge (articles R. 331-5 et R. 431-23-1 du code de l'urbanisme)	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe dans un périmètre de projet urbain partenarial et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 331-7 6° (projet urbain partenarial) du code de l'urbanisme :	
<input type="checkbox"/> F4. Copie de la convention de projet urbain partenarial (article R. 431-23-2 du code de l'urbanisme)	1 exemplaire par dossier
Si vous faites une reconstruction suite à une destruction ou suite à une démolition ou suite à un sinistre et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 331-7 8° du code de l'urbanisme :	
<input type="checkbox"/> F5. La justification de la date de la destruction, de la démolition ou du sinistre	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> F6. En cas de sinistre, l'attestation de l'assureur, que les indemnités versées en réparation des dommages ne comprennent pas le montant des taxes d'urbanisme	1 exemplaire par dossier
Si votre projet affecte le sous-sol et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 524-6 du code du patrimoine (19) :	
<input type="checkbox"/> F7. L'attestation de paiement d'une redevance d'archéologie préventive au titre de la réalisation d'un diagnostic suite une demande volontaire de fouilles, ou au titre de la loi du 1 <sup>er</sup> août 2003	1 exemplaire par dossier

## 5 - Autres renseignements

(Informations complémentaires et justificatifs éventuels (notamment l'attestation bancaire au prêt à taux zéro +, si la collectivité a délibéré l'exonération facultative correspondante) pouvant vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables)

Date

Nom et Signature du déclarant

---

# Notice d'information pour la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions

## 1 - Renseignements concernant les constructions ou les aménagements

**1.1 - Quelle que soit la construction, la ligne doit être remplie. S'il n'y a pas de surface créée, indiquez 0 ou néant. Par surface créée, on entend toute nouvelle surface construite.**

### 1.2 - Destination des constructions et tableau des surfaces taxables

Remplissez ce cadre seulement si les surfaces créées ou existantes correspondent aux définitions.

(1) Surface taxable de la construction : cette surface est utilisée pour calculer la taxe d'aménagement. Elle correspond au calcul défini à l'article R. 331-7 du code de l'urbanisme. Vous pouvez consulter la fiche de calcul annexée.

Article R. 331-7 – La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80m.

Chaque renvoi (1) indique que la surface est calculée en fonction de cette définition.

Les surfaces démolies ne sont pas déduites de la surface taxable totale créée.

**N.B. :** La superficie du bassin d'une piscine ne constitue pas une superficie de plancher. Cette superficie doit être déduite de la surface de la construction et devra être déclarée sur la ligne intitulée : «Superficie du bassin intérieur ou extérieur de la piscine».

#### 1.2.1 - Création de locaux destinés à l'habitation

Locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, locaux à usage d'habitation secondaire et leurs annexes

Sont considérées comme des locaux à usage d'habitation, les résidences démontables définies à l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme (yourtes, ...).

(2) Sont considérées comme annexes : les celliers en rez-de-chaussée, les appentis, les remises, les bûchers, les ateliers familiaux, les abris de jardin, le local de la piscine, les espaces intérieurs réservés au stationnement des véhicules (2 bis).

(2<sup>bis</sup>) Les emplacements de stationnement clos et couverts comprennent les espaces intérieurs réservés au stationnement des véhicules, c'est-à-dire l'emplacement du stationnement, la voie de circulation pour y accéder et les voies de manœuvre. (Exemples : garages indépendants ou non, parkings en sous-sol)

(3) Vous édifiez des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes et ne bénéficiez pas d'un financement aidé de l'Etat, mentionnez le nombre de logements réalisés et la surface créée.

(4) Vous édifiez des logements très sociaux à usage d'habitation principale et leurs annexes à l'aide d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou vous réalisez des LLTS (logements locatifs très sociaux) dans les DOM, mentionnez le nombre de logements réalisés et la surface créée.

(5) Vous édifiez des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes à l'aide d'un prêt à taux zéro plus (PTZ+), mentionnez le nombre de logements réalisés et la surface créée.

(6) Vous édifiez des logements locatifs sociaux à usage d'habitation principale et leurs annexes aidés par l'État, notamment à l'aide d'un prêt locatif à usage social (PLUS), d'un prêt locatif social (PLS), ou des logements en location-accession à usage d'habitation principale et leurs annexes à l'aide d'un prêt social location-accession (PSLA), mentionnez le nombre de logements réalisés et la surface créée. Si vous réalisez dans les DOM des logements locatifs sociaux (LLS) ou des logements évolutifs sociaux (LES), mentionnez le nombre de logements réalisés et la surface créée.

Sont assimilés à ces logements :

- les logements de « l'association foncière logements » en quartier ANRU,
- les logements financés avec une aide de l'ANRU,
- les logements en accession à la propriété des personnes physiques situés dans les quartiers ANRU ou à moins de 300 mètres.

Locaux à usage d'hébergement

(7) Il s'agit essentiellement des hébergements aidés suivants : centres d'hébergement et de réinsertion sociale et hébergements d'urgence.

Mentionnez les surfaces qui bénéficient de l'aide accordée pour la construction.

#### 1.2.2 - Extension de locaux existants destinés à l'habitation

(8) Si vous réalisez une extension de votre habitation principale, un bâtiment annexe à cette habitation ou un garage clos et couvert, indiquez les surfaces créées par le projet dans le tableau 1.2.1 et précisez s'il y a lieu, le prêt dont vous bénéficiez pour réaliser cette opération.

Indiquez la surface actuelle de votre habitation à la ligne « Quelle est la surface existante conservée ?

N'est pas considérée comme une extension, la transformation d'un garage ou d'un comble en pièce habitable.

Si l'extension concerne des logements destinés à l'habitat principal dans un bâtiment collectif, précisez le nombre total de logements de ce collectif.

#### 1.2.3 - Création ou extension de locaux non destinés à l'habitation

(9) Précisez le nombre de commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup>. Indiquez ensuite la somme totale des surfaces, y compris celles annexées aux surfaces de vente (réserves,...).

(10) Sont considérés comme « entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale et non ouverts au public », les locaux servant au stockage de biens ou de marchandises ou constituant des réserves pour les surfaces commerciales.

(11) Exploitations agricoles : indiquez les surfaces correspondant aux locaux décrits. Ne sont pas inclus dans ces surfaces

celles des locaux d'habitation, ni les surfaces commerciales ouvertes au public.

Centres équestres : indiquez les surfaces correspondant aux locaux destinés à abriter les animaux, le matériel, la nourriture et destinés à l'activité d'entraînement. Ne sont pas incluses dans ces surfaces, celles des locaux tels que l'accueil, le club House,..

(12) Préciser les surfaces des parcs de stationnement en souterrain, en surface et couverts ou en silo qui font l'objet d'une exploitation commerciale. Ne sont pas concernés par cette rubrique, les parcs de stationnements liés à une construction.

### 1.3 - Autres éléments créés soumis à la taxe d'aménagement

(13) Nombre de places de stationnement non couvertes ou non closes : il s'agit des places de stationnement à l'air libre ou sous un auvent, un car-port ou un préau par exemple.

## 2. Versement pour sous densité (VSD)

(14) Le versement pour sous densité est une taxe qui est due si votre projet n'atteint pas la densité « fiscale » définie par la commune dans le secteur où est situé votre projet.

(15) Détermination du respect du seuil minimal de densité fixé par la commune :

Seuil minimal de densité X Superficie de l'unité foncière.

(16) La superficie de l'unité foncière constructible est la superficie de votre unité foncière apte à la construction.

Exemple :

- superficie de l'unité foncière située en zone constructible ;
- superficie du terrain constructible après soustraction des superficies inconstructibles pour des raisons physiques ;
- superficie du terrain constructible après soustraction des superficies affectées par des servitudes ou prescriptions rendant inconstructibles une partie de l'unité foncière.

(17) Cette surface de plancher résulte du calcul suivant :

Surface existante avant travaux – Surface démolie.

Ces deux surfaces sont issues du cadre « Destination des constructions et tableau des surfaces » que vous avez rempli dans le formulaire de demande de permis ou de déclaration préalable.

(18) La procédure de rescrit fiscal permet au contribuable, avant le dépôt d'une demande d'autorisation, de demander à l'administration de prendre formellement position sur sa situation de fait au regard d'un texte fiscal. Les cas de rescrit fiscal sont énumérés à l'article L. 331-40 du code de l'urbanisme..

## 3. Documents pouvant vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables

(19) L'article L. 524-6 du code du patrimoine, relatif à la redevance d'archéologie préventive, précise notamment que :

- la somme payée lors d'un diagnostic préalable réalisé sur votre demande est déduite du montant de la redevance à payer
- une nouvelle redevance n'est pas due, si une redevance a été payée au titre du terrain d'assiette (loi du 1<sup>er</sup> août 2003).