



GUIDE PRATIQUE FAIRE CONSTRUIRE EN ESPAGNE

SENDRA
ARQUITECTURA



Une fois choisi l'emplacement du terrain, vous devrez vérifier une série de points importants pour la viabilité de votre projet:

1. DOCUMENTATION À DEMANDER AUPRÈS DE LA MAIRIE:

a) Vérifier la nature du terrain et sa référence cadastrale afin de savoir s'il est bien constructible.

Quelques définitions:

Suelo Urbano: parcelle prête à bâtir, avec arrivée d'eau, électricité et tout à l'égout.

Suelo Urbanizable: les terrains urbains non consolidés ou urbanisables nécessitent encore des travaux d'aménagement avant d'être prêts à bâtir. Vous devrez obligatoirement présenter un plan de construction à la mairie et obtenir une autorisation écrite de l'administration avant de pouvoir commencer vos travaux.

Suelo Rustico: sur les terrains rustiques vous ne pouvez généralement pas construire. Toutefois il y a des exceptions:

- S'il existe déjà une construction sur la parcelle;
- Dans certaines communes, sur des parcelles >10000 m².

b) Consulter le PLU (Plan Local d'Urbanisme) et donc les caractéristiques urbanistiques du terrain afin de respecter les règles et ordonnances municipales et maîtriser la faisabilité de la parcelle:

- Superficies
- Hauteur maximale et gabarits
- Implantation et retraits
- Condition d'esthétique à respecter



2. ÉTUDE DES CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN

a) Étude des sols: Si vous êtes fortement intéressés par un terrain, une étude des sols préliminaire par un géologue est fortement recommandée.

A savoir: L'étude géotechnique approfondie est un document obligatoire pour l'obtention du permis de construire. Cette étude vous renseignera sur la nature du sol et les types de cimentation adéquate au terrain, ainsi que le niveau de la nappe phréatique, et des zones inondables autour.

b) Parcelle:

- Orientation et futures possibilités d'emplacement de la maison ;
- Végétation et clôture de la parcelle. Un budget de débroussaillage et autres travaux préparatoires sera à prévoir sur des parcelles très arborées et sauvages. Certaines normes urbanistiques prévoient la conservation d'un certain nombre d'arbres, si ceux-là sont protégés.
- Terrain plat ou en pente, accessibilité.

c) Droit de propriété: se renseigner auprès du registre de la propriété afin de vérifier que le terrain est bien libre de charges/prélèvements et/ou servitudes.

3. ACHAT DU TERRAIN

Une fois l'achat réalisé devant notaire, on doit l'inscrire au registre de la propriété de la mairie et liquider l'impôt correspondant:

- TVA (21%) si le vendeur du terrain est une société immobilière.
- Ou ITP (Impuestos de Transmisiones Patrimoniales 10%) si le vendeur est un particulier.



1. MAÎTRISE D'ŒUVRE

a) Phase 1 (Anteproyecto) : Avant-projet sommaire (APS)

L'architecte vous présentera les premiers croquis en accord avec les besoins et souhaits du client, tout en s'adaptant à la réglementation en vigueur et au budget prévisible.

b) Phase 2 (Proyecto Basico) : Avant-projet définitif (APD)

L'architecte développera le projet définitif contenant les plans et les élévations de la maison, une notice descriptive et un devis général (PEM - Presupuesto de Ejecución Material). Il inclura les caractéristiques urbanistiques de la parcelle afin de justifier la viabilité du projet. Ce document servira à faire la demande du permis de construire.

A savoir: Le coût du permis de construire s'élève à 4% du coût total des travaux tel qu'indiqué sur le devis général du Proyecto Básico (PEM).

c) Phase 3 (Proyecto de ejecución) : Permis de construire (PC)

Une fois la demande de permis validée, l'architecte aura un délai de 6 mois pour rédiger le «Proyecto de Ejecución», avec lequel il obtiendra le permis définitif pour commencer les travaux. Ce dossier comprendra:

- Les plans, élévations, coupes et détails constructifs nécessaires pour l'exécution du projet;
- L'étude technique du projet : structure et installations (climatisation, plomberie, électricité, chauffage);
- Le mémoire complet du projet, contenant tous les documents justificatifs auprès du CTE (Código Técnico de la Edificación);
- Un devis détaillé de la construction.

Ce document en mains, vous pourrez solliciter les premiers devis auprès de différents constructeurs (il est conseillé de faire réaliser au minimum 3 ou 4 devis).

d) Phase 4 (Director de la obra) : Direction de travaux

Pendant l'exécution des travaux, l'architecte sera en charge de la direction et du suivi de chantier.



1. DIRECTION TECHNIQUE DU CHANTIER

En plus l'architecte, vous devrez recruter un directeur technique (ingénieur de l'édification) chargé du bon déroulement des travaux lors du chantier. Son rôle principal sera:

- De faire respecter les règles relatives à la Sécurité et Santé sur le chantier pendant la phase d'exécution des travaux;
- D'assurer la gestion technique et le suivi des modifications effectuées en cours de construction;
- De vérifier la conformité des travaux aux plans et devis;
- De contrôler la qualité des matériaux;
- De valider les certificats d'acceptation ou de conformité des travaux.

2. CERTIFICATION DE TRAVAUX EXÉCUTÉS

La direction technique rédige au fur et à mesure de leur accomplissement la liste des travaux effectivement réalisés (certificación). Les constructeurs sont ensuite réglés sur la base de ces certificats.

À savoir: Il n'est pas obligatoire de souscrire une garantie décennale lorsque le promoteur fait construire pour son propre usage (auto-promoteur individuel).



1. CERTIFICAT FINAL DU CHANTIER

L'architecte et l'ingénieur de l'édification formaliseront la fin du chantier par la signature d'un document de conformité architecturale, certifiant que le chantier s'est réalisé suivant le projet et qu'ils sont responsables des travaux en tenant compte des termes de garantie qu'établit la Loi.

2. RÉCEPTION DU CHANTIER

La réception est effectuée par la signature d'un acte entre les différents intervenants (promoteur, architecte, ingénieur et constructeur), attestant de l'achèvement des travaux et de leur conformité.

3. DOSSIER DES OUVRAGES EXÉCUTÉS

L'architecte devra donner au promoteur (et au collègue) copie d'un dossier incluant toute la documentation nécessaire pour accomplir les démarches légales et fiscales de fin de chantier:

- Plans des ouvrages exécutés incluant les modifications effectuées en cours de chantier;
- Certificat final du chantier;
- Certificat de l'ingénieur accréditant le respect du programme de contrôle de qualité;
- Livre de l'édifice.



1. LIQUIDATION DÉFINITIVE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Une fois finalisé notre construction la mairie peut nous présenter une liquidation complémentaire du permis de construire, suivant le coût réel de la construction.

2. LICENCE DE PREMIÈRE OCCUPATION ET/OU CÉDULA DE HABITABILIDAD

Il faudra demander à la mairie la Licence de Première Occupation qui vous servira pour gérer les inscriptions aux services d'eau, d'énergie électrique et gaz.

3. DÉCLARATION DE LA NOUVELLE CONSTRUCTION « DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA »

C'est un document que rédige le Notaire et qui déclare l'existence de la nouvelle construction. Ce document décrit ce qui s'est construit (emprise au sol du bâtiment, superficies habitables, dépendances...etc.)

4. INSCRIPTION AU REGISTRE ET LIQUIDATION DE L'IMPÔT AJD DES ACTES JURIDIQUES DOCUMENTÉS

Cette déclaration de «Obra Nueva» doit être inscrite au registre de la propriété et liquider l'impôt AJD (Actos Juridicos Documentados), qui actuellement es d'1,5% sur le valeur déclaré de la nouvelle construction.

5. INSCRIPTION AU CADASTRE

Demander l'inscription de la maison construit au Cadastre afin de liquider annuellement impôt des biens Immobiliers (IBI) qui dépend de la mairie en question.



VOUS VOILÀ
DÉSORMAIS PROPRIÉTAIRE D'UNE MAISON EN ESPAGNE

SENDRA
ARQUITECTURA