
<https://www.anil.org/achat-du-terrain/>

Accueil / Vous achetez, vous construisez / Construction et travaux / Achat du terrain

Achat du terrain

Précautions et vérifications

Choisissez un bon terrain et étudiez votre projet avant tout engagement.

Quelle que soit la formule que vous adopterez pour construire, étudiez votre projet global - achat du terrain et construction de la maison - avant de vous engager à acheter le terrain. Son emplacement - isolé hors lotissement ou dans un lotissement - entraîne des démarches et des conséquences différentes.

- Assurez-vous que votre projet est compatible avec vos moyens financiers en vous faisant établir un plan de financement par l'[ADIL](#).
- Pour avoir une bonne appréciation du marché - prix et qualité des terrains - n'hésitez pas à en voir plusieurs avant de vous décider.
- Faites-vous préciser le prix, toutes taxes comprises.
- La localisation du terrain déterminera la vie quotidienne de votre famille : est-elle adaptée à votre mode de vie, à vos activités professionnelles, à la scolarité des enfants... Loin de la ville, les prix peuvent vous séduire, mais pensez alors aux surcoûts entraînés par l'éloignement et au temps de transport quotidien.

Choisissez votre terrain en pensant que vous pourriez un jour avoir envie de le revendre : une bonne localisation facilitera la revente.

S'informer à la mairie

PLAN LOCAL D'URBANISME

Consultez à la mairie, le PLU, plan local d'urbanisme ou le POS, plan d'occupation des sols, s'il est toujours en vigueur : il vous donnera une idée de l'évolution de l'environnement et vous précisera les

règles de construction applicables localement.

Exemples des dispositions essentielles contenues dans le PLU permettant de savoir quel type de construction est autorisé : conditions d'accès et voirie, de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité assainissement) et de réalisation d'un assainissement individuel s'il y a lieu ; superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives ; emprise au sol ; hauteur maximum autorisée ; aspect extérieur ; aires de stationnement ; volume de la construction autorisé par rapport à la surface du terrain, le cas échéant.

À défaut de PLU ou de POS, consultez la carte communale. À défaut, les règles du règlement national d'urbanisme (RNU) s'appliquent.

CERTIFICAT D'URBANISME

Il indique les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété, la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain ainsi que, le cas échéant, l'état des équipements publics existants ou prévus (uniquement en cas de demande de certificat d'urbanisme opérationnel). Il indique également si le bien est ou non concerné par un des droits de préemption.

HORS LOTISSEMENT

N'achetez pas le terrain avant d'avoir obtenu à la mairie un certificat d'urbanisme opérationnel : il vous indiquera si votre projet est réalisable, au vu des caractéristiques que vous aurez précisées dans votre demande et s'il y a des contraintes architecturales à respecter (forme de la toiture, des fenêtres, couleur des tuiles...).

Vérifiez :

- non seulement, si le terrain est viabilisé, c'est-à-dire si les travaux nécessaires à l'implantation de votre maison sont réalisés (alimentation en eau, gaz, électricité, téléphone, évacuation et traitement des matières et eaux usées...),
- mais également dans le cas où le terrain est raccordé aux réseaux : quels seront les frais de branchements aux réseaux ? Renseignez-vous à la mairie et faites-vous, le cas échéant, établir un devis par les services concernés. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées (tout-à-l'égout) ou d'impossibilité de vous y raccorder, vous devrez supporter les frais d'une installation d'assainissement non collectif. Le vendeur est tenu d'une obligation générale d'information et doit vous indiquer sa situation au regard de l'assainissement.

Attention, il est obligatoire de se raccorder aux réseaux publics dans les deux ans de leur création, même si vous êtes équipés d'une installation d'assainissement non collectif.

DANS UN LOTISSEMENT

Le terrain est constructible, vous avez la garantie qu'il est viabilisé et raccordé aux réseaux, mais vous devez vérifier que votre projet est possible.

- demandez à consulter le règlement de lotissement et le cahier des charges ou à défaut l'arrêté de lotir pour vous assurer que votre projet est compatible avec les dispositions qu'ils prévoient.
- quelles sont la surface et la largeur de façades constructibles ?
- renseignez-vous sur les travaux qui peuvent vous être imposés : clôtures, plantations...

Dans tous les cas, même lorsque le terrain est raccordé aux réseaux, il reste à effectuer le branchement entre la maison et les réseaux qui passent au ras du terrain. Vous devez vérifier si ces frais sont inclus dans le prix de la maison.

Nature du sol et vérifications de la surface et des limites du terrain

Information sur la nature du sol

Renseignez-vous auprès de la mairie, ou auprès des voisins, le cas échéant, pour connaître la nature du sol et sa configuration : en cas de doute, vous aurez intérêt à demander à un expert de procéder à une étude du sol ; son coût s'ajoutera au prix de la maison.

En cas de sous-sol instable, humidité, pente... un surcoût de la construction sera à prévoir.

Si une mine a été exploitée dans le sous-sol, le vendeur doit en informer l'acquéreur par écrit. À défaut, l'acquéreur peut demander la résolution de la vente ou la restitution d'une partie du prix.

Le terrain est-il situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, naturels ou sismiques ? Pour le savoir, renseignez-vous à la mairie ou à la préfecture ou consultez le site du département. Si tel est le cas, un état des risques (inondations par exemple) doit être annexé à l'avant-contrat ou à défaut d'avant-contrat à l'acte de vente notarié (cf. brochure ANIL : Acheter ou vendre un logement : quels diagnostics ?)

Vérifiez la surface et les limites du terrain : la superficie et les limites mentionnées au cadastre n'ont qu'une valeur indicative.

Acheter un terrain hors lotissement

L'avant-contrat et l'acte de vente doivent préciser si le descriptif du terrain résulte ou non d'un bornage. Il s'agit d'une opération effectuée par un géomètre-expert, qui consiste à fixer la limite séparative de deux propriétés contiguës ; le bornage ne vous donne pas la surface mais vous permet de la calculer.

En l'absence d'un bornage et en cas d'incertitude sur les limites de propriété, vous avez intérêt, à le faire établir ; son coût s'ajoutera à celui du terrain ; vous pourrez néanmoins partager les frais avec vos voisins s'ils sont intéressés au bornage.

A défaut de mention dans l'avant-contrat et dans l'acte authentique précisant si le descriptif du terrain résulte ou non d'un bornage, vous pouvez engager une action en nullité dans le délai d'un mois suivant la signature de l'acte authentique.

Acheter un terrain dans un lotissement

Le bornage est obligatoirement réalisé par le vendeur avant la vente ; mais cela ne vous dispense pas de vérifier la surface du terrain.

- Des servitudes privées existent peut-être (droit de passage, canalisations ou câbles souterrains...) ; interrogez le vendeur et les voisins, le cas échéant.
- Informez-vous sur la nature du sol et sa configuration à la mairie ou auprès des voisins, le cas échéant : en cas de doute, vous aurez intérêt à demander à un expert de procéder à une étude du sol ; son coût s'ajoutera au prix de la maison.
En cas de sous-sol instable, humidité, pente... un surcoût de la construction sera à prévoir.
- Informez-vous sur les impôts locaux dans la commune. La taxe foncière sur les propriétés bâties et la taxe d'habitation sont dues chaque année à la différence des taxes et participations d'urbanisme, indiquées dans le certificat d'urbanisme, qui ne sont exigibles qu'une fois, à la suite de vos travaux de construction.

Ne signez pas l'avant-contrat tant que vous n'êtes pas décidé à acheter le terrain.

Avant-contrat

Préalablement à la vente, vous signez un avant-contrat qui est généralement passé sous "signature privée" du vendeur et de l'acquéreur. Il détermine les conditions dans lesquelles se fera la vente. Sa signature vous engage ainsi que le vendeur.

Sa rédaction est donc extrêmement importante ; vous avez intérêt à la confier à un professionnel : notaire ou tout autre conseil accepté par le vendeur et par vous-même.

Avant de signer, examinez-le dans le détail et n'hésitez pas à poser des questions au vendeur (ou, le cas échéant, au professionnel chargé de la transaction) ; vous pouvez avec son accord faire modifier les clauses qui ne vous conviennent pas.

Achat d'un terrain hors lotissement

NATURE DE L'AVANT-CONTRAT

L'avant-contrat peut-être :

- soit une promesse unilatérale de vente : le vendeur vous fait une offre de vente par laquelle il vous donne une option sur son terrain pendant un délai clairement précisé ;
Si elle est passée sous signature privée, la promesse unilatérale de vente doit être impérativement enregistrée dans un délai de dix jours à compter de son acceptation au bureau d'enregistrement de votre domicile ;
- soit un compromis de vente ou promesse synallagmatique, qui correspond à une vente ferme et vous engage au même titre que le vendeur, sauf clause prévoyant, sous certaines conditions, un désistement unilatéral ou réciproque.

Important : pensez quelle que soit la nature de l'avant-contrat à insérer une condition suspensive d'obtention du permis de construire. Le fait qu'un terrain soit constructible ne vous assure pas de la délivrance du permis de construire.

Évitez de signer une offre ou une promesse unilatérale d'achat : elle vous engage fermement à acquérir sans engager le vendeur, tant qu'il ne vous a pas donné son accord sur la proposition que vous lui avez faite. En tout état de cause le vendeur ne peut vous réclamer aucun versement en contrepartie d'une promesse ou d'une offre d'achat, sinon elle serait nulle (Code civil : 1589-1).

Attention, le fait d'acquérir un terrain constructible, et de posséder pour celui-ci un certificat d'urbanisme opérationnel ne vous garantit pas que votre projet de construction aboutisse. Un permis de construire purgé de tous recours est nécessaire. Aussi, réfléchissez sur l'opportunité, avec votre notaire, d'insérer à l'avant contrat une condition suspensive relative à l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours, ou à l'insertion d'une condition résolutoire dans l'acte de vente afin de prévenir un éventuel refus de permis.

CONTENU DE L'AVANT-CONTRAT

Veillez à ce qu'y figure le maximum de précisions, notamment :

- le prix, et les taxes afférentes au prix ;
- la description détaillée du terrain, sa surface exacte. L'avant-contrat et le contrat de vente doivent préciser si le descriptif résulte d'un bornage ;
- les servitudes privées (droit de passage, de puisage...) ou publiques éventuelles ;
- l'assurance que le terrain n'est pas hypothéqué, ni loué ;
- la date et la signature du contrat de vente devant notaire ;
- le cas échéant, le montant des honoraires de négociation (agent immobilier, notaire) et à qui en incombe le paiement.

Vous avez intérêt à faire inclure dans l'avant-contrat des clauses suspensives qui vous assurent que

la vente se réalisera sous certaines conditions, notamment :

- l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel permettant la réalisation de votre projet ;
- la vente, le cas échéant, de votre précédent logement ;
- l'obtention des prêts que vous sollicitez, le cas échéant, non seulement pour l'achat du terrain mais aussi pour la construction ;
- l'obtention d'un permis de construire.

Achat d'un terrain dans un lotissement

L'avant-contrat ne peut en aucun cas être signé avant le permis d'aménager. Tant que l'autorisation de vendre par anticipation n'a pas été délivrée à l'aménageur-lotisseur (elle le sera s'il peut justifier qu'il dispose d'une garantie d'achèvement ou d'une autorisation de différer les travaux de finition), vous ne pouvez signer qu'une promesse de vente unilatérale sous la condition suspensive de l'obtention de ces documents. Après cette obtention, l'avant-contrat peut être une promesse unilatérale de vente ou un compromis de vente.

CONTENU DE L'AVANT-CONTRAT

L'avant-contrat doit obligatoirement mentionner :

- la consistance du lot réservé, la surface hors oeuvre nette constructible sur votre lot ;
- sa délimitation, qui doit résulter d'un bornage ;
- son prix ;
- son délai de livraison ;
- la remise du permis d'aménager et du cahier des charges du lotissement. Vous devrez en respecter les dispositions.

L'avant contrat, au même titre que l'acte de vente, doit indiquer si le prix sera payé, même en partie, au moyen d'un prêt. A ce titre, la condition suspensive relative au prêt ne peut être inférieure à un mois.

Lorsque le prix est payé sans recours à un prêt, une mention manuscrite est obligatoirement reproduite par l'acquéreur, indiquant que le recours postérieur à un acte de prêt le prive des dispositions protectrices du code de la consommation.

DÉLAI DE RÉTRACTATION

Vous disposez d'un délai de rétractation de sept jours.

À compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée vous notifiant la promesse unilatérale de vente ou de sa remise par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes, vous disposez d'un délai de sept jours pour revenir, éventuellement, sur votre décision .

Si vous décidez de renoncer à l'acquisition du lot, vous devez en informer le vendeur avant l'expiration des sept jours, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

Ne signez pas de contrat pour construire tant que vous n'êtes pas propriétaire du terrain ou en possession d'une promesse de vente dont les conditions suspensives sont remplies.

Réservation du terrain

A la signature de l'avant-contrat, le vendeur peut vous demander une somme pour vous réserver le terrain.

Achat d'un terrain hors lotissement

Cette somme négociable, est généralement inférieure à 10 % du montant de la vente.

Si vous changez d'avis, vous ne pourrez la récupérer que si la vente ne se fait pas:

- soit parce que l'une des conditions suspensives que vous avez eu la précaution de prévoir par écrit dans l'avant-contrat, n'est pas remplie ;
- soit parce que vous n'avez pas obtenu les prêts que vous avez demandés.

Achat d'un terrain dans un lotissement

Vous avez signé une promesse unilatérale de vente : cette somme à titre d'indemnité d'immobilisation est limitée par la réglementation à 5 % du prix de vente. Le vendeur doit la déposer sur un compte qui est bloqué jusqu'à la signature du contrat de vente.

Il doit vous la restituer :

- dans le délai maximum de 21 jours à compter du lendemain de la date de votre rétractation, si vous vous rétractez ;
- dans un délai de trois mois, si toutes les conditions de la promesse ne sont pas réalisées. Si toutefois le contrat de vente n'est pas conclu de votre fait, alors que toutes les conditions sont réalisées, le vendeur est en droit de conserver l'indemnité d'immobilisation.

Vous avez signé un compromis de vente (cela n'étant possible pour rappel que lorsque le lotisseur a obtenu l'autorisation de vendre) : il est possible de verser un acompte, dont le montant est en général fixé à 10% maximum.

Les conditions de restitution de celui-ci sont identiques à celles de l'indemnité d'immobilisation dans la promesse unilatérale de vente.

Contrat de vente définitif ou acte authentique

Dès que toutes les conditions pour la vente sont réunies, il est signé par vous, le vendeur et le notaire (le notaire du vendeur et / ou le vôtre).

Vous pouvez toujours en effet vous faire accompagner de votre notaire. Si vous avez demandé à votre notaire et à celui du vendeur de collaborer à la rédaction de l'acte, ils le signent tous les deux ; les honoraires dus pour l'acte sont alors partagés entre les deux notaires, mais le coût que vous supportez reste identique.

Assurez-vous qu'entre votre visite et la signature de l'acte de vente, il n'y a pas eu de modification imprévue sur le terrain et que les équipements (réseaux divers : alimentation en eau, gaz, électricité, téléphone, évacuation des eaux notamment) s'ils n'existent pas encore, seront réalisés dans un délai raisonnable.

Si le terrain est situé dans un lotissement, le contrat de vente ne peut être signé qu'après l'achèvement des équipements collectifs (voirie, eau, gaz, électricité, téléphone notamment) prévus par le permis d'aménager, à moins que le lotisseur justifie qu'il dispose d'une garantie d'achèvement ou d'une autorisation de différer les travaux de finition.

Le notaire qui a rédigé l'acte en garde l'original : il vous remet une copie authentique qui constitue votre titre de propriété. Conservez-le précieusement.

Vous versez le solde du prix du terrain et les frais notariés, à la signature de l'acte authentique.