

Terrains à bâtir, éviter les pièges

Imprimez vos documents

Acheter en 3 étapes



L'achat d'un terrain à bâtir pour débutants

Comment mener l'enquête

et

conclure la vente en trois étapes

© Jasmine Jovanovic



## Sommaire

|   |    |
|---|----|
| I – Menez votre enquête de terrain .....                              | 8  |
| A/ 7 pistes pour dénicher un beau terrain .....                       | 8  |
| B/ Etablissez une fiche de visite du terrain .....                    | 10 |
| Modèle de Fiche de visite du terrain .....                            | 12 |
| C/ Vos recherches sur internet .....                                  | 13 |
| 1. Quelle réglementation d'urbanisme s'applique à ce terrain ? .....  | 13 |
| a) La réglementation générale d'urbanisme applicable au terrain ..... | 13 |
| b) Les zones à risques .....  | 13 |
| 2. Ce terrain est-il bomé ? .....                                     | 14 |
| D/ Vos questions au service urbanisme de la Mairie .....              | 15 |
| 1. Questionnaire au service urbanisme de la Mairie .....              | 17 |
| 2. Votre courrier à la Mairie .....                                   | 20 |
| 3. Suites à donner au courrier de réponse de la Mairie .....          | 22 |
| II – Anticipez la signature de la promesse de vente .....             | 23 |
| A/ Tableau des coûts et frais annexes à la construction .....         | 24 |
| B/ Cas particulier de l'étude de sol .....                            | 25 |
| 1/ Les avantages de l'étude de sol .....                              | 25 |
| 2/ Les inconvénients de l'étude de sol .....                          | 26 |
| 3/ Les risques d'une absence d'étude de sol .....                     | 26 |



|  |    |
|--|----|
| III – Engagez-vous dans le compromis de vente .....  | 27 |
| A/ Pas de droit de rétractation pour l'achat d'un terrain à bâtir .....                                | 28 |
| 1/ Exception au principe de rétractation pour les terrains à bâtir en diffus ou hors lotissement ..... | 28 |
| 2/ L'importance de vos conditions suspensives .....  | 28 |
| B/ L'achat d'un terrain conforme a votre projet .....  | 29 |
| 1/ Obtention d'un certificat d'urbanisme opérationnel .....  | 29 |
| 2/ Condition suspensive d'un permis de construire .....  | 29 |
| C/ L'achat d'un terrain conforme a votre budget .....  | 31 |
| 1/ La prise en charge de l'étude de sol .....  | 31 |
| 2/ Le cas particulier de pollution du terrain .....  | 31 |
| D/ L'achat d'un terrain sans projet de construction immédiat .....                                     | 33 |
| 1/ Le danger de la taxe foncière sur les propriétés non bâties .....                                   | 33 |
| 2/ Le danger de l'évolution de la réglementation .....   | 33 |

## Introduction

Vous cherchez à acheter un terrain pour y construire votre maison. Vous ne souhaitez pas vivre en lotissement, vous tenez à votre indépendance et liberté !

Le prix de la liberté est que vous êtes seul maître à bord. Votre choix déterminera votre avenir pour les années à venir.

De nombreux pièges se tendent aux acquéreurs mal informés lors de l'achat d'un terrain à bâtir. Le vendeur comme le notaire ne sont pas tenus de vous informer de tout sur tout.

Savez-vous qu'un terrain constructible peut être classé inconstructible par la Mairie ? Cela sans même que le propriétaire du terrain en soit averti.



Une enquête publique est en cours et menace la constructibilité du terrain ?

Un contentieux est en cours pour faire annuler le PLU – Plan Local d'Urbanisme applicable ? Une annulation du PLU menacerait la constructibilité de votre terrain ?

Vous pensez qu'il incombe au vendeur de vous informer de ces événements ?

La réponse est non. Ce sont des pièges dans lesquels il ne faut pas tomber, vous ne voulez pas vous retrouver propriétaire d'un terrain inconstructible.



Savez-vous que le droit de rétractation ne s'applique pas à l'achat d'un terrain à bâtir ?



Évitez les pièges, vous n'avez pas le droit à l'erreur. S'il est facile de signer une promesse de vente, il est plus difficile de faire marche arrière.

Trop de mésaventures arrivent encore à des acquéreurs de terrains mal renseignés :

- Terrains devenus inconstructibles quelques mois après l'acquisition,
- Surcoûts excessifs de travaux de fondations constatés après l'acquisition,
- Frais engagés par l'acquéreur et refus de permis de construire,
- Taxes et participations sur construction neuve non budgétisées.

Les notaires regrettent que les acquéreurs de terrains soient souvent très mal renseignés. S'ils conseillent leurs clients, ils ne peuvent s'informer à leur place.

Lors de la prospection, vous vous poserez de nombreuses questions.

Quelles règles d'urbanisme s'appliqueront à votre construction ?

Le terrain est-il viabilisé ?

Simple branchements ou travaux de raccordement à prévoir ?

Le sol est stable ou réserve-t-il de mauvaises surprises ?



Des questions incontournables se posent à vous pour cerner les aspects techniques, financiers et juridiques relatifs au terrain.

Nous vous redirigeons vers nos articles détaillés du site [droitsurterrain.com](http://droitsurterrain.com) pour optimiser la lecture de votre guide. Le surcharger de textes découragerait sa lecture.

Vous pouvez vous rendre sur le site à chaque étape de vos démarches et poser vos questions en envoyant un commentaire au bas de l'article concerné.

Etre mal informé, c'est prendre des risques inconsidérés !

Etre bien informé, c'est assurer son avenir et son budget !

## A propos de l'auteur

Jasmine Jovanovic – Juriste spécialisée en droit de l'urbanisme

Présidente de l'association Droit sur Terrain

J'ai conçu ce guide comme un cahier pratique pour accompagner les acquéreurs de terrains à chaque étape de leurs démarches.

Le droit de l'urbanisme est un labyrinthe de règles dans lequel il est facile de se perdre.

Mes objectifs dans la rédaction de ce guide :



- Vous éviter des pièges et mauvaises surprises pouvant se révéler ultérieurement à votre acquisition,
- Vous aider à anticiper les coûts et taxes afin de mieux cerner votre budget global de construction,
- Vous aider à poser les bonnes conditions suspensives afin de préserver vos droits.

Imprimez-le, complétez-le, facilitez vos recherches !

