

FICHE DE CONSEILS

L'ACHAT D'UN TERRAIN A BATIR

L'acquisition peut porter sur un terrain isolé ou sur une parcelle d'un lotissement.

Le terrain isolé

La future construction s'intègre dans un espace réglementé dont il faut connaître les règles. Il convient ainsi de se rendre à la mairie pour consulter le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, ou à défaut, la carte communale. A cette occasion, il sera aussi nécessaire de faire une demande de certificats d'urbanisme (CU) opérationnels. Parallèlement, l'acheteur demandera au vendeur le procès-verbal de bornage qui délimite de façon incontestable la future propriété. Il s'agit d'un plan réalisé par un géomètre expert qui certifie la superficie du terrain et ses limites. Le bornage n'est pas obligatoire pour l'achat d'un terrain isolé, mais il est fortement recommandé à l'acquéreur de le faire réaliser et de déposer ensuite le procès verbal au service des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers.

Le lotissement

L'achat d'une parcelle de lotissement offre certaines garanties. Pour vendre ses terrains, le lotisseur a dû auparavant réaliser certaines démarches administratives.

Il doit ainsi remettre au futur acquéreur :

- le règlement de lotissement qui fixe la destination des constructions, l'emprise au sol, les dimensions des façades, l'implantation des constructions par rapport à la voirie et aux autres habitations, l'aspect extérieur des bâtiments, les conditions d'accès à chaque terrain, les règles de stationnement et le nombre de places pour chaque lot.
- le cahier des charges qui fixe les règles de vie collective au sein du lotissement. Il précise les travaux incombant au lotisseur (écoulement des eaux, plantations, clôtures, ...) ainsi que les charges à payer par l'acquéreur.

L'acquisition

Vendeur et acquéreur signent un compromis ou une promesse de vente dans lequel, l'acquéreur, avec l'aide de son notaire, subordonnera la vente à la délivrance d'un permis de construire purgé de tout recours (éventuellement intenté par un voisin ou une association de défense de l'environnement ou du patrimoine, par exemple).

Texte de référence :

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

En savoir + : www.fncaue.com

Dernière actualisation : Septembre 2017