

Démarches avant d'acheter un terrain

Renseignements essentiels à obtenir avant de signer une promesse d'achat ou l'acte d'achat définitif d'un terrain :

- > les références au Cadastre (zone, numéro de la parcelle)
- > la superficie du terrain
- > l'existence de bâtiments déjà construits (doivent figurer au cadastre)
- > s'il est de nature constructible, s'il est viabilisé, s'il est enclavé
- > qui vend (un particulier, des héritiers en indivision ou une société) ?
- > Quel est le prix d'achat ?

Généralement, quand le notaire indique le prix auquel le propriétaire est disposé à vendre son terrain, le prix s'entend par le montant net que va encaisser le vendeur. Si un propriétaire s'est associé les services d'une agence, le prix convenu inclut la commission de l'agence.

Dans tous les cas, l'acheteur doit régler les frais de mutation (frais du notaire, les formalités au Bureau des Hypothèques, les taxes au Trésor Public). Ces frais sont variables selon le montant de la transaction et d'une région à une autre.

- > Ce qui est vendu exactement (le terrain seulement ? Les constructions existantes ?)
 - les équipements existants : branchement à l'eau potable, au gaz naturel, branchement au réseau d'électricité, équipement d'évacuation des eaux domestiques (tout à l'égout ou fosse septique)
 - le terrain est-il soumis ou bénéficie-t-il de servitudes, notamment s'il est totalement enclavé ?

Qui peut fournir ces renseignements ?

- > Le notaire du propriétaire
- > l'agence immobilière
- > Le Cadastre, qui est un service public généralement situé en mairie

Il est impératif de vérifier les renseignements fournis.

Si le terrain est constructible, il est possible, selon les conditions fixées par le document d'urbanisme en vigueur, de :

- > Construire (après obtention d'un permis)
- > Aménager et modifier une construction existante (après obtention d'une autorisation)
- > Aménager un terrain familial en se conformant à la réglementation sur les terrains de camping pour l'installation de plus de 6 caravanes (après obtention d'une autorisation)
- > Installer une caravane (si plus de trois mois consécutifs, faire une déclaration préalable)

Si le terrain n'est pas constructible, il n'est pas possible de :

- > Construire, sauf s'il existe déjà une construction sur le terrain qu'il est possible de remettre en état « à l'identique » (il faut faire une demande d'autorisation préalable à la Mairie)
- > Installer une résidence mobile, sauf si les prescriptions du document d'urbanisme l'autorisent (il est nécessaire de faire une déclaration d'installation préalable pour un stationnement de plus de trois mois consécutifs)