



Démarches avant d'acheter un terrain

Renseignements essentiels et nécessaires à consulter et 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. Toutefois, vous pouvez le faire préciser. Dans tous les cas, l'acheteur doit régler les frais de mutation : frais du notaire, les formalités auprès des services de la publicité foncière (ex 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 document public généralement consultable en mairie

Il est impératif de vérifier les renseignements fournis.

Au Cadastre, on peut également trouver :

- > les renseignements concernant *le régime fiscal* du terrain et des constructions existantes (taxes foncières, taxes d'habitation)
- > les renseignements sur *le droit à construire des constructions nouvelles* sur le terrain qu'on envisage d'acheter par un *Certificat d'Urbanisme*.
- > la réglementation du Plan d'occupation des sols (POS) ou du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernant le terrain que l'on envisage d'acquérir.

Il est essentiel de se procurer ce règlement.

- > toute information sur les projets d'urbanisation ou de construction en préparation : implantation d'une ligne à haute tension, passage d'une canalisation souterraine de gaz naturel, d'eau potable, élargissement des voies publiques de circulation, etc.

VIGILANCE : Quand on souhaite acheter un bien, il est important de bien lire et comprendre ce qui est écrit sur l'acte de vente. La description du bien comporte souvent **des expressions trompeuses** pour l'acheteur **qui n'ont pas toujours de valeur juridique** et génèrent des malentendus et des procédures lorsque l'acheteur veut réaliser son projet : **terrain de loisir, chalet habitable, terrain viabilisé, zone verte**. Il est également important de comprendre qu'un **terrain enclavé** signifie qu'il ne dispose d'aucun accès ou chemin pour y entrer.

Démarches avant d'acheter un terrain

Une **construction cadastrée n'ouvre aucun droit d'habiter** sur le terrain où elle est édifée si elle n'a pas bénéficié d'une autorisation écrite de la mairie. De même, obtenir l'autorisation de poser une clôture ou un raccordement d'eau ou d'électricité ne signifie pas que le terrain est constructible (ou à bâtir), ou qu'il est viabilisé.

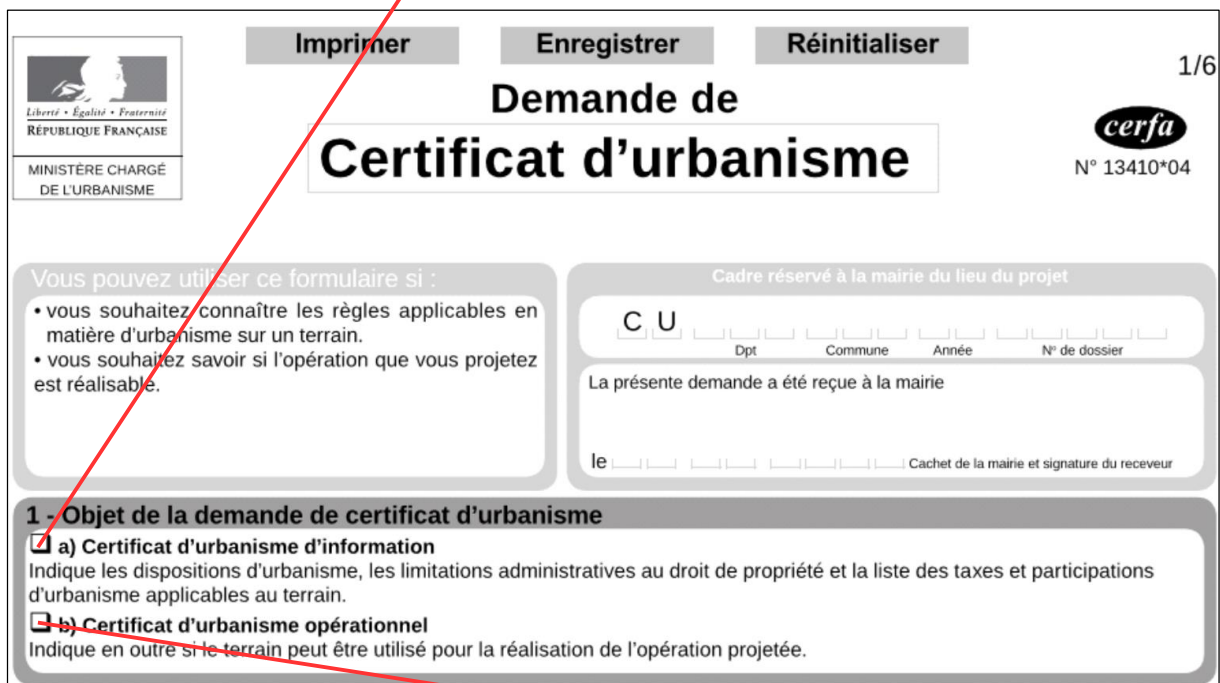
Alors il est conseillé d'être vigilant et de ne jamais hésiter à se renseigner auprès d'une personne fiable ou d'une association avant qu'il ne soit trop tard !

Le Certificat d'Urbanisme

Ce certificat (Cerfa n°13410*04) est à retirer en mairie ou par courrier.

Valable 18 mois, il est essentiel car :

- d'une part, il renseigne (certificat d'urbanisme d'information) sur ce que l'on peut faire sur le terrain. Cela revient à être informé des prescriptions du droit de l'urbanisme applicables sur le terrain.



The image shows a Cerfa form titled "Demande de Certificat d'urbanisme". At the top, there are buttons for "Imprimer", "Enregistrer", and "Réinitialiser". The form includes the French Republic logo and the text "MINISTÈRE CHARGÉ DE L'URBANISME". On the right, it says "1/6" and "cerfa N° 13410*04".

Below the title, there are two columns of text:

- Left column: "Vous pouvez utiliser ce formulaire si :
• vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
• vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable."
- Right column: "Cadre réservé à la mairie du lieu du projet". It contains a grid for "C U" with fields for "Dpt", "Commune", "Année", and "N° de dossier". Below this, it says "La présente demande a été reçue à la mairie" and "le ..." followed by a date field and "Cachet de la mairie et signature du receveur".

At the bottom, there is a section "1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme" with two options:

- a) Certificat d'urbanisme d'information
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- b) Certificat d'urbanisme opérationnel
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

- d'autre part, il permet de savoir si ce que l'on projette de faire sur le terrain est possible eu regard des prescriptions du droit de l'urbanisme applicables (certificat d'urbanisme opérationnel). En cas de refus, le maire est obligé de fournir une réponse motivée de sa décision. Ce certificat peut être prolongé d'une année si la demande en est faite 2 mois avant le délai d'expiration de la validité de celui-ci (18 mois) ; et si le PLU, les taxes et participations d'urbanisme et les servitudes d'utilités publiques n'ont pas été modifiés.

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 résidence mobile (si plus de trois mois consécutifs, faire une déclaration préalable)



Démarches **avant d'acheter un terrain**

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, selon le règlement d'urbanisme, de remettre en état « à l'identique » (il faut néanmoins faire une demande d'autorisation préalable à la mairie)
- > Installer une résidence mobile, sauf si les prescriptions du document d'urbanisme l'autorisent ou ne l'interdisent pas (il est nécessaire de faire une déclaration d'installation préalable pour une installation de plus de trois mois consécutifs)