

## Acheter un terrain à bâtir sans mauvaise surprise

Lorsque l'on veut faire construire sa maison, l'achat du terrain représente en moyenne 30% du budget, avec de fortes disparités régionales et locales. Au-delà de l'enjeu financier, c'est un élément essentiel de la réussite de votre projet.



### Pourquoi faire appel à un notaire avant l'achat d'un terrain ?

L'acheteur doit être sûr que son projet de construction pourra se réaliser. Le notaire effectuera des recherches pour s'assurer que le terrain est constructible, en fonction des documents d'urbanisme, et que le projet immobilier est compatible avec les contraintes locales (superficie, hauteur de construction...). Il se renseignera sur les servitudes, par exemple une servitude de passage au bénéfice d'une propriété voisine. Il conseillera parfois de faire intervenir un géomètre-expert qui calculera l'emplacement exact où poser les fondations, en fonction par exemple de retraits par rapport à la voirie ou par rapport au terrain voisin. Un certificat d'urbanisme pré-opérationnel sera demandé. Attention : il s'agit d'une simple information sur la faisabilité du projet et pas d'une autorisation ; il ne garantit pas l'obtention du permis de construire.

### Pourquoi intégrer une clause d'obtention du permis de construire à l'avant-contrat ?

Même dans une zone constructible, il arrive que le permis de construire soit refusé, pour des raisons qui peuvent être liées à l'architecture ou aux dimensions du bien et à son intégration dans l'environnement. Il est donc prudent d'établir la promesse de vente sous condition d'obtention du permis de construire. Il est également conseillé de prévoir de purger les recours des tiers, au cas où un voisin, par exemple, conteste le permis de construire.

### Qu'en est-il des droits de préemption ?

Le terrain peut être soumis à des droits de préemption, selon sa localisation. Ainsi, la commune peut être prioritaire pour acheter, dans le cadre d'un projet d'intérêt général. Dans les zones rurales, un organisme, la Safer, préempte parfois des terrains constructibles dans un but de préservation des terres agricoles. L'office notarial se charge de la « purge » de ces droits.

### Quelles sont les avantages d'acheter dans un lotissement ?

Dans un lotissement, le terrain est viabilisé et « prêt à bâtir », ce qui apporte une grande sécurité au projet de construction. En revanche, la maison devra respecter les règles du lotissement : matériaux, volumes... Il faudra aussi contribuer à l'entretien de la voirie ou des espaces verts.

### Quels sont les délais pour acheter un terrain ?

En raison des nombreuses démarches à accomplir, il faut compter de 6 à 8 mois, voire plus. Le notaire vous le précisera, de même qu'il vous indiquera les frais d'acquisition, et notamment les droits à payer à l'État. À chaque étape, il veillera à ce que vous soyez bien informé, pour que vous achetiez en connaissance de cause et sans mauvaise surprise.

## A LIRE AUSSI

### Plus d'information sur les terrains pollués

Des secteurs d'information sur les sols (SIS) sont en cours d'élaboration. Ils permettront d'identifier les terrains dont l'état de pollution justifie certaines mesures : notamment étude du sol en cas de construction et information des locataires et acquéreurs.

Plus d'informations sur [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



## CONSEILS DES NOTAIRES

La Lettre Conseils des notaires fait le point sur les nombreuses nouveautés fiscales de 2019.

Rdv sur le kiosque des notaires de France

Lettre des notaires de France - Terrain à bâtir - N96.pdf