



Avoir tout en tête pour bien choisir.

# Bien choisir son terrain

DANS QUELQUES MOIS, VOUS VIVREZ LÀ OÙ VOUS ALLEZ CHOISIR DE BÂTIR VOTRE MAISON. VOTRE TERRAIN VA DEVENIR BEAUCOUP PLUS QU'UN SIMPLE EMBLACEMENT. UNE FOIS SA CONSTRUCTIBILITÉ VALIDÉE, VOUS PROFITEREZ AUSSI D'UN ENVIRONNEMENT. TOUT CE QUE VOUS POUVEZ IMAGINER, ESPÉRER OU EXIGER (COMMERCES, ÉCOLES, TRANSPORTS...), VOUS DEVEZ Y PENSER MAINTENANT. AU MOMENT DE LE CHOISIR.

## LES CRITÈRES ESSENTIELS

**Dans votre recherche, à chaque fois que vous allez visiter un terrain, posez-vous les bonnes questions. Correspond-il à ce que vous aviez imaginé ? Est-il adapté aux plans de votre maison ? Pour aujourd'hui, et pour les années à venir.**

### ▶ SÉLECTIONNEZ L'EMPLACEMENT AVEC SOIN

Pour savoir si ce terrain correspond à vos souhaits, pensez d'abord à vous, qui allez y vivre au quotidien. Vous devez être convaincu par sa situation, sa superficie, sa végétation, mais aussi les moyens d'accès existants (routes, transports collectifs) et les services environnants (écoles, commerces, loisirs, etc.). Réfléchissez également dès maintenant à l'éventuelle plus-value réalisable lors d'une revente. Votre maison se négociera mieux si elle est bien située et bien desservie.

### ▶ ATTENTION AUX SURCÔÛTS ÉVENTUELS

Certains facteurs peuvent entraîner des surcoûts. Essayez de les appréhender. Si votre terrain est isolé, son éloignement des différents réseaux (eau, gaz, électricité, téléphone, égouts, etc.) entraînera des frais supplémentaires liés à la viabilisation (raccordement d'eau, de gaz, etc.). Pensez aussi à la nature du sol et du sous-sol (terrain humide, en pente, boisé, etc.) qui peut également engendrer des frais.

### ▶ SOYEZ ATTENTIF AUX SERVITUDES

Parfois, des obligations liées à l'environnement, ou spécifiques à votre terrain, peuvent être associées à votre qualité de propriétaire. On les appelle les servitudes. Comme par exemple la servitude de passage qui vous oblige à laisser un voisin emprunter votre terrain pour accéder à sa propriété, ou encore un mur mitoyen entre votre terrain et un autre, dont la charge d'entretien sera à partager avec l'autre propriétaire.

## BIEN CHOISIR SON TERRAIN

### ► TERRAIN EN LOTISSEMENT OU ISOLÉ ?

Vous pouvez hésiter entre un terrain intégré dans un lotissement ou un terrain isolé. Chacun comporte des atouts et des inconvénients :

- un terrain dans un lotissement est plus rapidement et facilement viabilisé. Il implique la proximité de voisins et parfois le respect de règles imposées à tous les propriétaires : style des maisons, forme des toitures, hauteur des murs de clôture, etc. Enfin, vous serez tenu de participer financièrement au fonctionnement de l'association syndicale, obligatoire au delà de 5 lots, chargée de l'entretien et de la réparation des équipements collectifs ;
- un terrain isolé vous laisse évidemment plus de liberté et de tranquillité. Toutefois, il vous contraint à assumer seul tous les frais de raccordement et d'équipement.

### SIGNEZ VOTRE AVANT-CONTRAT

**Avant l'achat de votre terrain, vous signerez un avant-contrat appelé promesse ou compromis de vente. Vous devrez être vigilant sur les clauses de cet acte qui consigne à la fois vos droits et obligations et ceux du vendeur.**

### ► QUELLE EST SON UTILITÉ ?

Le rôle de cet avant-contrat est d'engager légalement le vendeur et l'acheteur avant la rédaction définitive de l'acte de vente par le notaire qui demande en général plusieurs semaines (en raison des documents administratifs à annexer au dossier). L'idée est donc de fixer au préalable les conditions dans lesquelles l'un et l'autre décident de vendre et d'acheter.



### À SAVOIR

**La plupart du temps, la signature de l'avant-contrat donne lieu au versement d'un dépôt appelé "indemnité d'immobilisation", égal généralement à 10 % du prix de vente fixé.**

### ► L'IMPORTANCE DES CONDITIONS SUSPENSIVES

L'avant-contrat peut comporter des conditions suspensives (par exemple, les plus courantes sont l'obtention du permis de construire ou du prêt). Veillez à ce qu'elles soient bien rédigées car elles vous protègent. En cas de non réalisation des conditions suspensives, vous n'êtes plus tenu d'acheter. Vous pouvez ainsi récupérer les indemnités d'immobilisations versées, communément nommées le dépôt de garantie, lors de la signature de l'avant-contrat.

### LES DÉMARCHES DU NOTAIRE AVANT VOTRE ACHAT

**La signature de l'acte de vente est une démarche importante. Elle officialise auprès des tiers la vente du terrain à votre profit. Le recours à un notaire est incontournable.**

### ► UN INTERLOCUTEUR INDISPENSABLE

Votre notaire est la seule personne qualifiée pour se charger de la rédaction de ce contrat. Il s'agit d'un acte authentique. Avant sa signature, le notaire doit se procurer des documents afférents au terrain et en vérifier la validité.

### ► LA RECHERCHE ET LA VÉRIFICATION DES DOCUMENTS

Pour que l'acte de vente soit valide, votre notaire doit :

- vérifier la capacité juridique du vendeur et de l'acheteur à réaliser la transaction ;
- analyser le titre de propriété du terrain détenu par le vendeur ;
- se renseigner sur les charges et servitudes pesant éventuellement sur le terrain (hypothèque, droit de passage, etc.) ;
- purger, c'est-à-dire lever, les éventuels droits de préemption ou hypothèques pris antérieurement sur le terrain ;
- demander le certificat d'urbanisme permettant de connaître la constructibilité du terrain, les règles fixées pour la construction, l'existence et les prévisions d'équipements publics, les limitations éventuelles du droit à la propriété, etc.
- constater que le vendeur ait fourni un état des risques naturels et technologiques ainsi qu'un diagnostic parasitaire portant sur le terrain.



### OBTENEZ VOTRE PERMIS DE CONSTRUIRE

**Le permis de construire est obligatoire pour toute construction ou extension supérieure à 20 m<sup>2</sup>. C'est une démarche classique, mais une fois encore rigoureuse.**

### ► CONSTITUEZ VOTRE DOSSIER POUR LA MAIRIE

Adressez à votre mairie une demande complète qui comportera votre identité, la superficie et l'emplacement du terrain, la nature des travaux envisagés, la destination de la construction (privée ou professionnelle), le plan et la situation de votre terrain, le plan de masse de la construction, des façades et le projet architectural. Profitez de ce rendez-vous à la mairie pour vous renseigner sur le coefficient d'occupation des sols (COS) et consulter le plan d'occupation des sols (POS). Le permis de construire est en principe accordé au plus tard 2 mois suivant l'avis de réception de votre dossier complet. Dès l'accord du permis de construire, vous devez afficher sa notification sur votre terrain. À partir de cette date, les tiers ont 2 mois pour exercer un recours. Lorsque vous débuterez vos travaux, vous enverrez la déclaration d'ouverture de chantier à la mairie de la commune où est située la construction.

### ► VOS RECOURS EN CAS DE REFUS

En cas de refus, vous disposez de plusieurs solutions. Vous pouvez :

- demander au service qui a décidé du refus de vous en indiquer la raison et, le cas échéant, aller "défendre" votre dossier. Si ce refus vous semble abusif, vous pouvez alors formuler un recours gracieux auprès du maire,

dans les 2 mois après notification, en lui demandant de réviser cette décision. Si l'administration ne donne pas de réponse, cela signifie qu'elle maintient le refus, auquel cas vous pouvez agir en justice pour tenter d'obtenir une annulation de cette décision de refus ;

- demander un nouveau permis en présentant un nouveau projet modifiant de manière "substantielle" le précédent projet ;
- résilier le contrat de construction signé avec votre constructeur. Vous récupèrerez l'intégralité des sommes que vous aurez versées si vous avez signé un contrat de construction de maison individuelle ;
- en revanche, si vous avez fait appel à un architecte ou un entrepreneur, il pourra conserver ses honoraires.

### LES POINTS IMPORTANTS À VÉRIFIER

**Vous êtes prêt à vous décider ? Vous avez trouvé votre bonheur ? Votre coup de cœur ne doit pas vous faire perdre de vue vos intérêts. Dernières vérifications avant signature.**

### ► LES 7 VÉRIFICATIONS ESSENTIELLES

- origine du terrain ;
- bornage du terrain ;
- viabilité du terrain ;
- présence d'eau et de végétaux ;
- environnement global (absence d'activité nuisible, etc.) ;
- proximité des services publics et privés ;
- moyens d'accès.