



Les fiches pratiques de l'ADIL du Finistère

VOUS SOUHAITEZ ACQUERIR UN TERRAIN QUELLES PRECAUTIONS PRENDRE ?

Préalablement à la vente, il est d'usage de signer un **avant-contrat** qui est généralement passé sous seing privé, c'est à dire, sous simple signature du vendeur et de l'acquéreur. Il détermine d'ores et déjà les conditions dans lesquelles se fera la vente. **Sa signature vous engage comme elle engage le vendeur. Ne signez pas l'avant contrat tant que vous n'êtes pas décidé à acheter.**

Vous avez intérêt à faire inclure dans l'avant-contrat des **clauses suspensives** qui vous assurent que la vente se réalisera sous certaines conditions, notamment l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel permettant la réalisation de votre projet, la vente, le cas échéant, de votre précédent logement, l'obtention des prêts que vous sollicitez non seulement pour l'achat du terrain mais aussi pour la construction, l'obtention de votre permis de construire...

Rendez-vous sur le terrain plusieurs fois avant de vous engager, vous jugerez mieux :

- des qualités ou défauts du quartier (qualité des services et transports en commun, sources de nuisances éventuelles : bruit ou odeurs...)
- de l'emplacement du terrain (orientation, vue...), de sa forme, de sa pente et de son accessibilité.

Tenez compte, lors du choix de l'emplacement géographique du terrain, de votre activité professionnelle, de votre situation familiale et de votre mode de vie.

- Intégrez la distance : du terrain à votre lieu de travail, du terrain au centre-ville. Pesez les incidences budgétaires des déplacements : coût d'une deuxième voiture, des transports en commun.

Tenez également compte lors du choix de ce terrain de sa superficie (coût et temps consacré à l'entretien).

I - Des précautions à prendre si vous achetez hors lotissement...

Cochez les cases correspondantes en fonction de l'évolution de votre projet

<p>1. Vérifiez que le terrain est constructible. Consultez le PLU en mairie (ou le P.O.S s'il est toujours en vigueur). En l'absence de P.O.S ou de P.L.U, consultez la carte communale.</p>	
<p>2. Demandez, dans un premier temps, un certificat d'urbanisme de simple information auprès de la mairie. Il doit indiquer, notamment, les dispositions d'urbanisme qui s'appliquent au terrain et les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique), le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. Lorsque vous envisagez une opération déterminée sur un terrain, et si vous souhaitez savoir si celle-ci est réalisable, vous pouvez demander un certificat d'urbanisme opérationnel. Outre les indications contenues dans le certificat d'urbanisme d'information, ce document vous précisera si l'opération souhaitée peut être réalisée.</p>	

<p>3. Informez-vous sur l'état des équipements publics pour éviter toute déconvenue par la suite. Faites chiffrer le coût des raccordements eau, électricité, gaz, téléphone et tout-à-l'égout. Attention ! le coût du raccordement peut vous amener à renoncer à cet achat si le terrain n'est pas desservi par un ou plusieurs équipements.</p>	
<p>4. Informez-vous sur l'environnement du terrain. - Interrogez la Direction Départementale des territoires et de la mer et votre Mairie quant aux grands projets à venir dans la région. - Vérifiez si le terrain est situé dans une zone à risques en consultant, en Mairie, le cas échéant, le Plan de Prévention des Risques Naturels et Technologiques Un « état des risques et pollutions », datant de moins de 6 mois, doit d'ailleurs être annexé à tout avant-contrat ou, à défaut d'avant-contrat, à l'acte de vente notarié pour toute vente d'un terrain dans toutes les communes du Finistère. Toutes les communes du Finistère sont classées en zone sismique 2 (faible). Certaines de ces communes sont, au surplus, concernées par un plan de prévention des risques naturels (PPRN) ou technologiques (PPRT) prescrit ou approuvé. Depuis le 01-07-2018 les acquéreurs doivent être informés du risque d'exposition au RADON dès lors que le terrain est situé en zone de niveau 3 (zonage défini par arrêté en date du 27 juin 2018). Pour en savoir plus : « l'état des risques et pollutions » dans le Finistère</p>	
<p>5. Interrogez le vendeur sur l'existence d'éventuelles servitudes avant de signer l'avant contrat. Le notaire les indiquera dans l'acte de vente après avoir examiné le titre de propriété du vendeur, obtenu les informations du bureau des hypothèques et la note d'urbanisme demandée à la mairie.</p>	
<p>6. Vérifiez si un bornage de la parcelle a été réalisé. Le bornage permet de connaître les limites et la contenance du terrain. Il est indispensable pour pouvoir connaître la surface constructible du terrain, pour pouvoir implanter correctement une construction et éviter tout litige avec ses voisins...</p>	
<p>7. Attention à la qualité du sous-sol... Elle aura une incidence sur la nature : - des fondations du logement à construire - de l'assainissement à mettre en œuvre s'il s'agit d'un assainissement individuel (risques de surcoût...). Le coût d'un assainissement individuel dépend en effet directement de la nature du sol sur lequel il va être installé. Renseignez-vous auprès de votre mairie afin de vous faire préciser vos obligations en la matière. Une étude de sol effectuée par un professionnel pourra, en cas de doute, vous éclairer sur la composition du sous-sol.</p>	

II - Si vous achetez en lotissement...

Depuis le 1^{er} mars 2012, l'ensemble des lotissements prévoyant la création de voies, d'espaces et d'équipements communs ou situés dans un site classé ou un secteur sauvegardé sont soumis à **permis d'aménager**. Dans cette hypothèse vous avez la garantie que les terrains sont viabilisés et bornés.

Les lotissements excluant ce type de travaux sont désormais soumis à **déclaration préalable**. Dans ce cadre vous pouvez avoir à prendre à votre charge des travaux plus onéreux.

Cochez les cases correspondantes en fonction de l'évolution de votre projet

<p>1 - Demandez à consulter le règlement du lotissement, le cahier des charges et l'arrêté de lotir pour vous assurer que votre projet est compatible avec les dispositions qu'ils prévoient (surface autorisée, sens de faitage imposé, travaux imposés...).</p>	
<p>2 - Renseignez-vous sur le transfert éventuel des équipements propres au lotissement dans le domaine public communal. A défaut, le transfert à une association syndicale libre de propriétaires sera obligatoire. A ce titre, renseignez-vous également sur le montant des charges qui seront dues par les colotis. <i>La notion "d'équipements propres" englobe tous les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement, notamment la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.</i></p>	
<p>3 - Si vous achetez dans un lotissement achevé depuis plus de 5 ans, demandez un certificat d'urbanisme pour connaître les règles d'urbanisme applicables. En effet, un permis de construire demandé après l'expiration du délai de 5 ans qui suit l'achèvement des travaux de viabilité peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales.</p>	
<p>4 - Faites chiffrer les travaux de raccordement aux réseaux</p>	
<p>5- Renseignez-vous auprès du lotisseur quant à la nature du sous-sol.</p>	
<p>6 - Le lotisseur ne peut pas vendre les lots avant l'achèvement des travaux de viabilité sauf s'il a obtenu l'autorisation de vendre par anticipation. Demandez-lui de justifier qu'il a obtenu le certificat d'achèvement des travaux ou à défaut l'autorisation de vendre par anticipation (dans ce cas il a du justifier au préalable d'une garantie d'achèvement).</p>	

III - Suite à la signature d'une promesse unilatérale de vente vous disposez d'un délai de rétractation de 7 jours si vous avez acheté un terrain en lotissement dans le cadre d'un permis d'aménager.

Dans cette hypothèse l'acte sous seing privé doit vous être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

Vous pouvez vous rétracter par lettre recommandée avec avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

Le délai court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre vous notifiant l'acte sous seing privé.

Lorsque l'acte d'engagement est souscrit sous la forme authentique (acte notarié) vous bénéficiez **d'un délai de réflexion de 7 jours.**

Vous n'avez à verser aucune somme d'argent avant l'expiration du délai de rétractation sauf lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente

Si vous vous rétractez la somme doit vous être restituée sous un délai de 21 jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Pour en savoir plus :

► Un guide pour bien acheter en lotissement

Guide réalisé à l'initiative commune des ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) du Finistère, d'Ille-et-Vilaine et du Morbihan et SNAL Bretagne (Syndicat National des Aménageurs et Lotisseurs)

<https://www.adil29.org/guide-lotissement-adil-snal-bretagne>

► [Achat du terrain - ANIL](#) (lien vers le site de l'ANIL)



23, rue Jean Jaurès
29000 QUIMPER

Tél. 02.98.46.37.38
Internet : www.adil29.org

14, bd Gambetta
29200 BREST