

Avoir un bout de terre de France... ou ailleurs



Promesse de vente d'un terrain

Le vendeur et l'acquéreur sont parvenus à un accord sur la vente d'un terrain : ils doivent signer une promesse de vente. Cet acte fixe d'ores et déjà les conditions précises dans lesquelles la vente du terrain s'effectuera.

source : Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Rappel : 1 hectare = 10 000 m²

Un terrain "non constructible" peut devenir "constructible" sous certaines conditions : la décision est prise par un conseil municipal et traduite dans un document d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols, Plan Local d'Urbanisme, Carte Communale) mais ne dépend pas du simple bon vouloir des élus locaux. En effet le document d'urbanisme est élaboré avec les services de l'Etat (DDE, Chambre d'agriculture, DDASS...) et si le Conseil Municipal dispose d'une marge de manœuvre, il doit respecter certaines règles. Ces règles (lois, décrets, jurisprudences) sont pour l'essentiel reprises dans le Code de l'Urbanisme. Le site parcelle-constructible.com donne des éléments de réponses sur ce qui fait la constructibilité ou la non-constructibilité d'un terrain.

source : Droit-Finances

Les pièges à éviter :

La future parcelle est-elle viable ?

Electricité, eau, téléphone... votre futur terrain est-il correctement raccordé aux principaux réseaux de distribution ? Les terrains mis en vente par les particuliers peuvent nécessiter des travaux qui alourdiront la facture : entre 2000 et 10.000 euros pour un raccordement selon l'éloignement des réseaux de distribution.

Les éventuels glissements de terrain :

Chaque année, près de 2000 propriétaires de maisons individuelles sont victimes de glissements de terrain. Ces sinistres sont généralement liés à des **fondations fragiles, mal adaptées à la nature des sols...**

Il faut connaître la **composition géologique** de la parcelle: présence en sous-sol d'argile, d'une source, d'une carrière... Si les professionnels fournissent ces informations en amont, les particuliers n'ont **aucune obligation** en la matière et ne sont même pas tenus pour responsables en cas de sinistre.

Avant de signer, prenez donc les devants en demandant à un bureau d'études géothermiques de réaliser une **étude dite G12** = entre 1000 et 2000 euros pour une analyse complète de votre sous-sol.

La superficie doit être précisée :

Lorsque vous achetez un terrain non aménagé sa superficie n'est **jamais garantie**. « *Malgré l'inscription au cadastre, les limites entre deux parcelles peuvent faire l'objet de contentieux entre leurs propriétaires* »,

Pour vous protéger, pensez à faire appel à un géomètre : pour 1000 euros, il fera un **bornage contradictoire, qui attestera de la surface de votre terrain**.

Terrain (in)constructible : de quoi s'agit-il ?

Les acquéreurs de terrains inconstructible achètent par crédulité ou pour

jardiner, ou pour investir en vue de construire ; pour mieux comprendre la notion de terrain inconstructible :

En dépit de l'absence de définition légale, le Centre de Documentation de l'Urbanisme dit un terrain sur lequel il n'est pas possible de construire car ne répondant pas aux critères techniques et juridiques nécessaires pour recevoir la qualification de terrain à bâtir.

Ces critères sont les suivants :

- technique : desserte du terrain par une voie d'accès, raccordement aux réseaux électrique, d'eau potable et d'assainissement
- juridique : situation dans un secteur désigné comme constructible par un Plan d'occupation des sols (POS), un Plan local d'urbanisme (PLU) ou un document en tenant lieu, où dans une partie actuellement urbanisée d'une commune ou désignée comme constructible.

En clair, si ces critères, cumulatifs, ne sont pas réunis, le terrain est de fait inconstructible. Ce qui n'engage l'avenir en rien puisque des processus de révision et de modification existent pour rendre constructibles des terrains qui ne l'étaient pas.

Par ailleurs, juridiquement, un PLU ou un POS peuvent rendre un terrain impropre à la construction pour diverses raisons : sécurité, salubrité, santé, protection du site, lieu classé en zone naturelle, obligation de prendre en compte un «projet d'intérêt général», etc.. Ainsi, un périmètre peut être considéré inconstructible en raison de risques de catastrophe naturelle (séisme, inondation, avalanches, glissement de terrains) ou technologiques. Cela étant, si des aménagements sont réalisés et les risques sont, sinon contenus, du moins diminués, la zone peut alors redevenir constructible.

La notion d'inconstructibilité est donc relative. En effet, un terrain peut être constructible pour un projet et non pour un autre. Par exemple, en terres agricoles, seul un agriculteur sera habilité à construire un édifice dont la destination devra, par ailleurs, être liée à son activité professionnelle. A contrario, le salarié Y, d'une entreprise X, qui dépose une demande de permis de construire sur le même terrain, pour une construction identique, essuiera un refus de l'administration.

De fait, les obstacles à la constructibilité sont à étudier au cas par cas. Ainsi, une

DDE peut délivrer un permis des construire à titre précaire sur un terrain inconstructible pour une durée limitée, pour une guinguette au bord de l'eau par exemple. Attention, dans ce cas, l'administration peut à tout moment demander la destruction des édifices éventuels.

En résumé, force est de constater que la liste des causes d'inconstructibilité n'est pas limitée.

Aux USA 1 acre = 4047 m²