

FICHE II – LA VENTE D’UN TERRAIN A BATIR

Un terrain à bâtir est un terrain sur lequel il est possible d’implanter un bâtiment, quel qu’il soit. La constructibilité d’un terrain résulte notamment des règles d’urbanisme qui lui sont applicables.

I. Les informations relatives au foncier

Pour connaître ces règles, nous devons solliciter préalablement à la vente, la délivrance d’un certificat d’urbanisme.

Le certificat d’urbanisme

C’est un document administratif délivré par la commune qui indique tout renseignement sur les dispositions d’urbanisme applicable au terrain. Il permet à l’acquéreur du terrain de vérifier notamment la constructibilité et dans quelle condition. Il existe deux types de certificat:

1/ Le certificat de simple information

Ce certificat indique:

- Les dispositions d’urbanisme applicable au terrain (le zonage...)
- Les servitudes d’utilité publique
- L’existence d’un droit de préemption dans la zone où se situe le Terrain
- Le régime des taxes et participations d’urbanisme : la taxe départementale, la taxe locale d’équipement...

2/ Le certificat pré-opérationnel

Ce certificat nous indique si le Terrain est constructible pour le projet de construction envisagé et dans quelles conditions il est réalisable.

L’existence de servitude sur le Terrain également restreindre les possibilités de construire. Elles peuvent être elles privées ou publiques.

Les servitudes privées

Elles peuvent être d'origine légale ou conventionnelle. Ces dernières résultent d'un accord avec le voisin. Il s'agit par exemple d'un droit de passage entre deux terrains.

Les limites et contenance du Terrain

Pour connaître les limites et la contenance du terrain, il faut ainsi exiger du vendeur la réalisation d'un plan de bornage ou d'un document d'arpentage, ces derniers seront réalisés par un géomètre-expert.

Cela permet ainsi :

- De connaître avec précision la limite séparative entre deux propriétés contiguës, ce qui permet ainsi d'empêcher tout désaccord avec les voisins, et éviter d'empiéter sur le terrain voisin.
- A l'acquéreur de verser un juste prix en fonction de la superficie exacte du terrain.

II. Les autorisations d'urbanisme

L'obtention d'un permis de construire est obligatoire afin de pouvoir réaliser la construction.

Permis de construire/permis d'aménager (lotissement)

Demande

La demande de permis de construire doit être effectuée par le propriétaire du Terrain ou une autre personne, expressément autorisée à le faire par le propriétaire. Elle doit être adressée en lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Suite au dépôt de la demande de permis de construire à la Mairie, cette dernière va délivrer un récépissé au demandeur, et lui signaler :

- le délai d'instruction du dossier (deux mois pour une maison individuelle, trois mois pour les autres constructions et 6 mois en périmètre de protection des monuments historiques) ;

- que l'administration a un délai d'un mois pour réclamer des pièces manquantes (le délai d'instruction court alors une fois que le dossier est complété).

A défaut de réponse dans le délai fixé pour l'instruction, le permis de construire est délivré tacitement.

Affichage

La mention du permis de construire, exprès ou tacite, ayant fait l'objet d'une décision de non opposition doit être affichée sur le terrain et visible de l'extérieur. Cet affichage doit être lisible, régulier et permanent pendant toute la durée du chantier.

L'inobservation de ces règles entraîne des sanctions pénales.

Recours

1/ Recours des tiers

Pour pouvoir attaquer un permis de construire, encore faut-il avoir un intérêt à agir. Il faut que le requérant soit lésé pour pouvoir contester l'autorisation (par exemple, une privation de vue ou d'ensoleillement). Le Requêteur dispose de deux mois à compter de l'affichage pour attaquer un permis de construire. Concrètement, le plaignant doit adresser une lettre recommandée avec demande d'avis de réception au bénéficiaire et au maire ayant délivré l'autorisation.

2/ Recours administratif

Il a pour but de demander expressément l'annulation d'une décision administrative illégale. Il doit être déposé dans un délai de deux mois à compter de la notification de cette décision. Il s'agit par exemple de demander au maire modifier sa décision de ne pas avoir accordé le permis de construire.

3/ Recours contentieux

Si le recours administratif s'est avéré inefficace, le requérant peut effectuer un recours contentieux. Il faudra alors saisir le président du tribunal administratif du lieu du projet de construction dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision.

Qu'il s'agisse d'un recours contentieux ou gracieux, le requérant dispose d'un délai de 2 mois à partir de la date d'affichage du permis de construire sur le terrain concerné pour contester la décision.

Point pratique :

Les délais relatifs à la vente d'un terrain à bâtir sont toujours très longs, il faut compter en moyenne 5 à 6 mois entre la signature de la promesse de vente et la vente définitive. Il faut ainsi prendre en compte :

- le temps de déposer le permis de construire avec toutes les pièces
- le délai d'instruction de la mairie qui est de deux mois maximum pour l'obtention d'un permis de construire d'une maison individuelle
- le délai de recours des tiers de deux mois à compter de l'affichage
- le délai de retrait de l'administration de trois mois à compter de la délivrance.

Rôle du notaire :

Dans le cadre de la vente d'un terrain à bâtir l'acquéreur, sur les conseils de son notaire a tout intérêt à insérer dans la promesse de vente, une condition suspensive d'obtention de permis de construire purgé de tous recours. En effet, l'acquéreur, achètera un terrain que s'il est possible de mener à bien son projet de construction.

Le cas échéant, si l'acquéreur n'obtient pas son permis, le terrain n'a plus d'intérêt pour lui. C'est la raison pour laquelle inclure une telle condition suspensive est très importante, sans quoi l'acquéreur risquerait de se retrouver propriétaire d'un terrain qu'il ne pourrait pas utiliser.

III. Les obligations d'informations liées à l'existence de sites et sols pollués

La loi Grenelle II renforce l'obligation d'information des acquéreurs en matière de pollution de sol. Aujourd'hui, lorsqu'un terrain a accueilli un site dit « Installation Classé pour l'Environnement (ICPE), il est obligatoire d'informer l'acquéreur d'une éventuelle pollution des sols.

Les notaires doivent s'efforcer de sécuriser les transactions, en consultant notamment les bases de données accessibles à tous dont les listes ne sont pas exhaustives.

Deux sites sont constamment consultés préalablement à la cession d'un terrain :

BASIAS : (Base des anciens sites industriels et activités de service) est une base de données faisant l'inventaire de tous les sites industriels ou de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante. Son objectif principal est d'apporter une information concrète aux propriétaires de terrains, exploitants de sites et collectivités.

BASOL : c'est une base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Elle permet de s'informer sur les opérations menées par l'administration et les responsables de ces sites pour éviter les risques et les nuisances.

Un site pollué peut être défini de la façon suivante : c'est un « site ou milieu dont l'état de pollution n'est pas compatible avec les usages constatés ou envisagés » ou du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltrations de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement ».

En cas de découverte d'une pollution, il convient d'en déterminer la source, le responsable, de la caractériser, d'évaluer son importance et de définir les travaux éventuels de réhabilitation ainsi que leur coût.

S'il s'avère que le terrain sur lequel une construction est envisagée, des traces de pollution sont constatées, dans ce cas, il est préconisé de faire une étude de sol. Dans cette hypothèse, il est raisonnable d'inclure dans la signature de la promesse d'une condition suspensive portant sur la réalisation d'une étude de sol et dont les conclusions seront négatives. Les parties détermineront ensemble et conventionnellement, qui supportera le coût de la réalisation d'une étude, et les coûts d'une éventuelle dépollution.