



Construction : quelles précautions prendre avant l'achat d'un terrain isolé ?

Vérfié le 14 avril 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Covid 19 : prolongation de délais et signature à distance

3 juin 2020

L'[ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041755644) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041755644) prolonge certains délais.

Le délai de 2 mois laissé à la mairie pour apporter une réponse à une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reprend le **24 mai 2020** lorsque le délai a été suspendu à compter du 12 mars 2020. Par exemple, pour une DIA déposée avant le 12 mars 2020, la mairie dispose de 2 mois pour apporter une réponse à compter du 24 mai 2020 en déduisant le nombre de jours écoulés entre le dépôt de la DIA et le 12 mars 2020.

Par contre, le délai de 2 mois commence à courir à compter du **24 mai 2020** lorsque le délai n'a pas débuté. Par exemple, pour une DIA déposée entre le 12 mars et le 23 mai 2020, la mairie doit apporter une réponse au plus tard le 24 juillet 2020.

Le [délai de rétractation de 10 jours](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000037667917&cidTexte=LEGITEXT000006074096&categorieLien=id) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000037667917&cidTexte=LEGITEXT000006074096&categorieLien=id) relatif à l'achat ou la construction d'une habitation n'est pas prolongé.

Jusqu'au 10 août 2020, le notaire peut établir un [acte notarié à distance](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041781728) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041781728).

Avant de s'engager, il est recommandé vérifier plusieurs points, comme par exemples : le futur acquéreur doit s'assurer que le [terrain isolé](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2073) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2073) **est constructible** au regard des règles d'urbanisme et des capacités physiques du sol à recevoir une construction.

Il est recommandé de prévoir et vérifier les points suivants :

- Prévoir dans la [promesse de vente](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2057) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2057), une clause suspensive. Celle-ci stipule que l'acte authentique de vente sera signé sous réserve de l'obtention d'un [certificat d'urbanisme](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1633) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1633), dans lequel il obtiendra des informations sur les règles d'urbanisme applicables au terrain, ou d'un [permis de construire](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1986) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1986).
- Consulter le plan local d'urbanisme (PLU) ou le document en tenant lieu auprès du service urbanisme de la commune où se situe le terrain. Ce document vous informe sur les futurs projets d'aménagement locaux et vous apporte des précisions sur les règles de construction et les délimitations des zones à risques naturels ou technologiques
- Vérifier que l'étude de sol est annexée à la promesse, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux
- Vérifier que le document d'information sur les nuisances sonores des aérodromes est annexé à la promesse, dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit (si la vente a lieu en juin 2020 ou après)
- Vérifier que le terrain **est viabilisé**, c'est-à-dire raccordé aux voiries et réseaux divers (assainissement, eau potable, électricité, gaz, téléphone...). Dans le cas contraire, l'acquéreur devra s'assurer que le terrain est viabilisable.
Il prendra alors à sa charge le raccordement à tous les réseaux. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées ou d'impossibilité de raccordement, il devra réaliser une [installation d'assainissement non collectif](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F447) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F447) à ses frais.

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal. Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Mairie](https://lannuaire.service-public.fr/) (https://lannuaire.service-public.fr/)

➔ **À savoir** : si le terrain est vendu comme un terrain *à bâtir*, le vendeur s'engage obligatoirement à ce que le terrain soit constructible.

Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : articles L112-20 à L112-25 (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000037645086&cidTexte=LEGITEXT000006074096)
- Code de la construction et de l'habitation : articles R112-6 à R112-8 (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000038546791&cidTexte=LEGITEXT000006074096)
Contenu et durée de validité des études géotechniques
- Code de la construction et de l'habitation : article L271-4 (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000039785307&cidTexte=LEGITEXT000006074096&categorieLien=id&dateTexte=20200601)

Contenu du dossier de diagnostic technique

- **Code de l'urbanisme : article L112-11** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000039785320&cidTexte=LEGITEXT000006074075&categorieLien=id&dateTexte=20200601) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000039785320&cidTexte=LEGITEXT000006074075&categorieLien=id&dateTexte=20200601)
Contenu du document d'information relatif aux nuisances sonores des aérodromes

COMMENT FAIRE SI...

- **J'achète un logement** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F15913>)

Tous les Comment faire si... (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/comment-faire-si>)