



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français

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

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

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>) **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>), 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>), 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>),
- 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>) 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/>)

**A 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 loi et références

- Code de la construction et de l'habitation : articles L132-4 à L132-9 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000041565555) ([https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\\_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000041565555](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000041565555))
- Code de la construction et de l'habitation : articles R132-3 à R132-8 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000043818703) ([https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\\_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000043818703](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000043818703))  
*Contenu et durée de validité des études géotechniques*
- Code de la construction et de l'habitation : article L271-4 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041586781/) ([https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000041586781/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041586781/))  
*Contenu du dossier de diagnostic technique*
- Code de l'urbanisme : article L112-11 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000039785320/) (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000039785320/>)  
*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>)

## Nos engagements

- Engagements et qualité
- Mise à disposition des données
- Partenaires
- Co-marquage
- 3939 Allo Service Public

## Nous connaître

- À propos
- Aide
- Contact

## RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Service Public vous informe et vous oriente vers les services qui permettent de connaître vos obligations, d'exercer vos droits et de faire vos démarches du quotidien.

Il est édité par la Direction de l'information légale et administrative et réalisé en partenariat avec les administrations nationales et locales.

- [legifrance.gouv.fr](https://legifrance.gouv.fr)
- [gouvernement.fr](https://gouvernement.fr)
- [data.gouv.fr](https://data.gouv.fr)

## Nos partenaires

- 

[Plan du site](#) [Accessibilité : totalement conforme](#) [Accessibilité des services en ligne](#) [Mentions légales](#) [Données personnelles et sécurité](#) [Conditions générales d'utilisation](#) [Gestion des cookies](#)

Sauf mention contraire, tous les textes de ce site sont sous licence etalab-2.0