

---

# Acheter un terrain pour construire sa maison

Publié le 20/03/2012



*Quelles sont les bonnes questions à vous poser avant d'acheter un terrain à bâtir ?*

## Qu'est-ce qu'un terrain à bâtir ?

Un terrain à bâtir est un terrain sur lequel il est possible d'implanter un bâtiment.

## Comment s'assurer de la constructibilité de son terrain ?

Il convient avant tout achat de s'assurer de la constructibilité du terrain auprès de la mairie du lieu de situation du terrain.

### Obtenir un certificat d'urbanisme

On distingue deux types de certificats d'urbanisme : le **certificat simple (ou d'information générale)** indique simplement le régime juridique du terrain en question et le **certificat détaillé (dit opérationnel)**, précise si le projet envisagé, transmis lors de la demande, est réalisable sur ce terrain.

L'obtention de ce certificat n'est ni obligatoire, ni contraignant : il s'agit simplement d'un document informatif, sa délivrance ne préjugant en rien de l'obtention du permis de construire. Cependant, il a l'intérêt de cristalliser les règles applicables à votre terrain pendant les 18 mois suivants son obtention : si le propriétaire du terrain dépose une demande de permis pendant cette durée de validité, les dispositions légales existantes à la date du certificat ne peuvent pas être remises en cause.

Le délai d'instruction est d'un mois pour le certificat d'urbanisme simple et de deux mois pour le certificat détaillé. Sans réponse de la mairie dans le délai, le certificat est délivré tacitement.

### Vérifier les règles d'urbanisme applicables au terrain

---

Les règles d'urbanisme figurent dans le plan local d'urbanisme ou dans la carte communale. A défaut de tels documents, on applique le règlement national d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme définit et délimite les différentes parties de la commune quant à leur affectation (zones d'habitation, zones industrielles, zones agricoles...) et détermine les conditions de l'occupation des sols. Sa consultation sera déterminante pour s'assurer de la constructibilité d'un terrain.

De nombreuses collectivités mettent à disposition ces informations sur leur site internet.

### **Consulter le cadastre**

Depuis 2008, la loi autorise les particuliers à faire une demande d'informations cadastrale sur Internet : <https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>. Il est également consultable gratuitement à la mairie. Plusieurs documents sont à distinguer :

- **Le plan cadastral** : il délimite toutes les parcelles du territoire national. Sa finalité est essentiellement fiscale : il recense et identifie les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux (taxes foncières...)

- **Les états de section** : indique pour chaque parcelle son identifiant (section et numéro de plan), son adresse (voie ou lieu-dit, et numéro de voirie s'il existe), sa contenance cadastrale, le numéro communal de son propriétaire et des indications sur les mutations (transfert d'un bien à une autre personne).

- **La matrice cadastrale** : indique pour chaque propriétaire les biens qu'il possède dans la commune, avec leur consistance et leur évaluation. Elle ne peut être consultée que par le propriétaire.

Cette délimitation reste indicative : en effet l'objet du cadastre restant purement fiscal, il est nécessaire de réaliser un bornage pour obtenir la délimitation exacte du terrain.

## **Le bornage du terrain est-il obligatoire ?**

Le bornage permet de déterminer la limite entre deux propriétés voisines.

La promesse de vente d'un terrain à bâtir à usage d'habitation ou mixte doit mentionner si le descriptif du terrain résulte ou non d'un bornage.

L'absence de mention permet au bénéficiaire de la promesse ou à l'acquéreur d'invoquer la nullité de l'acte dans le délai d'un mois à compter de la date de l'acte authentique.

Sauf exceptions, l'opération de bornage n'est pas obligatoire.

Elle le devient si :

- un propriétaire voisin en fait la demande : soit les parties se mettent d'accord sur la limite de leurs propriétés respectives et le font constater dans un procès-verbal par un géomètre-expert, soit il

---

appartiendra au juge d'instance du lieu de situation des parcelles de déterminer la ligne séparative des deux terrains, à l'aide de l'expertise d'un géomètre

- si le terrain à bâtir est situé dans un lotissement, issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine. A défaut, l'acquéreur pourra dans le délai d'un mois suivant l'acte authentique intenter une action en nullité de la vente.

**Bon à savoir** : si aucune obligation légale n'impose aux propriétaires voisins de faire borner leurs terrains respectifs, cette opération présente un grand intérêt pratique (pose de clôture, construction d'abri de jardins etc...)

## **Quelle est l'autorisation à obtenir pour construire sa maison ?**

**L'obtention d'un permis de construire est obligatoire pour les constructions neuves.**

La demande de permis doit être déposée à la mairie par le propriétaire du terrain ou par une autre personne qui est autorisée par le propriétaire à faire la demande. Celle-ci peut aussi être déposée par plusieurs propriétaires en se groupant, même s'ils possèdent des terrains différents.

La mairie délivre **un récépissé** de la demande qui précise au demandeur :

- 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.

## **Quelle est la fiscalité applicable lors de l'achat ?**

L'achat d'un terrain à bâtir est soumis aux droits d'enregistrement de 5,80% (dans la plupart des départements français) lorsqu'il est effectué par un particulier auprès d'un particulier.

## **Taxe communale sur la première cession de terrains devenus constructibles**

Depuis le 1er janvier 2007, les communes peuvent instaurer une taxe forfaitaire sur la première cession de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement par un POS ou un PLU dans une zone urbaine, à urbaniser ou dans une zone constructible.

La taxe est égale à 10% de la plus-value du terrain, acquittée lors du dépôt de la déclaration de plus-

---

value.

Cette taxe ne s'applique pas :

- si le classement du terrain en zone constructible date de plus de 18 ans à la date de la cession
- lorsque le prix de cession est inférieur au triple du prix d'acquisition
- si la cession est exonérée de plus-value

La liste des communes appliquant cette taxe est disponible sur le service « Terrains devenus constructibles communes » du site des impôts. La liste indique la date de prise d'effet de la délibération ayant instituée la taxe.

### **Taxe nationale sur les terrains agricoles devenus constructibles**

Il existe également une taxe nationale pour le financement de l'installation des jeunes agriculteurs, applicable aux cessions à titre onéreux des terrains nus rendus constructibles par un PLU, intervenues depuis le 13 janvier 2010.

La taxe est due sur les cessions dégageant une importante plus-value, puisque le prix de vente doit être supérieur à 10 fois le prix d'acquisition.

Sont exonérés :

- les terrains expropriés ;
- les terrains cédés pour un prix inférieur à 15 000 € ;
- les terrains dont la première cession intervient plus de 18 ans après son classement en zone constructible ;

Le taux de la taxe est de 5 % si le prix de cession est compris entre 10 à 30 fois le prix d'acquisition et 10% pour la fraction de la plus-value supérieure à cette limite.