Mon projet d’achat de terrain

Commune / références : .....

Terrain : À préciser | État au 10/10/2026

0 vérifié(s) · 0 à confirmer · 24 à vérifier · 0 sans objet

Les statuts sont déclarés par vos soins. Cette liste ne valide pas juridiquement l’achat.

1/6 Identifier le terrain et ses limites

Reliez la visite, les références et les documents du vendeur.

1. Identifier toutes les parcelles vendues

Relevez commune, section et numéros. Comparez le plan, la visite et la désignation du bien : une adresse peut correspondre à plusieurs parcelles.

À conserver : Références et plan comparés avec les documents de vente.

Statut : À vérifier

2. Faire vérifier les droits du vendeur

Demandez au notaire de contrôler le titre, les personnes habilitées à vendre et la désignation exacte. Le cadastre public ne fournit pas une preuve de propriété.

À conserver : Titre et désignation examinés avec le notaire.

Statut : À vérifier

3. Clarifier les limites et le bornage

Demandez le procès-verbal existant et repérez les bornes sur place. Un contour cadastral ou une clôture ne remplace pas les limites établies par un géomètre.

À conserver : Procès-verbal disponible, ou besoin de bornage discuté.

Statut : À vérifier

4. Comparer les surfaces et les contraintes physiques

Comparez contenance cadastrale, surface annoncée et documents du géomètre. Repérez pente, dénivelé, arbres, ouvrages et occupation du terrain avec un professionnel si nécessaire.

À conserver : Écarts de surface et contraintes notés avant de chiffrer.

Statut : À vérifier

Mes notes / questions à poser

Pour approfondir :

Service Public : acheter un terrain hors lotissement
Service Public : bornage de terrains

Mon projet d’achat de terrain

Commune / références : .....

Terrain : À préciser | État au 10/10/2026

0 vérifié(s) · 0 à confirmer · 24 à vérifier · 0 sans objet

Les statuts sont déclarés par vos soins. Cette liste ne valide pas juridiquement l’achat.

2/6 Vérifier la faisabilité du projet

Un classement de zone doit être confronté à votre projet précis.

5. Lire le document d’urbanisme applicable

Identifiez le PLU, le PLUi, la carte communale ou le RNU avec la mairie. Consultez les règles écrites : implantation, hauteur, destination, accès et stationnement.

À conserver : Document, zone et version du règlement conservés.

Statut : À vérifier

6. Examiner les prescriptions et servitudes d’urbanisme

Faites préciser les protections, emplacements réservés et autres contraintes du terrain. Le simple contour d’une zone sur une carte ne résume pas toutes les règles.

À conserver : Contraintes et interlocuteur urbanisme identifiés.

Statut : À vérifier

7. Étudier un certificat d’urbanisme opérationnel

Décrivez le projet envisagé pour interroger la mairie sur sa faisabilité et les équipements publics. Ce certificat renseigne sur le terrain ; il n’autorise pas les travaux.

À conserver : Réponse de la mairie et éventuel certificat conservés.

Statut : À vérifier

8. Vérifier les documents du lotissement, si concerné

Demandez l’autorisation de création, le règlement, le cahier des charges et les informations sur les équipements communs. En lotissement, contrôlez aussi délimitation et viabilisation.

À conserver : Pièces du lot et charges communes relues ; sinon, point sans objet.

Statut : À vérifier

Mes notes / questions à poser

Pour approfondir :

Service Public : certificat d’urbanisme
Service Public : acheter en lotissement

Mon projet d’achat de terrain

Commune / références : .....

Terrain : À préciser | État au 10/10/2026

0 vérifié(s) · 0 à confirmer · 24 à vérifier · 0 sans objet

Les statuts sont déclarés par vos soins. Cette liste ne valide pas juridiquement l’achat.

3/6 Examiner les risques et le sol

Les cartes orientent la recherche ; les pièces et études précisent le cas.

9. Demander les informations sur les risques

Consultez Géorisques et demandez au vendeur l’état des risques lorsqu’il est requis. Vérifiez sa date, son actualisation et les documents correspondant au bien vendu.

À conserver : État des risques et annexes applicables relus.

Statut : À vérifier

10. Lire les règles liées aux risques identifiés

Pour une inondation, un mouvement de terrain ou un autre risque repéré, examinez le plan de prévention et ses prescriptions avec la mairie. Un risque peut limiter le projet.

À conserver : Zonage et prescriptions applicables au projet identifiés.

Statut : À vérifier

11. Clarifier les études de sol nécessaires

Demandez les études existantes et faites préciser les obligations applicables, notamment pour les argiles. Une étude préalable et une étude adaptée aux fondations du projet ont des objectifs différents.

À conserver : Études, mission du bureau d’études et coût de l’adaptation identifiés.

Statut : À vérifier

12. Rechercher les contraintes et usages antérieurs

Visitez le terrain et questionnez vendeur et mairie sur remblais, anciennes activités, eau, cavités et nuisances. L’absence d’une information dans une base ne démontre pas l’absence de problème.

À conserver : Observations et vérifications complémentaires consignées.

Statut : À vérifier

Mes notes / questions à poser

Pour approfondir :

Service Public : acheter un terrain hors lotissement
Géorisques : préparer un état des risques

Mon projet d’achat de terrain

Commune / références : .....

Terrain : À préciser | État au 10/10/2026

0 vérifié(s) · 0 à confirmer · 24 à vérifier · 0 sans objet

Les statuts sont déclarés par vos soins. Cette liste ne valide pas juridiquement l’achat.

4/6 Confirmer l’accès et les réseaux

Distinguez présence d’un réseau, possibilité de raccordement et coût réel.

☐ 13. Vérifier l’accès et les droits de passage

Contrôlez la desserte depuis la voie publique et les droits utilisables. Pour un passage sur un fonds voisin, faites relire le titre, son tracé et ses conditions par le notaire.

À conserver : Accès juridique et accès utilisable pour le projet confirmés.

Statut : À vérifier

☐ 14. Obtenir des réponses pour l’eau et l’électricité

Interrogez les gestionnaires sur disponibilité, puissance, emplacement et travaux à prévoir. Un réseau visible dans la rue ne garantit pas un branchement immédiat au terrain.

À conserver : Réponses écrites et devis de raccordement reçus.

Statut : À vérifier

☐ 15. Confirmer l’assainissement possible

Demandez au service compétent si le projet relève du collectif ou du non collectif. Dans ce dernier cas, échangez avec le SPANC sur les études, l’installation et les contrôles à prévoir.

À conserver : Solution, faisabilité et coûts précisés avec le service compétent.

Statut : À vérifier

☐ 16. Prévoir le fonctionnement du futur chantier

Faites vérifier passage des engins, gestion des eaux, terrassements et disponibilité des autres réseaux nécessaires. Les contraintes pratiques doivent entrer dans le devis du professionnel.

À conserver : Accès chantier et travaux annexes inclus dans les devis.

Statut : À vérifier

Mes notes / questions à poser

Pour approfondir :

Service Public : servitude de passage
ANIL : précautions avant d’acheter pour construire

Mon projet d’achat de terrain

Commune / références : .....

Terrain : À préciser | État au 10/10/2026

0 vérifié(s) · 0 à confirmer · 24 à vérifier · 0 sans objet

Les statuts sont déclarés par vos soins. Cette liste ne valide pas juridiquement l’achat.

5/6 Construire le budget complet

Rassemblez des montants documentés pour le terrain et le projet.

☐ 17. Comparer le prix avec des ventes réellement comparables

Utilisez les ventes DVF comme repères, puis comparez localisation, surface, droits à construire et viabilisation. Le prix d’une mutation portant sur plusieurs biens ne se répartit pas automatiquement.

À conserver : Comparables sélectionnés et différences expliquées.

Statut : À vérifier

☐ 18. Chiffrer l’acquisition et les frais annexes

Demandez un chiffrage des frais d’acquisition au notaire. Ajoutez les honoraires, études, bornage et charges applicables qui restent à votre charge.

À conserver : Frais et responsabilités identifiés sans double comptage.

Statut : À vérifier

☐ 19. Chiffrer raccordements, construction et adaptation du sol

Réunissez les devis pour viabilisation, terrassements, fondations, construction et aménagements nécessaires. Distinguez les prestations incluses et les travaux restant à payer.

À conserver : Devis cohérents avec le terrain et le projet, avec postes manquants repérés.

Statut : À vérifier

☐ 20. Intégrer les taxes et vérifier le financement

Confirmez les taux, participations et exonérations applicables au projet. Faites examiner le financement de l’ensemble terrain et construction, ainsi que les dépenses encore incertaines.

À conserver : Budget global, hypothèses fiscales et financement examinés.

Statut : À vérifier

Mes notes / questions à poser

Pour approfondir :

ANIL : précautions avant d’acheter pour construire
ANIL : diagnostic de financement

Mon projet d’achat de terrain

Commune / références : .....

Terrain : À préciser | État au 10/10/2026

0 vérifié(s) · 0 à confirmer · 24 à vérifier · 0 sans objet

Les statuts sont déclarés par vos soins. Cette liste ne valide pas juridiquement l’achat.

6/6 Préparer les documents avant de signer

Transformez les points en attente en questions et pièces à obtenir.

☐ 21. Rassembler un dossier daté

Regroupez documents de vente, plans, règlement, certificats, études, informations sur les risques et devis. Notez leur date et leur provenance pour pouvoir les retrouver.

À conserver : Dossier de pièces disponible pour la relecture.

Statut : À vérifier

☐ 22. Traiter les points encore à confirmer

Listez les réponses manquantes, leur interlocuteur et l’échéance attendue. Une case non renseignée ou une réponse orale imprécise appelle une vérification complémentaire.

À conserver : Questions réparties entre vendeur, mairie, notaire et professionnels.

Statut : À vérifier

☐ 23. Faire rédiger les conditions adaptées à l’achat

Discutez avec le notaire des conditions liées au financement, aux autorisations, aux accès et aux études nécessaires à votre projet. Précisez documents attendus et délais dans le contrat.

À conserver : Conditions et délais relus avec le notaire.

Statut : À vérifier

☐ 24. Relire l’engagement et le calendrier avec le notaire

Faites préciser les conséquences de la signature, les sommes à verser et les délais applicables. Ne supposez pas que les règles d’achat d’un logement s’appliquent à l’achat d’un terrain à bâtir.

À conserver : Projet d’acte et calendrier compris avant engagement.

Statut : À vérifier

Mes notes / questions à poser

Pour approfondir :

Service Public : acheter un terrain hors lotissement
Service Public : acheter en lotissement
ANIL : précautions avant d’acheter pour construire